



Delårsrapport

JANUARI - SEPTEMBER 2009, JM-KONCERNEN **3/2009**



Bolinder Strand, Järfälla Stockholm

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2009, JM-KONCERNEN

Fortsatt förbättrad försäljning i Sverige och Norge

- ♦ Intäkterna minskade med 33 procent till 6 239 mkr (9 379) och antal sålda bostäder ökade till 2 383 (1 601)
- ♦ Resultatet före skatt minskade till 244 mkr (1 276) och periodens resultat efter skatt minskade till 170 mkr (915). Resultatet belastades i andra kvartalet med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 87 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till 5,4 procent (13,8)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 237 mkr (83) gav ett resultat om 51 mkr (21)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,2 procent (45,5). Resultatet per aktie under niomånadersperioden uppgick till 2,00 kronor (10,50)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 344 mkr (-141).

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	6 239	9 379	1 818	2 550	9 089	12 229
Rörelseresultat	339	1 294	188	276	128	1 083
Resultat före skatt	244	1 276	157	262	20	1 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344	-141	179	-196	586	101
Rörelsemarginal (%)	5,4	13,8	10,3	10,8	1,4	8,9
Räntabilitet på eget kapital (%)					2,2	22,9
Soliditet (%)	35	34	35	34		32
Resultat per aktie (kr)	2,00	10,50	1,30	2,30	0,90	9,50
Antal sålda bostäder	2 383	1 601	879	307	2 653	1 871
Antal produktionsstartade bostäder	1 446	1 483	763	246	1 792	1 829

KONCERNEN

"Efterfrågan på våra bostäder under 2009 har fortsatt förbättrats på JMs huvudmarknader Sverige och Norge. Vi ser fortsatt ökat intresse för våra projekt på dessa marknader. En god försäljning i den pågående produktionen och en god bokningsnivå medger produktionsstart av nya bostadsprojekt i takt med att projektfinansiering säkerställs. En fortsatt förbättring av finansieringsförutsättningarna för vår affär har skett men situationen är ännu inte normaliserad där vissa projektstarter fortfarande fördröjs.

Den svaga konjunkturen har inneburit ett generellt sämre efterfrågeläge på våra marknader där dock den lägre räntenivån har bidragit till en tydlig förbättring av bostadsmarknaden under de senaste kvartalen. På längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektpportfölj som fortsatt förädlas för att möta en varaktigt förbättrad efterfrågan."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har fortsatt förbättrats under 2009 på JMs huvudmarknader i Sverige och Norge. Försäljningen var god under det tredje kvartalet med reducerad risk för osålda bostäder i balansräkningen. Denna risk kvarstår främst för verksamheten i Danmark.

Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en gränssättande faktor. Dock har färdigförhandlad finansiering uppnåtts för start av ett flertal nya projekt i Sverige. Den negativa effekten av uppbromsad konjunktur har under 2009 uppvägs av det lägre ränteläget som förbättrat marknadsförutsättningarna.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 383 (1 601) varav 503 (0) avser hyresrättsprojekt till externa beställare fördelat på 455 bostäder i Stockholm och 48 i Norge. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har tydligt förbättrats under tredje kvartalet och uppgår nu till 74 procent där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Annulleringsnivån av gjorda bokningar är fortsatt låg. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 257 (964), i JM Bostad Riks 715 (427) och i JM Utland 411 (210).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 446 (1 483) varav 742 (923) i Stockholmsområdet och 464 (360) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 240 bostäder (200). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 385 hyresrätter i Stockholm och 48 hyresrätter i Norge, samtliga åt externa beställare. En god bokningsnivå under tredje kvartalet medger ytterligare produktionsstarter i takt med att projektfinansiering säkerställs. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 3 567 (6 360).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under niomånadersperioden minskade med 33 procent till 6 239 mkr (9 379) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008/2009. Rörelseresultatet minskade till 339 mkr (1 294) och rörelsemarginalen minskade till 5,4 procent (13,8).

Minskning av resultat och marginal sker till följd av den under senaste året lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom bostadsaffären. Resultatet under niomånadersperioden minskade också på grund av den försämrade konjunkturens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för JMs bostäder. Den stora negativa effekten uppstod under det fjärde kvartalet 2008. Därefter har den fortsatt försiktiga bedömningen av projektförutsättningen inom främst utlandsverksamheten inneburit viss ytterligare dämpad förväntan avseende såväl framtida intäktsnivå som kostnader för projekt som behöver omarbetas eller förskjutas i tiden. Därvid uppstod även under niomånadersperioden 2009 kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats samt även i Norge. Effekten är dock mycket begränsad under det tredje kvartalet.

