



Delårsrapport

JANUARI - MARS 2010, JM-KONCERNEN

1/2010



Lägenhetshus Östra Torn, Lund

Delårsrapport

JANUARI - MARS 2010, JM-KONCERNEN

Fortsatt god efterfrågan på JM:s bostäder

- ♦ Intäkterna minskade till 1 708 ¹⁾ mkr (2 902) och antal sålda bostäder ökade till 757 (564)
- ♦ Resultatet före skatt ökade till 93 mkr (70) varav omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultateffekt om -29 mkr (4). Därutöver har den stränga vintern påverkat aktivitetsnivån och resultatet negativt. Första kvartalets resultat efter skatt ökade till 63 mkr (50). Rörelsemarginalen ökade till 7,1 procent (3,4)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 10,8 procent (14,3). Resultatet per aktie under första kvartalet uppgick till 0,80 kronor (0,60)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -88 mkr (-464).

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas från och med 2010 *IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter*. IFRIC 15 förändrar endast redovisningen av intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Segmentsredovisningen och projektstyrningen kvarstår oförändrad enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

¹⁾ Intäkterna minskade med 1 194 mkr, jämfört med föregående år, varav 988 mkr förklaras av ändrad princip för intäktsredovisning (IFRIC 15). Omräkningen innebär en kraftig intäktseffekt (ökning) för första kvartalet 2009 avseende JM Utland främst hänförligt till ett större färdigställt projekt.

Mkr	Januari - mars 2010	Januari - mars 2009 ²⁾	April - mars 2009/10	Helår 2009 ²⁾
Intäkter	1 708	2 902	8 426	9 620
Rörelseresultat	122	100	668	646
Resultat före skatt	93	70	552	529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88	-464	1 500	1 124
Rörelsemarginal (%)	7,1	3,4	7,9	6,7
Räntabilitet på eget kapital (%)			10,8	10,6
Soliditet (%)	36	33		37
Resultat per aktie (kr)	0,80	0,60	4,60	4,40
Antal sålda bostäder	757	564	3 484	3 291
Antal produktionsstartade bostäder	749	147	2 752	2 150

²⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkt- och resultatredovisning avseende JM Utland. Segmentsredovisningen och projektstyrningen av JM:s utlandsverksamhet görs liksom den svenska verksamheten även i fortsättningen utifrån IAS 11 dvs. successiv vinstavräkning. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

KONCERNEN

"Efterfrågan är fortsatt god för JM:s bostäder på våra huvudmarknader. En god försäljning i den pågående produktionen och en god bokningsnivå medger produktionsstart av nya bostadsprojekt. Även på längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär med inte minst stor befolkningsökning i Stockholm. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som fortsatt förädlas för att möta framtida efterfrågan på våra marknader."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är fortsatt god på JM:s huvudmarknader i Sverige och Norge. I Danmark har vi haft en stabilisering av efterfrågan. Försäljningen var fortsatt god under det första kvartalet. Den negativa effekten av den svaga konjunkturen uppvägs av det låga ränteläget. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortfarande en viktig faktor.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 757 (564) varav 45 (161) avser hyresrättsprojekt i Stockholm, åt extern beställare. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har ytterligare ökat under första kvartalet och uppgår nu till 83 procent där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 358 (285), i JM Bostad Riks 225 (212) och i JM Utland 174 (67).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 749 (147) varav 364 (91) i Stockholmsområdet och 221 (46) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 164 bostäder (10). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 45 hyresrätter (91) i Stockholm, åt extern beställare. Ökningstakten av produktionsstarter är beroende av säkerställda resurser för att hantera en större produktionsvolym. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 4 392 (3 994).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens redovisade intäkter under första kvartalet minskade till 1 708 mkr (2 902). Den stora minskningen förklaras i huvudsak av ändrad princip för intäktsredovisning avseende JM Utland som innebär en större volatilitet i intäkts- och resultatredovisningen vid färdigställande av stora projekt. Projektet Egholm i Köpenhamn färdigställdes, och intäktsredovisas därmed, under första kvartalet 2009.

Rörelseresultatet ökade till 122 mkr (100) och rörelsemarginalen ökade till 7,1 procent (3,4). Omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultat effekt om -29 mkr (4). Det förbättrade resultatet och marginalen beror på högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under det senaste året. Den stränga vintern har påverkat aktivitetsnivån och därmed intäkterna och resultatet negativt under kvartalet.

