



# Delårsrapport

JANUARI - JUNI 2009, JM-KONCERNEN

## 2/2009



Västra Sannegårdshamnen, Göteborg

# Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2009, JM-KONCERNEN

## Förbättrad försäljning i Sverige och Norge

- ♦ Intäkterna minskade med 35 procent till 4 421 mkr (6 829) och antal sålda bostäder ökade till 1 504 (1 294)
- ♦ Resultatet före skatt minskade till 87 mkr (1 014) och resultat efter skatt minskade till 61 mkr (727). Resultatet belastas med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 87 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till 3,4 procent (14,9)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 166 mkr (73) gav ett resultat om 41 mkr (21)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 4,7 procent (46,8). Resultatet per aktie under första halvåret uppgick till 0,70 kronor (8,20)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 165 mkr (55).

| Mkr                                      | Januari - juni |       | April - juni |       | Juli - juni | Helår  |
|--|----------------|-------|--------------|-------|-------------|--------|
|  | 2009           | 2008  | 2009         | 2008  | 2008/09     | 2008   |
| Intäkter                                 | 4 421          | 6 829 | 2 302        | 3 663 | 9 821       | 12 229 |
| Rörelseresultat                          | 151            | 1 018 | 55           | 561   | 216         | 1 083  |
| Resultat före skatt                      | 87             | 1 014 | 21           | 557   | 125         | 1 052  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 165            | 55    | 629          | 290   | 211         | 101    |
| Rörelsemarginal (%)                      | 3,4            | 14,9  | 2,4          | 15,3  | 2,2         | 8,9    |
| Räntabilitet på eget kapital (%)         |                |       |              |       | 4,7         | 22,9   |
| Soliditet (%)                            | 33             | 32    | 33           | 32    |             | 32     |
| Resultat per aktie (kr)                  | 0,70           | 8,20  | 0,20         | 4,50  | 1,80        | 9,50   |
| Antal sålda bostäder                     | 1 504          | 1 294 | 940          | 674   | 2 081       | 1 871  |
| Antal produktionsstartade bostäder       | 683            | 1 237 | 536          | 733   | 1 275       | 1 829  |

## KONCERNEN

*"Efterfrågan på våra bostäder under första halvåret 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 viss 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 det senaste kvartalet. 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 varaktigt förbättrad efterfrågan."*

*Johan Skoglund, VD och koncernchef.*

### Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har fortsatt förbättrats under såväl första som andra kvartalet på JMs huvudmarknader i Sverige och Norge. Försäljningen var god under det andra kvartalet med fortsatt reducerad risk 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 där dock färdigförhandlad finansiering uppnåtts för start av ett flertal nya projekt i Sverige. Den negativa effekten av uppbromsad konjunktur har under det andra kvartalet uppvägs av det lägre ränteläget som förbättrat marknadsförutsättningarna.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 504 (1 294) varav 265 (0) avser hyresrättsprojekt till externa beställare fördelat på 231 i Stockholm och 34 i Norge. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har förbättrats under andra kvartalet och uppgår nu till 62 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 719 (817), i JM Bostad Riks 512 (308) och i JM Utland 273 (169).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 683 (1 237) varav 281 (900) i Stockholmsområdet och 227 (242) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 175 bostäder (95). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 161 hyresrätter i Stockholm och 34 hyresrätter i Norge, samtliga åt externa beställare. En god bokningsnivå under andra kvartalet medger ytterligare produktionsstarter i takt med att projektfinansiering säkerställs. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 3 400.

### Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under första halvåret minskade med 35 procent till 4 421 mkr (6 829) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008. Rörelseresultatet minskade till 151 mkr (1 018) och rörelsemarginalen minskade till 3,4 procent (14,9). I rörelseresultatet för andra kvartalet ingår -87 mkr avseende nedskrivning av exploateringsfastigheter i Köpenhamn.

Minskning av resultat och marginal sker till följd av den under senaste året lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland. Resultatet under första halvåret 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 men den fortsatt försiktiga bedömningen av projektförutsättningen inom främst utlandsverksamheten har under första halvåret inneburit viss ytterligare dämpad förväntan avseende såväl framtida intäktsnivå som kostnader för projekt som behöver omarbetas eller förskjutas i tiden. Därvid uppstod även under första halvåret 2009 kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats samt även i Norge.

För utlandsverksamheten krävs en ytterligare stabilisering av marknadsläge och projektförutsättning innan en relevant resultat- och marginalnivå etableras.

Under första halvåret har fastigheter sålts för 166 mkr (73) med ett resultat om 41 mkr (21). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 37 mkr (57) varav 4 mkr (26) avser bostäder. Driftnettot uppgick till -5 mkr (16).

| Rörelseresultat, mkr                        | Januari - juni |              | April - juni |            | Juli - juni |
|---|----------------|--------------|--------------|------------|-------------|
|   | 2009           | 2008         | 2009         | 2008       | 2008/09     |
| JM Bostad Stockholm                         | 225            | 667          | 105          | 375        | 478         |
| JM Bostad Riks                              | 47             | 258          | 35           | 126        | -14         |
| JM Utland                                   | -205           | 49           | -136         | 28         | -430        |
| JM Fastighetsutveckling                     | 52             | 24           | 28           | 19         | 103         |
| JM Produktion                               | 59             | 48           | 37           | 26         | 135         |
| Koncerngemensamma kostnader                 | -27            | -28          | -14          | -13        | -56         |
| <b>Totalt <sup>1)</sup></b>                 | <b>151</b>     | <b>1 018</b> | <b>55</b>    | <b>561</b> | <b>216</b>  |
| <sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar | 41             | 21           | 28           | 18         | 93          |
| - nedskrivning av fastigheter               | -87            | -            | -87          | -          | -407        |

| Rörelsemarginal, %  | Januari - juni |      | April - juni |      | Juli - juni |
|---------------------|----------------|------|--------------|------|-------------|
|                     | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     |
| JM Bostad Stockholm | 13,7           | 22,4 | 13,9         | 23,2 | 12,0        |
| JM Bostad Riks      | 3,9            | 13,1 | 5,4          | 12,4 | -0,6        |
| JM Utland           | -35,0          | 4,1  | -42,4        | 4,2  | -29,9       |
| JM Produktion       | 5,5            | 5,5  | 6,4          | 5,7  | 6,1         |

| Bostäder i pågående produktion                               | 2009-06-30 | 2009-03-31 | 2008-12-31 |
|--|------------|------------|------------|
| Antal bostäder i pågående produktion <sup>1)</sup>           | 3 400      | 3 994      | 5 118      |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) <sup>2)</sup> | 44         | 41         | 45         |
| Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)              | 18         | 15         | 9          |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)    | 62         | 56         | 54         |