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 237 mkr (83) med ett resultat om 51 mkr (21). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 53 mkr (86) varav 5 mkr (37) avser bostäder. Driftnettot uppgick till -3 mkr (27).

Rörelseresultat, mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2009	2008	2009	2008	2008/09
JM Bostad Stockholm	326	832	101	165	414
JM Bostad Riks	86	319	39	61	-36
JM Utland	-201	67	4	18	-444
JM Fastighetsutveckling	68	33	16	9	110
JM Produktion	93	80	34	32	137
Koncerngemensamma kostnader	-33	-37	-6	-9	-53
Totalt ¹⁾	339	1 294	188	276	128
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	51	21	10	0	103
- nedskrivning av fastigheter	-87	-	-	-	-407

Rörelsemarginal, %	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2009	2008	2009	2008	2008/09
JM Bostad Stockholm	13,9	20,7	14,5	15,9	11,4
JM Bostad Riks	5,2	12,0	9,2	8,9	-1,6
JM Utland	-23,1	4,1	1,4	4,1	-34,5
JM Produktion	6,1	5,7	7,6	6,0	6,4

Bostäder i pågående produktion	2009-09-30	2009-06-30	2009-03-31	2008-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	3 567	3 400	3 994	5 118
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) ²⁾	50	44	41	45
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	24	18	15	9
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	74	62	56	54

¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund

Osålda bostäder i avslutad produktion	2009-09-30	2009-06-30	2009-03-31	2008-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	230	310	216	245
- varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	105	138	105	66

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 29 000 bostäder (32 900) varav 19 600 (21 200) redovisas i balansräkningen. Minskat antal disponibla byggrätter är hänförligt till låg förvärvsnivå, ej fullföljda villkorade förvärv och ändrad bedömning av projektens genomförandetakt. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 5 123 mkr (6 059) vid utgången av de första nio månaderna.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 243 mkr (1 410) förvärvats.

Finansiella poster

Finansnettot har försämrats med 77 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. De finansiella intäkterna har minskat på grund av generellt lägre räntenivå och genomsnittligt lägre nivå likvida medel jämfört med föregående år. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat främst hänförligt till skuldebrev som blivit räntebärande från och med fjärde kvartalet 2008.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Finansiella intäkter	12	49	2	16	51	88
Finansiella kostnader	-107	-67	-33	-30	-159	-119
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-18	-31	-14	-108	-31

Den totala räntebärande låneskulden har ökat med 716 mkr till 1 620 mkr (904) varav pensionsskulden utgjorde 521 mkr (507). Ökningen förklaras främst av skuldebrev om 719 mkr för förvärv av exploateringsfastighet som blivit räntebärande under fjärde kvartalet 2008. Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,1 procent (5,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,6 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 884 mkr (3 378). Förutom likvida medel om 1 084 mkr (578) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,2 år.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 536 mkr (304) vid niomånadersperiodens utgång. Vid utgången av niomånadersperioden uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 341 mkr (1 337). Av dessa skulder är 105 mkr (218) kortfristiga.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	842	-1 313	763	132	304	-1 313
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-306	1 617	-227	172	232	2 155
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	536	304	536	304	536	842

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 344 mkr (-141) varav 179 mkr under det tredje kvartalet. Kassaflödet under det tredje kvartalet förstärks av erhållen projektfinansiering i tidigare startade projekt och minskat rörelsekapital. Reglering av framskjutna betalningar för förvärv av exploateringsfastigheter belastar kassaflödet för niomånadersperioden med netto -66 mkr (-242).

Förändringen i kassaflödet för niomånadersperioden från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med 292 mkr (-8).

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 niomånadersperiodens utgång minskade till 1 881 (2 467). Antalet hantverkare var 884 (1 184) och antalet tjänstemän 997 (1 283). Den under 2008 beslutade minskningen av antalet medarbetare har genomförts enligt plan.