Under första kvartalet uppgick resultat av fastighetsförsäljning till 7 mkr (13). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 15 mkr (19) varav 0 mkr (3) avser bostäder. Driftnettot uppgick till -3 mkr (2).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	112	120	488	496
JM Bostad Riks	34	12	188	166
JM Utland	1	-69	-122	-192
JM Fastighetsutveckling	1	24	87	110
JM Produktion	14	22	122	130
Koncerngemensamma kostnader	-11	-13	-44	-46
Omräkning JM Utland ²⁾	-29	4	-51	-18
Totalt ¹⁾	122	100	668	646
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	7	13	83	89
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-87
²⁾ Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15).				

Rörelsemarginal (%)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	14,8	13,5	15,3	14,9
JM Bostad Riks	6,3	2,1	8,3	7,2
JM Utland	0,3	-26,1	-8,6	-14,2
JM Produktion	4,0	4,4	6,6	6,5

Bostäder i pågående produktion	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	4 392	3 994	3 744
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) ²⁾	60	41	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	23	15	25
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	83	56	79

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	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	113	216	146
- varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	107	105	110

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 27 600 bostäder (30 600) varav 18 400 (20 100) 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 4 885 mkr (5 543) vid utgången av första kvartalet.

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 249 mkr (42) förvärvats.

Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 1 mkr jämfört med föregående år. De finansiella intäkterna var oförändrade jämfört med föregående år, trots en högre genomsnittlig kassa, på grund av generellt lägre räntenivå. De finansiella kostnaderna var oförändrade då låneportföljen varit stabil under perioden.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Finansiella intäkter	3	5	39	41
Finansiella kostnader	-32	-35	-155	-158
Finansiella intäkter och kostnader	-29	-30	-116	-117

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 2 075 mkr (2 183) varav pensionsskulden utgjorde 573 mkr (519). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,0 procent (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,1 år (0,7).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 990 mkr (3 658). Förutom likvida medel om 2 190 mkr (858) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,3 år.

Räntebärande nettofordran uppgick till 115 mkr (-1 313) vid första kvartalets utgång. Vid utgången av första kvartalet uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 277 mkr (382). Av dessa skulder är 132 mkr (111) kortfristiga.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-189	842	1 313	842
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	74	471	-1 428	-1 031
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-115	1 313	-115	-189

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -88 mkr (-464) under det första kvartalet. Det bättre kassaflödet jämfört med motsvarande period föregående år är främst hänförligt till högre försäljning och produktionsstarter av bostäder i kombination med förbättrat finansieringsläge. Under kvartalet belastas kassaflödet med skatter och avgifter om cirka 150 mkr hänförligt till 2009. Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första kvartalet belastas med -22 mkr (166). Efter rapportperiodens utgång har räntebärande skulder om 719 mkr betalats av JM i samband med att detaljplan för Dalenumområdet, Lidingö, Stockholm, vunnit laga kraft.

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2009 på sidorna 38-41. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Personal

Antal anställda uppgick vid första kvartalets utgång till 1 868 (2 098). Antal hantverkare uppgick till 886 (991) och antal tjänstemän 982 (1 107).

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Intäkter	756	891	3 195	3 330
Rörelseresultat ¹⁾	112	120	488	496
Rörelsemarginal (%)	14,8	13,5	15,3	14,9
Genomsnittligt operativt kapital			1 938	1 981
Avkastning operativt kapital (%)			25,2	25,0
Operativt kassaflöde	132	-84	760	544
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 122	2 376		2 111
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 800		10 700
Antal sålda bostäder ²⁾	358	285	1 786	1 713
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	364	91	1 375	1 102
Antal anställda	647	774		635
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	2	2
²⁾ Varav hyresrätter	45	161	446	562
³⁾ Varav hyresrätter	45	91	446	492

Efterfrågan på bostäder på andrahandsmarknaden är mycket god. Den förbättrade marknaden har inneburit ett stort intresse för JMs projekt med en god försäljning under det första kvartalet. Utbudet av nya bostäder är begränsat i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet.