<sup>1)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan

<sup>2)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund

| Osålda bostäder i avslutad produktion                     | 2009-06-30 | 2009-03-31 | 2008-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>1)</sup> | 310        | 216        | 245        |
| - varav i balansräkningen                                 | 138        | 105        | 66         |

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan

## Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 30 500 bostäder (33 000) varav 20 400 (20 100) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 5 311 mkr (5 530) vid utgången av första halvåret.

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 140 mkr (745) förvärvats.

## Finansiella poster

Finansnettot har försämrats med 60 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. De finansiella intäkterna har minskat på grund av genomsnittligt lägre nivå likvida medel jämfört med föregående år samt generellt lägre räntenivå. 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 - juni |           | April - juni |           | Juli - juni | Helår      |
|---|----------------|-----------|--------------|-----------|-------------|------------|
|   | 2009           | 2008      | 2009         | 2008      | 2008/09     | 2008       |
| Finansiella intäkter                      | 10             | 33        | 5            | 16        | 65          | 88         |
| Finansiella kostnader                     | -74            | -37       | -39          | -20       | -156        | -119       |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>-64</b>     | <b>-4</b> | <b>-34</b>   | <b>-4</b> | <b>-91</b>  | <b>-31</b> |

Under första halvåret har den totala räntebärande låneskulden ökat med 93 mkr till 2 057 mkr (828) varav pensionsskulden utgjorde 522 mkr (504). Vid första halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,3 procent (5,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,6 år (0,7).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 094 mkr (3 463). Förutom likvida medel om 1 294 mkr (663) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 1,5 år.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 763 mkr (132) vid första halvårets 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 halvåret uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 353 mkr (1 395). Av dessa skulder är 117 mkr (242) kortfristiga.

| Mkr  | Januari - juni |               | April - juni |               | Juli - juni | Helår         |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
|  | 2009           | 2008          | 2009         | 2008          | 2008/09     | 2008          |
| <b>Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-)</b>   |                |               |              |               |             |               |
| <b>vid periodens början</b>                    | <b>842</b>     | <b>-1 313</b> | <b>1 313</b> | <b>-1 076</b> | <b>132</b>  | <b>-1 313</b> |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran | -79            | 1 445         | -550         | 1 208         | 631         | 2 155         |
| <b>Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-)</b>   |                |               |              |               |             |               |
| <b>vid periodens slut</b>                      | <b>763</b>     | <b>132</b>    | <b>763</b>   | <b>132</b>    | <b>763</b>  | <b>842</b>    |

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 165 mkr (55) varav 629 mkr under det andra kvartalet. Det förbättrade kassaflödet under det andra kvartalet är hänförligt till erhållen likvid om 290 mkr från försäljningen av fastighetsbeståndet i Ålta under fjärde kvartalet 2008, minskad fördröjning i projektfinansieringen samt minskat rörelsekapital. Reglering av framskjutna betalningar för förvärv av exploateringsfastigheter belastar kassaflödet för första halvåret med netto -54 mkr (-184).

Förändringen i kassaflödet för första halvåret från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med 360 mkr (57).

### 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 halvårets utgång minskade till 1 930 (2 502). Antalet hantverkare var 885 (1 209) och antalet tjänstemän 1 045 (1 293). Den under 2008 beslutade minskningen av antalet medarbetare har genomförts enligt plan.

### Konvertibel- och teckningsoptionsprogram

Årsstämman 2009 beslutade att JM ska uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 50 mkr genom utgivning av konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige samt emittera högst 85 000 teckningsoptioner riktade till samtliga anställda utanför Sverige, med en löptid om fyra år.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 28 mkr genom emission av cirka 379 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 20 000 st. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen.

De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till en aktie, till kursen 74 kronor.

Genom konvertering kan JM:s aktiekapital komma att öka med högst 400 tkr, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,5 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2009.

## 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 - juni |        | April - juni |       | Juli - juni | Helår<br>2008 |
|--|----------------|--------|--------------|-------|-------------|---------------|
|  | 2009           | 2008   | 2009         | 2008  | 2008/09     |               |
| Intäkter   | 1 645          | 2 981  | 754          | 1 615 | 3 981       | 5 317         |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | 225            | 667    | 105          | 375   | 478         | 920           |
| Rörelsemarginal (%)                              | 13,7           | 22,4   | 13,9         | 23,2  | 12,0        | 17,3          |
| Genomsnittligt operativt kapital                 |                |        |              |       | 2 130       | 2 012         |
| Avkastning operativt kapital (%)                 |                |        |              |       | 22,4        | 45,7          |
| Operativt kassaflöde                             | 226            | 635    | 310          | 410   | 681         | 1 090         |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 2 354          | 2 325  |              |       |             | 2 432         |
| Antal disponibla byggrätter                      | 12 200         | 12 900 |              |       |             | 12 200        |
| Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>               | 719            | 817    | 434          | 425   | 963         | 1 061         |
| Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup> | 281            | 900    | 190          | 568   | 354         | 973           |
| Antal anställda                                  | 691            | 933    |              |       |             | 910           |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivning av fastigheter  | -              | -      | -            | -     | -140        | -140          |
| <sup>2)</sup> Varav hyresrätter                  | 231            | -      | 70           | -     | 231         | -             |
| <sup>3)</sup> Varav hyresrätter                  | 161            | -      | 70           | -     | 161         | -             |

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

Affärssegmentets intäkter minskade med 45 procent till 1 645 mkr (2 981) och rörelseresultatet minskade till 225 mkr (667). Rörelsemarginalen minskade till 13,7 procent (22,4). Minskningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till lägre prisnivå i projekten.