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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	2 341	4 016	696	1 035	3 642	5 317
Rörelseresultat ¹⁾	326	832	101	165	414	920
Rörelsemarginal (%)	13,9	20,7	14,5	15,9	11,4	17,3
Genomsnittligt operativt kapital					2 090	2 012
Avkastning operativt kapital (%)					19,8	45,7
Operativt kassaflöde	318	648	92	13	760	1 090
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 253	2 718				2 432
Antal disponibla byggrätter	11 200	12 800				12 200
Antal sålda bostäder ²⁾	1 257	964	538	147	1 354	1 061
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	742	923	461	23	792	973
Antal anställda	656	931				910
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-140	-140
²⁾ Varav hyresrätter	455	-	224	-	455	-
³⁾ Varav hyresrätter	385	-	224	-	385	-

Efterfrågan på bostadsrätter på andrahandsmarknaden har stärkts under året. Den låga räntenivån samt prisanpassning av projekten har medfört en tydlig ökning av intresset för JM:s projekt där även kundernas benägenhet att teckna avtal har ökat.

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 341 mkr (4 016) och rörelseresultatet minskade till 326 mkr (832). Rörelsemarginalen uppgick till 13,9 procent (20,7). Minskning av rörelsemarginalen är främst hänförlig till lägre prisnivå i projekten.

Kassaflödet är i balans under de första nio månaderna delvis hänförligt till en låg investeringsnivå i exploateringsfastigheter.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 58 bostäder förvärvats i Stockholm.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 445 bostäder i flerbostadshus i Stockholm, Täby och Järfälla varav 224 avser hyresrätter som byggs åt Stockholmshem samt 16 småhus i Stockholm. Trögheten i finansieringsprocessen medför fortfarande vissa förseningar vid start av projekt.

Under tredje kvartalet har 538 bostäder sålts varav 224 avser hyresrätter som sålts till Stockholmshem.

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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	1 642	2 651	424	683	2 254	3 263
Rörelseresultat ¹⁾	86	319	39	61	-36	197
Rörelsemarginal (%)	5,2	12,0	9,2	8,9	-1,6	6,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 600	1 447
Avkastning operativt kapital (%)					-2,2	13,6
Operativt kassaflöde	105	-17	212	100	-81	-203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 509	1 671				1 546
Antal disponibla byggrätter	10 100	11 900				11 000
Antal sålda bostäder	715	427	203	119	852	564
Antal produktionsstartade bostäder	464	360	237	118	701	597
Antal anställda	459	675				618
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-1	-1
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-40	-40

Efterfrågan på bostadsrätter på andrahandsmarknaden har förbättrats.

För JM:s nya projekt har den lägre räntan samt prisanpassning av projekten medfört att intresset ökat liksom kundernas benägenhet att teckna avtal.

Affärssegmentets intäkter minskade till 1 642 mkr (2 651) och rörelseresultatet minskade till 86 mkr (319). Rörelsemarginalen uppgick till 5,2 procent (12,0). Minskning av rörelsemarginalen är främst hänförlig till lägre prisnivå i projekten.

Det förbättrade kassaflödet under det tredje kvartalet är främst hänförligt till erhållen finansiering i ett antal tidigare startade projekt. Trögheten i finansieringsprocessen medför fortfarande vissa förseningar vid start av projekt.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 174 bostäder förvärvats i Uppsala.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 179 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Lund, Göteborg, Jönköping och Västerås samt 58 småhus i Staffanstorp, Lund och Linköping.

JM UTLAND

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	869	1 640	284	435	1 287	2 058
Rörelseresultat ¹⁾	-201	67	4	18	-444	-176
Rörelsemarginal (%)	-23,1	4,1	1,4	4,1	-34,5	-8,6
Genomsnittligt operativt kapital					1 937	1 800
Avkastning operativt kapital (%)					-22,9	-9,8
Operativt kassaflöde	-59	-555	97	-146	-161	-657
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 361	1 670				1 562
Bokfört värde projektfastigheter	31	58				61
Antal disponibla byggrätter	7 700	8 200				7 800
Antal sålda bostäder ²⁾	411	210	138	41	447	246
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	240	200	65	105	299	259
Antal anställda	239	305				278
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	-	10	-	10	-
-nedskrivning av fastigheter	-87	-	-	-	-227	-140
²⁾ Varav hyresrätter	48	-	14	-	48	-
³⁾ Varav hyresrätter	48	-	14	-	48	-

Affärssegmentets intäkter minskade med 47 procent till 869 mkr (1 640). Rörelseresultatet minskade till -201 mkr (67) och rörelsemarginalen till -23,1 procent (4,1). I rörelseresultatet för tredje kvartalet ingår en fastighetsförsäljning om 10 mkr. Övervintringsstrategin i Danmark och Finland belastar resultatet negativt.

Det förbättrade operativa kassaflödet i tredje kvartalet förklaras främst av försäljning av en projektfastighet samt minskat rörelsekapital.