Kassaflödet för första halvåret är i balans där viss belastning för osålda bostäder i balansräkningen uppvägs av minskad investering i exploateringsfastigheter.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 24 bostäder förvärvats i Täby.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 190 bostäder i flerbostadshus i Stockholm, Täby och Solna varav 70 avser hyresrätter som byggs åt Stockholms Kooperativa Bostadsförening, (SKB). Antalet produktionsstarter begränsas av svårigheten att erhålla projektfinansiering.

Under andra kvartalet har 434 bostäder sålts varav 70 avser hyresrätter som sålts till SKB.

## 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 - juni |        | April - juni |       | Juli - juni | Helår  |
|--|----------------|--------|--------------|-------|-------------|--------|
|  | 2009           | 2008   | 2009         | 2008  | 2008/09     | 2008   |
| Intäkter                                     | 1 218          | 1 968  | 646          | 1 015 | 2 513       | 3 263  |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                | 47             | 258    | 35           | 126   | -14         | 197    |
| Rörelsemarginal (%)                          | 3,9            | 13,1   | 5,4          | 12,4  | -0,6        | 6,0    |
| Genomsnittligt operativt kapital             |                |        |              |       | 1 633       | 1 447  |
| Avkastning operativt kapital (%)             |                |        |              |       | -0,9        | 13,6   |
| Operativt kassaflöde                         | -107           | -117   | 151          | 29    | -193        | -203   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter       | 1 500          | 1 645  |              |       |             | 1 546  |
| Antal disponibla byggrätter                  | 10 700         | 11 800 |              |       |             | 11 000 |
| Antal sålda bostäder                         | 512            | 308    | 300          | 139   | 768         | 564    |
| Antal produktionsstartade bostäder           | 227            | 242    | 181          | 131   | 582         | 597    |
| Antal anställda                              | 462            | 698    |              |       |             | 618    |
| <sup>1)</sup> Varav -fastighetsförsäljningar | -              | -      | -            | -     | -1          | -1     |
| -nedskrivning av fastigheter                 | -              | -      | -            | -     | -40         | -40    |

Efterfrågan på bostadsrätter på andrahandsmarknaden har stabiliserats inom attraktiva områden.

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

Affärssegmentets intäkter uppgick till 1 218 mkr (1 968). Rörelseresultatet uppgick till 47 mkr (258) och rörelsemarginalen till 3,9 procent (13,1). Den låga marginalen är främst hänförlig till lägre prisnivå i projekten samt vissa kostnader vid omarbetning av projekt.

Det negativa kassaflödet under det första halvåret är främst hänförligt till ofinansierade projekt i avvaktan på slutlig förhandlad projektfinansiering.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 100 bostäder förvärvats i Skåne. Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 131 bostäder i flerbostadshus i Uppsala och Halmstad samt 50 småhus i Skåne. Antalet produktionsstarter begränsas av svårigheten att erhålla projektfinansiering.

## JM UTLAND

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

| Mkr  | Januari - juni |       | April - juni |      | Juli - juni | Helår<br>2008 |
|--|----------------|-------|--------------|------|-------------|---------------|
|  | 2009           | 2008  | 2009         | 2008 | 2008/09     |               |
| Intäkter   | 585            | 1 205 | 321          | 661  | 1 438       | 2 058         |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | -205           | 49    | -136         | 28   | -430        | -176          |
| Rörelsemarginal (%)                              | -35,0          | 4,1   | -42,4        | 4,2  | -29,9       | -8,6          |
| Genomsnittligt operativt kapital                 |                |       |              |      | 1 977       | 1 800         |
| Avkastning operativt kapital (%)                 |                |       |              |      | -21,7       | -9,8          |
| Operativt kassaflöde                             | -156           | -409  | 39           | -91  | -404        | -657          |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 1 457          | 1 560 |              |      |             | 1 562         |
| Bokfört värde projektfastigheter                 | 60             | 31    |              |      |             | 61            |
| Antal disponibla byggrätter                      | 7 600          | 8 300 |              |      |             | 7 800         |
| Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>               | 273            | 169   | 206          | 110  | 350         | 246           |
| Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup> | 175            | 95    | 165          | 34   | 339         | 259           |
| Antal anställda                                  | 240            | 328   |              |      |             | 278           |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivning av fastigheter  | -87            | -     | -87          | -    | -227        | -140          |
| <sup>2)</sup> Varav hyresrätter                  | 34             | -     | 34           | -    | 34          | -             |
| <sup>3)</sup> Varav hyresrätter                  | 34             | -     | 34           | -    | 34          | -             |

Affärssegmentets intäkter minskade med 51 procent till 585 mkr (1 205). Rörelseresultatet minskade till -205 mkr (49) och rörelsemarginalen till -35,0 procent (4,1). I rörelseresultatet för andra kvartalet ingår -87 mkr avseende nedskrivning av exploateringsfastigheter i Köpenhamn. Vissa kostnader för omställning av projekt belastar verksamheten i Norge. Övervintringsstrategin i Danmark och Finland belastar därutöver resultatet negativt.

Det förbättrade kassaflödet i andra kvartalet förklaras främst av minskat rörelsekapital.

### Norge

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har stärkts under första halvåret. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder visar en stigande trend och byggkostnadsindex är försiktigt sjunkande. Stärkt efterfrågan och försiktigt stigande priser i kombination med en normaliserad projektfinansiering har möjliggjort ökat antal produktionsstarter för JM Norge under andra kvartalet.

Under första halvåret har 234 bostäder (80) sålts och andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har fortsatt öka.

Under första halvåret har 175 bostäder (95) produktionsstartats. Kvartalets produktionsstarter fördelar sig på ett 30-tal småhus samt 101 lägenheter, de senare i kommunerna Oslo, Stokke och Sandnes. Produktionsstart har dessutom skett av 34 studentbostäder, i form av hyresrätter i Porsgrunn kommun med extern beställare.

Inga byggrätter förvärvades i andra kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 400 bostäder (5 900).

### Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn präglas fortsatt av en mycket låg aktivitet och fallande bostadspriser. En fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna motverkar den positiva effekten av en lägre räntenivå. Samtidigt är kunderna fortsatt avvaktande.

JM Danmarks resultat belastas av nedskrivning om totalt 87 mkr, i tre exploateringsfastigheter, i Köpenhamn.

Under första halvåret har 3 bostäder (62) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. JM Danmark har vid halvårsskiftet ingen pågående produktion och produktionen i ett större projekt (Egholm) i centrala Köpenhamn avslutades i slutet av andra kvartalet. Per den 30 juni hade projektet 100 osålda bostäder.

Inga förvärv har gjorts under andra kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (1 000).



## Finland

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

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 första halvåret har 12 bostäder (2) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

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

## Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten i branschen ökat något under första halvåret 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 halvåret har 24 bostäder (25) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under andra 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 - juni |      | April - juni |      | Juli - juni | Helår<br>2008 |
|---|----------------|------|--------------|------|-------------|---------------|
|   | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     |               |
| Intäkter                                    | 149            | 102  | 76           | 61   | 260         | 213           |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>               | 52             | 24   | 28           | 19   | 103         | 75            |
| Genomsnittligt operativt kapital            |                |      |              |      | 1 031       | 972           |
| Avkastning operativt kapital (%)            |                |      |              |      | 10,0        | 7,7           |
| Operativt kassaflöde                        | 230            | 19   | 127          | -3   | 98          | -113          |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter      | 80             | 110  |              |      |             | 80            |
| Bokfört värde projektfastigheter            | 671            | 771  |              |      |             | 553           |
| Antal anställda                             | 18             | 21   |              |      |             | 20            |
| <sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar | 41             | 21   | 28           | 18   | 94          | 74            |

Affärssegmentets intäkter under första halvåret uppgick till 149 mkr (102) varav hyresintäkter 31 mkr (55) och entreprenadintäkter 118 mkr (47). Rörelseresultatet ökade till 52 mkr (24). Förändringen är främst hänförlig till ett högre entreprenadresultat samt högre resultat från fastighetsförsäljningar.

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

Under andra kvartalet har en bostadsfastighet i Hammarby om 23 bostäder sålts till en nybildad bostadsrättsförening.

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 33 mkr (9).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till -9 mkr (14).

Inom Dalénområdet på Lidingö fortsätter ombyggnader och hyresgäst Anpassningar.

Uthyrningsgraden för de byggnader som skall behållas uppgår till 89 procent.

Uppförandet av JMs 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.

Två projekt avseende särskilt boende för äldre pågår. I Märsta, Sigtuna kommun uppförs 72 bostäder och 20-årigt hyresavtal har tecknats med Sigtuna kommun med tillträde april 2010. I Solbacka, Norrtälje kommun uppförs 64 bostäder och 20-årigt projektavtal 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 m<sup>2</sup> med ett bokfört värde om 80 mkr (110).

## JM PRODUKTION

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

| Mkr                         | Januari - juni |      | April - juni |      | Juli - juni | Helår |
|-----------------------------|----------------|------|--------------|------|-------------|-------|
|                             | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     | 2008  |
| Intäkter <sup>1)</sup>      | 1 080          | 873  | 577          | 459  | 2 215       | 2 008 |
| Rörelseresultat             | 59             | 48   | 37           | 26   | 135         | 124   |
| Rörelsemarginal (%)         | 5,5            | 5,5  | 6,4          | 5,7  | 6,1         | 6,2   |
| Operativt kassaflöde        | 23             | 72   | -39          | 39   | 113         | 162   |
| Antal anställda             | 422            | 420  |              |      |             | 439   |
| <sup>1)</sup> Varav internt | 256            | 300  | 72           | 148  | 586         | 630   |

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god. Den rådande konjunkturen medför dock att konkurrensen ökar då fler aktörer styr om sin verksamhet från projektutveckling av bostäder till entreprenadverksamhet.

Affärssegmentets intäkter uppgick 1 080 mkr (873) och rörelseresultatet uppgick till 59 mkr (48). Rörelsemarginalen uppgick till 5,5 procent (5,5).

Andra kvartalet har präglats av hög upparbetning i pågående projekt och ett flertal projekt som har avslutats med positiva omvärderingar. Resultatet påverkas även positivt med 5 mkr av en entreprenadtvist som avgjorts i skiljedom under kvartalet.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett flertal nya uppdrag, bland annat tre nya deletapper åt Söderenergi vid byggnationen av det nya kraftvärmeverket i Södertälje. Det enskilt största erhållna projektet är en entreprenad åt Storstockholms Lokaltrafik (SL) som omfattar grovplanering och markförsäljning inom området Ekobacken, i Värmdö kommun. Fastigheten omfattar cirka 47 000 m<sup>2</sup> på vilken SL ska bygga en biogasdepå för 120 bussar som ska stå färdig under 2013. Affären uppgår till cirka 75 mkr och resultatredovisas löpande under 2009 till 2012.

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, ombyggnad av kontorsfastighet i Dalénumområdet på Lidingö samt nyproduktion av hyresrätter i Täby.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr   | Januari - juni    |                   | April - juni      |                   | Juli - juni       | Helår             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2009              | 2008              | 2009              | 2008              | 2008/09           | 2008              |
| Intäkter  | 4 421             | 6 829             | 2 302             | 3 663             | 9 821             | 12 229            |
| Produktions- och driftkostnader   | -3 874            | -5 438            | -2 007            | -2 926            | -8 616            | -10 180           |
| <b>Bruttoresultat</b>   | <b>547</b>        | <b>1 391</b>      | <b>295</b>        | <b>737</b>        | <b>1 205</b>      | <b>2 049</b>      |
| Försäljnings- och administrationskostnader  | -350              | -394              | -181              | -194              | -675              | -719              |
| Resultat av fastighetsförsäljning   | 41                | 21                | 28                | 18                | 93                | 73                |
| Nedskrivning av fastigheter   | -87               | -                 | -87               | -                 | -407              | -320              |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>151</b>        | <b>1 018</b>      | <b>55</b>         | <b>561</b>        | <b>216</b>        | <b>1 083</b>      |
| Finansiella intäkter och kostnader  | -64               | -4                | -34               | -4                | -91               | -31               |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>87</b>         | <b>1 014</b>      | <b>21</b>         | <b>557</b>        | <b>125</b>        | <b>1 052</b>      |
| Skatter   | -26               | -287              | -7                | -158              | 27                | -234              |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>61</b>         | <b>727</b>        | <b>14</b>         | <b>399</b>        | <b>152</b>        | <b>818</b>        |
| <b>Övrigt totalresultat</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Omräkningsdifferenser   | 46                | -6                | -21               | 11                | 72                | 20                |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>   | <b>107</b>        | <b>721</b>        | <b>-7</b>         | <b>410</b>        | <b>224</b>        | <b>838</b>        |
| Periodens resultat hänförligt till:<br>Moderbolagets aktieägare   | 61                | 727               | 14                | 399               | 152               | 818               |
| Summa totalresultat hänförligt till:<br>Moderbolagets aktieägare  | 107               | 721               | -7                | 410               | 224               | 838               |
| Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)<br>hänförligt till moderbolagets aktieägare <sup>1)</sup> | 0,70              | 8,20              | 0,20              | 4,50              | 1,80              | 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>88 764 737</i> | <i>83 216 883</i> | <i>88 651 426</i> | <i>83 216 883</i> | <i>85 968 011</i> |
| <i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>   | <i>83 247 130</i> | <i>88 789 458</i> | <i>83 247 130</i> | <i>88 678 618</i> | <i>83 247 130</i> | <i>85 991 380</i> |