Norge

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har fortsatt stärkts under det tredje kvartalet. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder visar en stigande trend och utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden har minskat.

Under tredje kvartalet såldes den projektfastighet i Oslo som JM Norge disponerar som huvudkontor. Försäljningen uppgick till 46 mkr med ett resultat om 10 mkr.

Under niomånadersperioden har 346 bostäder (112) sålts och 240 bostäder (200) produktionsstartats.

I det tredje kvartalet produktionsstartades 65 bostäder fördelade på 55 bostäder i flerbostadshus i Stavanger, Tønsberg och Porsgrunn samt 10 småhus i Tønsberg och Porsgrunn.

Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 400 bostäder (5 800).

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn präglas av en låg aktivitet och en viss stabilisering av efterfrågan. En fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna motverkar den positiva effekten av en lägre räntenivå.

Under niomånadersperioden har 28 bostäder (64) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. JM Danmark hade vid tredje kvartalets utgång ingen pågående produktion. Produktionen i ett större projekt (Egholm) i centrala Köpenhamn om totalt 165 bostäder avslutades i slutet av andra kvartalet. Per den 30 september hade projektet 87 osålda bostäder.

Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (1 000).

Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors är fortsatt låg. Antalet färdigställda och osålda bostäder i marknaden är hög men har minskat under det tredje kvartalet.

Övervintringsstrategin i Finland löper enligt plan med anpassning av organisation och produktion. För närvarande är inga bostadsprojekt i produktion och JM har inga osålda, färdigställda bostäder.

Under niomånadersperioden har 12 bostäder (6) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (400).

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten i branschen dämpats något under tredje kvartalet då efterfrågan har minskat till följd av ökad osäkerhet på bostadsmarknaden.

Produktionskostnadsökningarna har dämpats av den generellt lägre aktivitetsnivån på marknaden.

Under niomånadersperioden har 25 bostäder (28) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (1 100).

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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	249	155	100	53	307	213
Rörelseresultat ¹⁾	68	33	16	9	110	75
Genomsnittligt operativt kapital					1 081	972
Avkastning operativt kapital (%)					10,2	7,7
Operativt kassaflöde	49	-35	-181	-54	-29	-113
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	101				80
Bokfört värde projektfastigheter	773	798				553
Antal anställda	19	19				20
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	41	21	-	0	94	74

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden uppgick till 249 mkr (155) varav hyresintäkter 46 mkr (81) och entreprenadintäkter 203 mkr (74). Rörelseresultatet ökade till 68 mkr (33). Förändringen är främst hänförlig till ett högre entreprenadresultat.

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 53 mkr (15).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till -8 mkr (25).

Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 41 mkr (21) varav upplösning av reservering avseende en tidigare fastighetsförsäljning utgör 25 mkr (3).

JMs nya huvudkontor i Frösunda uppförs som entreprenad med Vasakronan som beställare och med inflyttning i slutet av 2009. Fastigheten uppfyller kraven på energieffektivisering enligt Green Building standard.

Inom Dalénområdet på Lidingö fortsätter ombyggnader och hyresgästanpassningar.

Uthyrningsgraden för de byggnader som ska behållas i området uppgår till 89 procent.

Två projekt avseende särskilt boende för äldre pågår. I Märsta, Sigtuna kommun, uppförs 72 bostäder och ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Sigtuna kommun med tillträde andra kvartalet 2010. I Solbacka, Norrtälje kommun, uppförs 64 bostäder och ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Norrtälje kommun med beräknat tillträde tredje kvartalet 2010.

Ett hyresrättsprojekt i Hägernäs, Täby kommun, med 52 bostäder produktionsstartades i egen balansräkning i mars 2009. Uthyrning pågår och inflyttning planeras under första kvartalet 2010.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive 120 byggrätter för hyresrätter uppgår till cirka 64 000 m² med ett bokfört värde om 80 mkr (101).

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter ¹⁾	1 530	1 402	450	529	2 136	2 008
Rörelseresultat	93	80	34	32	137	124
Rörelsemarginal (%)	6,1	5,7	7,6	6,0	6,4	6,2
Operativt kassaflöde	88	123	65	51	127	162
Antal anställda	414	433				439
¹⁾ Varav internt	392	485	136	185	537	630

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm har minskat något under tredje kvartalet och konkurrensen om projekten är fortsatt hård. Marknaden för husbyggande är generellt svagare än anläggningsmarknaden, där kunderna i större grad utgörs av offentliga beställare.