<sup>1)</sup> Periodens resultat

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr  | 2009-06-30    | 2008-06-30   | 2008-12-31    |
|--|---------------|--------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                                      |               |              |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                           | <b>147</b>    | <b>130</b>   | <b>184</b>    |
| Projektfastigheter                                     | 731           | 802          | 614           |
| Exploateringsfastigheter                               | 5 391         | 5 640        | 5 620         |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.                  | 416           | 155          | 171           |
| Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>                  | 2 154         | 2 243        | 2 355         |
| Likvida medel  | 1 294         | 663          | 1 111         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     | <b>9 986</b>  | <b>9 503</b> | <b>9 871</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                | <b>10 133</b> | <b>9 633</b> | <b>10 055</b> |
| <b>Eget kapital och skulder <sup>2)</sup></b>          |               |              |               |
| <b>Eget kapital</b>                                    | <b>3 352</b>  | <b>3 122</b> | <b>3 241</b>  |
| Långfristiga räntebärande skulder                      | 323           | 261          | 314           |
| Övriga långfristiga skulder                            | 236           | 1 154        | 271           |
| Långfristiga avsättningar                              | 1 526         | 1 634        | 1 579         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                      | <b>2 085</b>  | <b>3 049</b> | <b>2 164</b>  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                      | 1 212         | 63           | 1 137         |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 3 369         | 3 276        | 3 401         |
| Kortfristiga avsättningar                              | 115           | 123          | 112           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      | <b>4 696</b>  | <b>3 462</b> | <b>4 650</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  | <b>10 133</b> | <b>9 633</b> | <b>10 055</b> |
| Ställda säkerheter                                     | 372           | 169          | 212           |
| Eventualförpliktelser                                  | 4 532         | 7 402        | 5 490         |
| <sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar | 2             | 14           | 474           |
| <sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv          | 1 086         | 1 416        | 1 140         |

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| Mkr  | Januari - juni |              | Helår<br>2008 |
|--|----------------|--------------|---------------|
|  | 2009           | 2008         |               |
| <b>Ingående balans vid årets början</b>                          | <b>3 241</b>   | <b>3 893</b> | <b>3 893</b>  |
| Summa totalresultat för perioden                                 | 107            | 721          | 838           |
| Inlösen av egna aktier   | -              | -992         | -992          |
| Utdelning  | -              | -489         | -489          |
| Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev                         | 3              | 3            | 3             |
| Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument | 1              | 1            | 3             |
| Återköp av egna aktier   | -              | -15          | -15           |
| <b>Utgående balans vid periodens slut</b>                        | <b>3 352</b>   | <b>3 122</b> | <b>3 241</b>  |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| Mkr  | Januari - juni |               | April - juni |               | Juli - juni  | Helår         |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|  | 2009           | 2008          | 2009         | 2008          | 2008/09      | 2008          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> | <b>252</b>     | <b>880</b>    | <b>56</b>    | <b>501</b>    | <b>604</b>   | <b>1 232</b>  |
| Investering i exploateringsfastigheter m.m. <sup>1)</sup>                        | -1 220         | -1 132        | -708         | -302          | -2 322       | -2 234        |
| Å conto betalning för expl. fastigheter m.m. <sup>2)</sup>                       | 1 011          | 430           | 640          | 296           | 1 588        | 1 007         |
| Investering i projektfastigheter   | -198           | -52           | -125         | -32           | -380         | -234          |
| Försäljning av projektfastigheter  | 557            | 108           | 318          | 57            | 592          | 143           |
| Förändring kortfristiga skulder/fordringar                                       | -237           | -179          | 448          | -230          | 129          | 187           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>165</b>     | <b>55</b>     | <b>629</b>   | <b>290</b>    | <b>211</b>   | <b>101</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>-41</b>     | <b>-20</b>    | <b>-45</b>   | <b>-13</b>    | <b>-25</b>   | <b>-4</b>     |
| Upptagna lån   | 223            | 106           | 18           | 86            | 969          | 852           |
| Amortering av skulder  | -167           | -42           | -165         | -3            | -535         | -410          |
| Inlösen och återköp av egna aktier   | -              | -1 008        | -            | -1 008        | -            | -1 008        |
| Utdelning  | -              | -489          | -            | -489          | -            | -489          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 | <b>56</b>      | <b>-1 433</b> | <b>-147</b>  | <b>-1 414</b> | <b>434</b>   | <b>-1 055</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>180</b>     | <b>-1 398</b> | <b>437</b>   | <b>-1 137</b> | <b>620</b>   | <b>-958</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>  | <b>1 294</b>   | <b>663</b>    | <b>1 294</b> | <b>663</b>    | <b>1 294</b> | <b>1 111</b>  |
| <sup>1)</sup> Varav investering i brf-andelar                                    | -987           | -112          | -548         | -104          | -1 189       | -314          |
| <sup>2)</sup> Varav försäljning av brf-andelar                                   | 655            | 48            | 427          | 36            | 773          | 166           |