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 530 mkr (1 402) och rörelseresultatet uppgick till 93 mkr (80). Rörelsemarginalen uppgick till 6,1 procent (5,7). Under perioden har ett flertal projekt avslutats med en positiv slutreglering.

Affärssegmentet har under tredje kvartalet erhållit ett flertal nya uppdrag, bland annat utbyggnad av spårvägen i centrala Stockholm åt Stockholms Lokaltrafik samt ombyggnad av Gamla Riksarkivet åt Statens Fastighetsverk.

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 nyproduktion av hyresrätter i Täby.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	6 239	9 379	1 818	2 550	9 089	12 229
Produktions- och driftkostnader	-5 399	-7 554	-1 525	-2 116	-8 025	-10 180
Bruttoresultat	840	1 825	293	434	1 064	2 049
Försäljnings- och administrationskostnader	-465	-552	-115	-158	-632	-719
Resultat av fastighetsförsäljning	51	21	10	0	103	73
Nedskrivning av fastigheter	-87	-	-	-	-407	-320
Rörelseresultat	339	1 294	188	276	128	1 083
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-18	-31	-14	-108	-31
Resultat före skatt	244	1 276	157	262	20	1 052
Skatter	-74	-361	-48	-74	53	-234
Periodens resultat	170	915	109	188	73	818
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser	15	10	-31	16	25	20
Summa totalresultat för perioden	185	925	78	204	98	838
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	170	915	109	188	73	818
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	185	925	78	204	98	838
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾	2,00	10,50	1,30	2,30	0,90	9,50
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>83 216 883</i>	<i>86 895 131</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>	<i>85 968 011</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>83 248 242</i>	<i>86 922 776</i>	<i>83 248 242</i>	<i>83 252 919</i>	<i>83 248 242</i>	<i>85 991 380</i>

¹⁾ Periodens resultat

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	271	108	184
Projektfastigheter	804	856	614
Exploateringsfastigheter	5 203	6 160	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	307	159	171
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 054	2 054	2 355
Likvida medel	1 084	578	1 111
Summa omsättningstillgångar	9 452	9 807	9 871
Summa tillgångar	9 723	9 915	10 055
Eget kapital och skulder ²⁾			
Eget kapital	3 431	3 327	3 241
Långfristiga räntebärande skulder	306	315	314
Övriga långfristiga skulder	236	1 120	271
Långfristiga avsättningar	1 673	1 652	1 579
Summa långfristiga skulder	2 215	3 087	2 164
Kortfristiga räntebärande skulder	793	82	1 137
Övriga kortfristiga skulder	3 160	3 288	3 401
Kortfristiga avsättningar	124	131	112
Summa kortfristiga skulder	4 077	3 501	4 650
Summa eget kapital och skulder	9 723	9 915	10 055
Ställda säkerheter	372	206	212
Eventualförpliktelser	4 228	7 851	5 490
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	7	474
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 074	1 358	1 140

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår 2008
	2009	2008	
Ingående balans vid årets början	3 241	3 893	3 893
Summa totalresultat för perioden	185	925	838
Inlösen av egna aktier	-	-992	-992
Utdelning	-	-489	-489
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	3	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	2	2	3
Återköp av egna aktier	-	-15	-15
Utgående balans vid periodens slut	3 431	3 327	3 241

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	395	1 051	143	171	576	1 232
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	-1 560	-1 884	-340	-752	-1 910	-2 234
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m. ²⁾	1 621	643	610	213	1 985	1 007
Investering i projektfastigheter	-311	-126	-113	-74	-419	-234
Försäljning av projektfastigheter	603	118	46	10	628	143
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-404	57	-167	236	-274	187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344	-141	179	-196	586	101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44	17	-3	37	-65	-4
Upptagna lån	254	529	31	423	577	852
Amortering av skulder	-584	-393	-417	-351	-601	-410
Inlösen och återköp av egna aktier	-	-1 008	-	-	-	-1 008
Utdelning	-	-489	-	-	-	-489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330	-1 361	-386	72	-24	-1 055
Periodens kassaflöde	-30	-1 485	-210	-87	497	-958
Likvida medel vid periodens slut	1 084	578	1 084	578	1 084	1 111
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-1 217	-157	-230	-45	-1 374	-314
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	1 005	83	350	35	1 088	166

NYCKELTAL

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Rörelsemarginal	5,4	13,8	10,3	10,8	1,4	8,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					3,9	23,8
Räntabilitet på eget kapital					2,2	22,9
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,2	0,1	0,2	0,1		0,3
Soliditet	35	34	35	34		32

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för niomånadersperioden 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 den omarbetade IAS 23 *Lånekostnader* samt IFRS 8 *Rörelsesegment* tillämpas från den 1 januari 2009.

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

Omarbetade IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* medför bland annat att alla poster avseende intäkter och kostnader som tidigare redovisats i förändringar i eget kapital redovisas i resultaträkningen. Dessutom innehåller uppställningen över förändringar i eget kapital endast detaljer avseende ägartransaktioner.

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

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Sverige	5 370	7 739	1 534	2 115	7 802	10 171
Norge	705	1 038	249	286	978	1 311
Danmark	78	477	6	135	180	579
Finland	2	39	2	-5	0	37
Belgien	84	86	27	19	129	131
Totalt	6 239	9 379	1 818	2 550	9 089	12 229

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	2 341	4 016	696	1 035	3 642	5 317
JM Bostad Riks	1 642	2 651	424	683	2 254	3 263
JM Utland	869	1 640	284	435	1 287	2 058
JM Fastighetsutveckling	249	155	100	53	307	213
JM Produktion	1 530	1 402	450	529	2 136	2 008
Eliminering	-392	-485	-136	-185	-537	-630
Totalt	6 239	9 379	1 818	2 550	9 089	12 229

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	326	832	101	165	414	920
JM Bostad Riks	86	319	39	61	-36	197
JM Utland	-201	67	4	18	-444	-176
JM Fastighetsutveckling	68	33	16	9	110	75
JM Produktion	93	80	34	32	137	124
Koncerngemensamma kostnader	-33	-37	-6	-9	-53	-57
Totalt	339	1 294	188	276	128	1 083

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	13,9	20,7	14,5	15,9	11,4	17,3
JM Bostad Riks	5,2	12,0	9,2	8,9	-1,6	6,0
JM Utland	-23,1	4,1	1,4	4,1	-34,5	-8,6
JM Produktion	6,1	5,7	7,6	6,0	6,4	6,2

GENOMSNISSLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt - sept	Helår
	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	2 090	2 012
JM Bostad Riks	1 600	1 447
JM Utland	1 937	1 800
JM Fastighetsutveckling	1 081	972

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt - sept	Helår
	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	19,8	45,7
JM Bostad Riks	-2,2	13,6
JM Utland	-22,9	-9,8
JM Fastighetsutveckling	10,2	7,7

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	318	648	92	13	760	1 090
JM Bostad Riks	105	-17	212	100	-81	-203
JM Utland	-59	-555	97	-146	-161	-657
JM Fastighetsutveckling	49	-35	-181	-54	-29	-113
JM Produktion	88	123	65	51	127	162

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
JM Bostad Stockholm	2 253	2 718	2 432
JM Bostad Riks	1 509	1 671	1 546
JM Utland	1 361	1 670	1 562
JM Fastighetsutveckling	80	101	80
Totalt	5 203	6 160	5 620

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	11 200	12 800	12 200
JM Bostad Riks	10 100	11 900	11 000
JM Utland	7 700	8 200	7 800
Totalt	29 000	32 900	31 000
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 000	8 800	8 200
JM Bostad Riks	6 800	7 200	6 800
JM Utland	4 800	5 200	5 100
Totalt	19 600	21 200	20 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	1 257	964	538	147	1 354	1 061
JM Bostad Riks	715	427	203	119	852	564
JM Utland	411	210	138	41	447	246
Totalt	2 383	1 601	879	307	2 653	1 871

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	742	923	461	23	792	973
JM Bostad Riks	464	360	237	118	701	597
JM Utland	240	200	65	105	299	259
Totalt	1 446	1 483	763	246	1 792	1 829

PROJEKTFASTIGHETER

Bokfört värde, mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Bostäder (hyresrätter)	53	446	137
Fastigheter under utveckling	649	346	410
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	102	64	67
Totalt	804	856	614

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2009	2008	2009	2008	2008/09	2008
Ingående balans vid periodens början	5 620	5 282	5 391	5 640	6 160	5 282
Nyanskaffningar	243	1 410	103	665	404	1 571
Överfört till produktion	-533	-538	-233	-171	-776	-781
Nedskrivningar	-87	-	-	-	-407	-320
Övrigt	-40	6	-58	26	-178	-132
Utgående balans vid periodens slut	5 203	6 160	5 203	6 160	5 203	5 620