## NYCKELTAL

| %   | Januari - juni |      | April - juni |      | Juli - juni | Helår |
|---|----------------|------|--------------|------|-------------|-------|
|   | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     | 2008  |
| Rörelsemarginal                               | 3,4            | 14,9 | 2,4          | 15,3 | 2,2         | 8,9   |
| Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital |                |      |              |      | 6,0         | 23,8  |
| Räntabilitet på eget kapital                  |                |      |              |      | 4,7         | 22,9  |
| Skuldsättningsgrad (ggr)                      | 0,2            | 0,0  | 0,2          | 0,0  |             | 0,3   |
| Soliditet                                     | 33             | 32   | 33           | 32   |             | 32    |

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för första halvåret 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* medför bland annat att alla poster avseende intäkter och kostnader som tidigare redovisats i förändringen 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 - juni |              | April - juni |              | Juli - juni  | Helår         |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|               | 2009           | 2008         | 2009         | 2008         | 2008/09      | 2008          |
| Sverige       | 3 836          | 5 624        | 1 981        | 3 002        | 8 383        | 10 171        |
| Norge         | 456            | 752          | 277          | 412          | 1 015        | 1 311         |
| Danmark       | 72             | 342          | 16           | 182          | 309          | 579           |
| Finland       | 0              | 44           | -1           | 16           | -7           | 37            |
| Belgien       | 57             | 67           | 29           | 51           | 121          | 131           |
| <b>Totalt</b> | <b>4 421</b>   | <b>6 829</b> | <b>2 302</b> | <b>3 663</b> | <b>9 821</b> | <b>12 229</b> |

## INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr                     | Januari - juni |              | April - juni |              | Juli - juni  | Helår         |
|-------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                         | 2009           | 2008         | 2009         | 2008         | 2008/09      | 2008          |
| JM Bostad Stockholm     | 1 645          | 2 981        | 754          | 1 615        | 3 981        | 5 317         |
| JM Bostad Riks          | 1 218          | 1 968        | 646          | 1 015        | 2 513        | 3 263         |
| JM Utland               | 585            | 1 205        | 321          | 661          | 1 438        | 2 058         |
| JM Fastighetsutveckling | 149            | 102          | 76           | 61           | 260          | 213           |
| JM Produktion           | 1 080          | 873          | 577          | 459          | 2 215        | 2 008         |
| Eliminering             | -256           | -300         | -72          | -148         | -586         | -630          |
| <b>Totalt</b>           | <b>4 421</b>   | <b>6 829</b> | <b>2 302</b> | <b>3 663</b> | <b>9 821</b> | <b>12 229</b> |

## RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr                         | Januari - juni |              | April - juni |            | Juli - juni | Helår        |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                             | 2009           | 2008         | 2009         | 2008       | 2008/09     | 2008         |
| JM Bostad Stockholm         | 225            | 667          | 105          | 375        | 478         | 920          |
| JM Bostad Riks              | 47             | 258          | 35           | 126        | -14         | 197          |
| JM Utland                   | -205           | 49           | -136         | 28         | -430        | -176         |
| JM Fastighetsutveckling     | 52             | 24           | 28           | 19         | 103         | 75           |
| JM Produktion               | 59             | 48           | 37           | 26         | 135         | 124          |
| Koncerngemensamma kostnader | -27            | -28          | -14          | -13        | -56         | -57          |
| <b>Totalt</b>               | <b>151</b>     | <b>1 018</b> | <b>55</b>    | <b>561</b> | <b>216</b>  | <b>1 083</b> |

## RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

| %                   | Januari - juni |      | April - juni |      | Juli - juni | Helår |
|---------------------|----------------|------|--------------|------|-------------|-------|
|                     | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     | 2008  |
| JM Bostad Stockholm | 13,7           | 22,4 | 13,9         | 23,2 | 12,0        | 17,3  |
| JM Bostad Riks      | 3,9            | 13,1 | 5,4          | 12,4 | -0,6        | 6,0   |
| JM Utland           | -35,0          | 4,1  | -42,4        | 4,2  | -29,9       | -8,6  |
| JM Produktion       | 5,5            | 5,5  | 6,4          | 5,7  | 6,1         | 6,2   |

## GENOMSNIITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr                     | Juli - juni |            |
|-------------------------|-------------|------------|
|                         | 2008/09     | Helår 2008 |
| JM Bostad Stockholm     | 2 130       | 2 012      |
| JM Bostad Riks          | 1 633       | 1 447      |
| JM Utland               | 1 977       | 1 800      |
| JM Fastighetsutveckling | 1 031       | 972        |

## AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

| %                       | Juli - juni |            |
|-------------------------|-------------|------------|
|                         | 2008/09     | Helår 2008 |
| JM Bostad Stockholm     | 22,4        | 45,7       |
| JM Bostad Riks          | -0,9        | 13,6       |
| JM Utland               | -21,7       | -9,8       |
| JM Fastighetsutveckling | 10,0        | 7,7        |

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr                     | Januari - juni |      | April - juni |      | Juli - juni | Helår |
|-------------------------|----------------|------|--------------|------|-------------|-------|
|                         | 2009           | 2008 | 2009         | 2008 | 2008/09     | 2008  |
| JM Bostad Stockholm     | 226            | 635  | 310          | 410  | 681         | 1 090 |
| JM Bostad Riks          | -107           | -117 | 151          | 29   | -193        | -203  |
| JM Utland               | -156           | -409 | 39           | -91  | -404        | -657  |
| JM Fastighetsutveckling | 230            | 19   | 127          | -3   | 98          | -113  |
| JM Produktion           | 23             | 72   | -39          | 39   | 113         | 162   |

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

| Bokfört värde, mkr      | 2009-06-30   | 2008-06-30   | 2008-12-31   |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| JM Bostad Stockholm     | 2 354        | 2 325        | 2 432        |
| JM Bostad Riks          | 1 500        | 1 645        | 1 546        |
| JM Utland               | 1 457        | 1 560        | 1 562        |
| JM Fastighetsutveckling | 80           | 110          | 80           |
| <b>Totalt</b>           | <b>5 391</b> | <b>5 640</b> | <b>5 620</b> |

## DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal   | 2009-06-30    | 2008-06-30    | 2008-12-31    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Totalt antal bostadsbyggrätter                                |               |               |               |
| JM Bostad Stockholm   | 12 200        | 12 900        | 12 200        |
| JM Bostad Riks  | 10 700        | 11 800        | 11 000        |
| JM Utland   | 7 600         | 8 300         | 7 800         |
| <b>Totalt</b>   | <b>30 500</b> | <b>33 000</b> | <b>31 000</b> |
| Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter) |               |               |               |
| JM Bostad Stockholm   | 8 500         | 8 000         | 8 200         |
| JM Bostad Riks  | 6 900         | 7 000         | 6 800         |
| JM Utland   | 5 000         | 5 100         | 5 100         |
| <b>Totalt</b>   | <b>20 400</b> | <b>20 100</b> | <b>20 100</b> |

## SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal               | Januari - juni |              | April - juni |            | Juli - juni  | Helår        |
|---------------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                     | 2009           | 2008         | 2009         | 2008       | 2008/09      | 2008         |
| JM Bostad Stockholm | 719            | 817          | 434          | 425        | 963          | 1 061        |
| JM Bostad Riks      | 512            | 308          | 300          | 139        | 768          | 564          |
| JM Utland           | 273            | 169          | 206          | 110        | 350          | 246          |
| <b>Totalt</b>       | <b>1 504</b>   | <b>1 294</b> | <b>940</b>   | <b>674</b> | <b>2 081</b> | <b>1 871</b> |

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal               | Januari - juni |              | April - juni |            | Juli - juni  | Helår        |
|---------------------|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                     | 2009           | 2008         | 2009         | 2008       | 2008/09      | 2008         |
| JM Bostad Stockholm | 281            | 900          | 190          | 568        | 354          | 973          |
| JM Bostad Riks      | 227            | 242          | 181          | 131        | 582          | 597          |
| JM Utland           | 175            | 95           | 165          | 34         | 339          | 259          |
| <b>Totalt</b>       | <b>683</b>     | <b>1 237</b> | <b>536</b>   | <b>733</b> | <b>1 275</b> | <b>1 829</b> |

## PROJEKTFASTIGHETER

| Bokfört värde, mkr                  | 2009-06-30 | 2008-06-30 | 2008-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bostäder (hyresrätter)              | 53         | 446        | 137        |
| Fastigheter under utveckling        | 612        | 320        | 410        |
| Färdigutvecklade kontorsfastigheter | 66         | 36         | 67         |
| <b>Totalt</b>                       | <b>731</b> | <b>802</b> | <b>614</b> |

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

| Bokfört värde, mkr                          | Januari - juni |              | April - juni |              | Juli - juni  | Helår        |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 2009           | 2008         | 2009         | 2008         | 2008/09      | 2008         |
| <b>Ingående balans vid periodens början</b> | <b>5 620</b>   | <b>5 282</b> | <b>5 623</b> | <b>5 748</b> | <b>5 640</b> | <b>5 282</b> |
| Nyanskaffningar                             | 140            | 745          | 98           | 138          | 966          | 1 571        |
| Överfört till produktion                    | -300           | -367         | -175         | -246         | -714         | -781         |
| Nedskrivningar                              | -87            | -            | -87          | -            | -407         | -320         |
| Övrigt                                      | 18             | -20          | -68          | 0            | -94          | -132         |
| <b>Utgående balans vid periodens slut</b>   | <b>5 391</b>   | <b>5 640</b> | <b>5 391</b> | <b>5 640</b> | <b>5 391</b> | <b>5 620</b> |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr  | Januari - juni |              | Helår        |
|--|----------------|--------------|--------------|
|  | 2009           | 2008         | 2008         |
| Nettoomsättning                                      | 3 021          | 5 000        | 8 702        |
| Produktions- och driftkostnader                      | -2 536         | -3 835       | -6 983       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                | <b>485</b>     | <b>1 165</b> | <b>1 719</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader           | -238           | -281         | -512         |
| Resultat av fastighetsförsäljning                    | 2              | 20           | 36           |
| Nedskrivning av fastigheter                          | -              | -            | -75          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>249</b>     | <b>904</b>   | <b>1 168</b> |
| Finansiella intäkter och kostnader                   | -130           | 662          | 392          |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> | <b>119</b>     | <b>1 566</b> | <b>1 560</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | -              | -            | -72          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>119</b>     | <b>1 566</b> | <b>1 488</b> |
| Skatter  | -58            | -17          | -60          |
| <b>Periodens resultat</b>                            | <b>61</b>      | <b>1 549</b> | <b>1 428</b> |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr                                   | 2009-06-30   | 2008-06-30   | 2008-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |              |              |              |
| Anläggningstillgångar                 | 1 504        | 1 292        | 1 362        |
| Omsättningstillgångar                 | 7 008        | 6 268        | 6 553        |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>8 512</b> | <b>7 560</b> | <b>7 915</b> |
| <b>Skulder och eget kapital</b>       |              |              |              |
| Eget kapital                          | 1 729        | 1 847        | 1 663        |
| Obeskattade reserver                  | 417          | 345          | 417          |
| Avsättningar                          | 778          | 767          | 753          |
| Långfristiga skulder                  | 480          | 1 352        | 549          |
| Kortfristiga skulder                  | 5 108        | 3 249        | 4 533        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>8 512</b> | <b>7 560</b> | <b>7 915</b> |
| Ställda säkerheter                    | 120          | 120          | 120          |
| Eventualförpliktelser                 | 6 097        | 8 329        | 7 009        |

Investeringar i fastigheter uppgick till 118 mkr (159).