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår
	2009	2008	
Nettoomsättning	4 262	6 745	8 702
Produktions- och driftkostnader	-3 554	-5 260	-6 983
Bruttoresultat	708	1 485	1 719
Försäljnings- och administrationskostnader	-317	-389	-512
Resultat av fastighetsförsäljning	2	20	36
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-75
Rörelseresultat	393	1 116	1 168
Finansiella intäkter och kostnader	-141	668	392
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	252	1 784	1 560
Bokslutsdispositioner	-	-	-72
Resultat före skatt	252	1 784	1 488
Skatter	-93	-75	-60
Periodens resultat	159	1 709	1 428

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 538	1 323	1 362
Omsättningstillgångar	6 896	6 512	6 553
Summa tillgångar	8 434	7 835	7 915
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	1 827	2 009	1 663
Obeskattade reserver	417	345	417
Avsättningar	797	771	753
Långfristiga skulder	481	1 343	549
Kortfristiga skulder	4 912	3 367	4 533
Summa eget kapital och skulder	8 434	7 835	7 915
Ställda säkerheter	120	120	120
Eventualförpliktelser	5 166	8 811	7 009

Investeringar i fastigheter uppgick till 194 mkr (332).

Stockholm den 26 oktober 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 26 oktober 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	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

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2009			2008			
	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
RESULTATRÄKNING							
Intäkter	1 818	2 302	2 119	2 850	2 550	3 663	3 166
Produktions- och driftkostnader	-1 525	-2 007	-1 867	-2 626	-2 116	-2 926	-2 512
Bruttoresultat	293	295	252	224	434	737	654
Försäljnings- och administrationskostnader	-115	-181	-169	-167	-158	-194	-200
Resultat av fastighetsförsäljning	10	28	13	52	0	18	3
Nedskrivning av fastigheter	-	-87	-	-320	-	-	-
Rörelseresultat	188	55	96	-211	276	561	457
Finansiella intäkter och kostnader	-31	-34	-30	-13	-14	-4	0
Resultat före skatt	157	21	66	-224	262	557	457
Skatter	-48	-7	-19	127	-74	-158	-129
Periodens resultat	109	14	47	-97	188	399	328
BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar							
Anläggningstillgångar	271	147	109	184	108	130	117
Projektfastigheter	804	731	636	614	856	802	809
Exploateringsfastigheter	5 203	5 391	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	307	416	290	171	159	155	90
Kortfristiga fordringar	2 054	2 154	2 583	2 355	2 054	2 243	1 697
Likvida medel	1 084	1 294	858	1 111	578	663	1 797
Summa omsättningstillgångar	9 452	9 986	9 990	9 871	9 807	9 503	10 141
Summa tillgångar	9 723	10 133	10 099	10 055	9 915	9 633	10 258
Eget kapital och skulder							
Eget kapital	3 431	3 352	3 355	3 241	3 327	3 122	4 205
Långfristiga räntebärande skulder	306	323	315	314	315	261	224
Övriga långfristiga skulder	236	236	271	271	1 120	1 154	1 197
Långfristiga avsättningar	1 673	1 526	1 514	1 579	1 652	1 634	1 409
Summa långfristiga skulder	2 215	2 085	2 100	2 164	3 087	3 049	2 830
Kortfristiga räntebärande skulder	793	1 212	1 349	1 137	82	63	17
Övriga kortfristiga skulder	3 160	3 369	3 175	3 401	3 288	3 276	3 101
Kortfristiga avsättningar	124	115	120	112	131	123	105
Summa kortfristiga skulder	4 077	4 696	4 644	4 650	3 501	3 462	3 223
Summa eget kapital och skulder	9 723	10 133	10 099	10 055	9 915	9 633	10 258
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	179	629	-464	242	-196	290	-235
Från investeringsverksamheten	-3	-45	4	-21	37	-13	-7
Från finansieringsverksamheten	-386	-147	203	306	72	-1 414	-19
Summa periodens kassaflöde	-210	437	-257	527	-87	-1 137	-261
Likvida medel vid periodens slut	1 084	1 294	858	1 111	578	663	1 797
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	763	1 313	842	304	132	-1 076	-1 313
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-227	-550	471	538	172	1 208	237
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	536	763	1 313	842	304	132	-1 076
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Bokfört värde vid periodens början	5 391	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748	5 282
Nyanskaffningar	103	98	42	161	665	138	607
Överfört till produktion	-233	-175	-125	-243	-171	-246	-121
Nedskrivningar	-	-87	-	-320	-	-	-
Övrigt	-58	-68	86	-138	26	0	-20
Bokfört värde vid periodens slut	5 203	5 391	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748
NYCKELTAL	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	10,3	2,4	4,5	-7,4	10,8	15,3	14,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,2	0,2	0,4	0,3	0,1	0,0	-
Soliditet (%)	35	33	33	32	34	32	41
Resultat per aktie (kr)	1,30	0,20	0,60	-1,20	2,30	4,50	3,70
Antal disponibla byggrätter	29 000	30 500	30 600	31 000	32 900	33 000	32 500
Antal sålda bostäder	879	940	564	270	307	674	620
Antal produktionsstartade bostäder	763	536	147	346	246	733	504

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2009			2008			
	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
JM BOSTAD STOCKHOLM							
Intäkter	696	754	891	1 301	1 035	1 615	1 366
Rörelseresultat ¹⁾	101	105	120	88	165	375	292
Rörelsemarginal (%)	14,5	13,9	13,5	6,8	15,9	23,2	21,4
Genomsnittligt operativt kapital	2 090	2 130	2 184	2 012	1 867	1 672	1 461
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	19,8	22,4	34,3	45,7	68,6	82,5	88,4
Operativt kassaflöde	92	310	-84	442	13	410	225
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 253	2 354	2 376	2 432	2 718	2 325	2 531
Antal disponibla byggrätter	11 200	12 200	11 800	12 200	12 800	12 900	12 500
Antal sålda bostäder ³⁾	538	434	285	97	147	425	392
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	461	190	91	50	23	568	332
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-140	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	224	70	161	-	-	-	-
⁴⁾ Varav hyresrätter	224	70	91	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS							
Intäkter	424	646	572	612	683	1 015	953
Rörelseresultat ¹⁾	39	35	12	-122	61	126	132
Rörelsemarginal (%)	9,2	5,4	2,1	-19,9	8,9	12,4	13,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 600	1 633	1 617	1 447	1 328	1 184	1 039
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-2,2	-0,9	4,8	13,6	40,6	53,4	64,9
Operativt kassaflöde	212	151	-258	-186	100	29	-146
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 509	1 500	1 547	1 546	1 671	1 645	1 606
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 700	11 000	11 000	11 900	11 800	11 500
Antal sålda bostäder	203	300	212	137	119	139	169
Antal produktionsstartade bostäder	237	181	46	237	118	131	111
¹⁾ Varav-fastighetsförsäljningar	-	-	-	-1	-	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-40	-	-	-
JM UTLAND							
Intäkter	284	321	264	418	435	661	544
Rörelseresultat ¹⁾	4	-136	-69	-243	18	28	21
Rörelsemarginal (%)	1,4	-42,4	-26,1	-58,1	4,1	4,2	3,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 937	1 977	1 965	1 800	1 630	1 464	1 313
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-22,9	-21,7	-13,5	-9,8	8,7	9,6	12,0
Operativt kassaflöde	97	39	-195	-102	-146	-91	-318
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 361	1 457	1 620	1 562	1 670	1 560	1 501
Bokfört värde projektfastigheter	31	60	68	61	58	31	29
Antal disponibla byggrätter	7 700	7 600	7 800	7 800	8 200	8 300	8 500
Antal sålda bostäder ³⁾	138	206	67	36	41	110	59
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	65	165	10	59	105	34	61
¹⁾ Varav-fastighetsförsäljningar	10	-	-	-	-	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-	-87	-	-140	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	14	34	-	-	-	-	-
⁴⁾ Varav hyresrätter	14	34	-	-	-	-	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING							
Intäkter	100	76	73	58	53	61	41
Rörelseresultat ¹⁾	16	28	24	42	9	19	5
Genomsnittligt operativt kapital	1 081	1 031	1 016	972	949	965	983
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	10,2	10,0	9,3	7,7	6,6	9,2	9,8
Operativt kassaflöde	-181	127	103	-78	-54	-3	22
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	80	80	80	101	110	110
Bokfört värde projektfastigheter	773	671	568	553	798	771	780
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	28	13	53	0	18	3
JM PRODUKTION							
Intäkter	450	577	503	606	529	459	414
Rörelseresultat	34	37	22	44	32	26	22
Rörelsemarginal (%)	7,6	6,4	4,4	7,3	6,0	5,7	5,3
Operativt kassaflöde	65	-39	62	39	51	39	33
JM ÖVRIGT							
Intäkter (eliminering)	-136	-72	-184	-145	-185	-148	-152
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-6	-14	-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

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 10 miljarder kr och har cirka 1 900 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Mid Cap.