Stockholm den 24 augusti 2009  
JM AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**Lars Lundquist**  
Styrelsens ordförande

**Elisabet Annell**  
Ledamot

**Berthold Lindqvist**  
Ledamot

**Anders Narvinger**  
Ledamot

**Åsa Söderström  
Jerring**  
Ledamot

**Torbjörn Torell**  
Ledamot

**Jonatan Sundelin**  
Ledamot utsedd  
av de anställda

**Johan Wegin**  
Ledamot utsedd  
av de anställda

**Johan Skoglund**  
Ledamot  
Verkställande direktör

## GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i JM AB, org.nr. 556045-2103.

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 juni 2009 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 augusti 2009

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

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

## AFFÄRSSEGMENT

### KVARTALSÖVERSIKT, MKR

|  | 2009   |        | 2008   |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | Kv.2   | Kv.1   | Kv.4   | Kv.3   | Kv.2   | Kv.1   |
| <b>JM BOSTAD STOCKHOLM</b>                       |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter   | 754    | 891    | 1 301  | 1 035  | 1 615  | 1 366  |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | 105    | 120    | 88     | 165    | 375    | 292    |
| Rörelsemarginal (%)                              | 13,9   | 13,5   | 6,8    | 15,9   | 23,2   | 21,4   |
| Genomsnittligt operativt kapital                 | 2 130  | 2 184  | 2 012  | 1 867  | 1 672  | 1 461  |
| Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>   | 22,4   | 34,3   | 45,7   | 68,6   | 82,5   | 88,4   |
| Operativt kassaflöde                             | 310    | -84    | 442    | 13     | 410    | 225    |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 2 354  | 2 376  | 2 432  | 2 718  | 2 325  | 2 531  |
| Antal disponibla byggrätter                      | 12 200 | 11 800 | 12 200 | 12 800 | 12 900 | 12 500 |
| Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>               | 434    | 285    | 97     | 147    | 425    | 392    |
| Antal produktionsstartade bostäder <sup>4)</sup> | 190    | 91     | 50     | 23     | 568    | 332    |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivning av fastigheter  | -      | -      | -140   | -      | -      | -      |
| <sup>3)</sup> Varav hyresrätter                  | 70     | 161    | -      | -      | -      | -      |
| <sup>4)</sup> Varav hyresrätter                  | 70     | 91     | -      | -      | -      | -      |
| <b>JM BOSTAD RIKS</b>                            |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter   | 646    | 572    | 612    | 683    | 1 015  | 953    |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | 35     | 12     | -122   | 61     | 126    | 132    |
| Rörelsemarginal (%)                              | 5,4    | 2,1    | -19,9  | 8,9    | 12,4   | 13,9   |
| Genomsnittligt operativt kapital                 | 1 633  | 1 617  | 1 447  | 1 328  | 1 184  | 1 039  |
| Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>   | -0,9   | 4,8    | 13,6   | 40,6   | 53,4   | 64,9   |
| Operativt kassaflöde                             | 151    | -258   | -186   | 100    | 29     | -146   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 1 500  | 1 547  | 1 546  | 1 671  | 1 645  | 1 606  |
| Antal disponibla byggrätter                      | 10 700 | 11 000 | 11 000 | 11 900 | 11 800 | 11 500 |
| Antal sålda bostäder                             | 300    | 212    | 137    | 119    | 139    | 169    |
| Antal produktionsstartade bostäder               | 181    | 46     | 237    | 118    | 131    | 111    |
| <sup>1)</sup> Varav-fastighetsförsäljningar      | -      | -      | -1     | -      | -      | -      |
| -nedskrivning av fastigheter                     | -      | -      | -40    | -      | -      | -      |
| <b>JM UTLAND</b>                                 |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter   | 321    | 264    | 418    | 435    | 661    | 544    |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | -136   | -69    | -243   | 18     | 28     | 21     |
| Rörelsemarginal (%)                              | -42,4  | -26,1  | -58,1  | 4,1    | 4,2    | 3,9    |
| Genomsnittligt operativt kapital                 | 1 977  | 1 965  | 1 800  | 1 630  | 1 464  | 1 313  |
| Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>   | -21,7  | -13,5  | -9,8   | 8,7    | 9,6    | 12,0   |
| Operativt kassaflöde                             | 39     | -195   | -102   | -146   | -91    | -318   |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 1 457  | 1 620  | 1 562  | 1 670  | 1 560  | 1 501  |
| Bokfört värde projektfastigheter                 | 60     | 68     | 61     | 58     | 31     | 29     |
| Antal disponibla byggrätter                      | 7 600  | 7 800  | 7 800  | 8 200  | 8 300  | 8 500  |
| Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>               | 206    | 67     | 36     | 41     | 110    | 59     |
| Antal produktionsstartade bostäder <sup>4)</sup> | 165    | 10     | 59     | 105    | 34     | 61     |
| <sup>1)</sup> Varav nedskrivning av fastigheter  | -87    | -      | -140   | -      | -      | -      |
| <sup>3)</sup> Varav hyresrätter                  | 34     | -      | -      | -      | -      | -      |
| <sup>4)</sup> Varav hyresrätter                  | 34     | -      | -      | -      | -      | -      |
| <b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>                   |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter   | 76     | 73     | 58     | 53     | 61     | 41     |
| Rörelseresultat <sup>1)</sup>                    | 28     | 24     | 42     | 9      | 19     | 5      |
| Genomsnittligt operativt kapital                 | 1 031  | 1 016  | 972    | 949    | 965    | 983    |
| Avkastning operativt kapital (%) <sup>2)</sup>   | 10,0   | 9,3    | 7,7    | 6,6    | 9,2    | 9,8    |
| Operativt kassaflöde                             | 127    | 103    | -78    | -54    | -3     | 22     |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter           | 80     | 80     | 80     | 101    | 110    | 110    |
| Bokfört värde projektfastigheter                 | 671    | 568    | 553    | 798    | 771    | 780    |
| <sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar      | 28     | 13     | 53     | 0      | 18     | 3      |
| <b>JM PRODUKTION</b>                             |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter   | 577    | 503    | 606    | 529    | 459    | 414    |
| Rörelseresultat                                  | 37     | 22     | 44     | 32     | 26     | 22     |
| Rörelsemarginal (%)                              | 6,4    | 4,4    | 7,3    | 6,0    | 5,7    | 5,3    |
| Operativt kassaflöde                             | -39    | 62     | 39     | 51     | 39     | 33     |
| <b>JM ÖVRIGT</b>                                 |        |        |        |        |        |        |
| Intäkter (eliminering)                           | -72    | -184   | -145   | -185   | -148   | -152   |
| Rörelseresultat<br>(koncerngemensamma kostnader) | -14    | -13    | -20    | -9     | -13    | -15    |

<sup>2)</sup> 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 - 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 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.