Affärssegmentets intäkter minskade till 756 mkr (891) och rörelseresultatet minskade till 112 mkr (120). Rörelsemarginalen uppgick till 14,8 procent (13,5). Den förbättrade rörelsemarginalen är hänförlig till ökad försäljning och stabil resultatnivå trots lägre projektvolym.

Kassaflödet är i balans såväl relaterat till resultat som investeringsnivå i exploateringsfastigheter.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 80 bostäder förvärvats i Nacka och Stockholm Stad.

Detaljplan för cirka 1 000 bostäder i Dalénumområdet, Lidingö, har vunnit laga kraft under kvartalet.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 364 bostäder i flerbostadshus i Stockholm, Solna samt Järfälla varav 45 hyresrätter med Stockholmshem som beställare.

Under första kvartalet har 358 bostäder sålts varav 45 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 - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Intäkter	541	572	2 265	2 296
Rörelseresultat ¹⁾	34	12	188	166
Rörelsemarginal (%)	6,3	2,1	8,3	7,2
Genomsnittligt operativt kapital			1 601	1 597
Avkastning operativt kapital (%)			11,7	10,4
Operativt kassaflöde	122	-258	450	70
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 518	1 547		1 451
Antal disponibla byggrätter	10 100	11 000		10 200
Antal sålda bostäder	225	212	986	973
Antal produktionsstartade bostäder	221	46	864	689
Antal anställda	467	526		459
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	0

Efterfrågan på bostäder på andrahandsmarknaden är god. Intresset för JM:s projekt är stort liksom kundernas benägenhet att teckna avtal vilket inneburit en god försäljning under det första kvartalet.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 541 mkr (572) och rörelseresultatet ökade till 34 mkr (12). Rörelsemarginalen ökade till 6,3 procent (2,1). Den förbättrade rörelsemarginalen är hänförlig till den bättre efterfrågan och mer stabil marknadsbedömning.

Det starka kassaflödet är främst hänförligt till under kvartalet erhållen finansiering för produktionsstarter under senare delen av fjärde kvartalet 2009.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 180 bostäder förvärvats i Malmö och Göteborg.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 167 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Lomma, Göteborg och Västerås samt 54 småhus i Lomma och Sigtuna.

JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Intäkter	336	264	1 425	1 353
Rörelseresultat ¹⁾	1	-69	-122	-192
Rörelsemarginal (%)	0,3	-26,1	-8,6	-14,2
Genomsnittligt operativt kapital			1 948	1 936
Avkastning operativt kapital (%)			-6,3	-9,9
Operativt kassaflöde	-75	-195	-54	-174
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 245	1 620		1 320
Bokfört värde projektfastigheter	35	68		32
Antal disponibla byggrätter	6 800	7 800		7 000
Antal sålda bostäder ²⁾	174	67	712	605
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	164	10	513	359
Antal anställda	241	251		240
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	-	12	12
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-87
²⁾ Varav hyresrätter	-	-	48	48
³⁾ Varav hyresrätter	-	-	48	48

Affärssegmentets intäkter ökade med 27 procent till 336 mkr (264). Rörelseresultatet ökade till 1 mkr (-69) och rörelsemarginalen till 0,3 procent (-26,1). Det förbättrade resultatet och rörelsemarginalen förklaras av en bättre efterfrågan, ökad projektvolym och mer stabil marknad. Övervintringsstrategin i Danmark och Finland kvarstår.

Det negativa kassaflödet i kvartalet förklaras främst av ökat rörelsekapital.

Norge

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har varit fortsatt god. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder visar en fortsatt stigande trend.

Under första kvartalet har 156 bostäder (55) sålts och 164 bostäder (10) produktionsstartats. Produktionsstarterna fördelades på 133 bostäder i flerbostadshus i Bergen, Stavanger och Vestfold samt 31 småhus i Bærum, Oslo, Grenland och Bergen.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 150 bostäder förvärvats i Stavanger och Grenland. Disponibla byggrätter motsvarar 4 800 bostäder (5 600).

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn präglas av en fortsatt stabilisering av efterfrågan och priser. Fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna motverkar den positiva effekten av en lägre räntenivå.

Under första kvartalet har 15 bostäder (-3) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. JM Danmark har vid kvartalets utgång ingen pågående produktion och produktionen i ett större projekt (Egholm) i centrala Köpenhamn avslutades under första halvåret 2009. Vid första kvartalets utgång hade projektet 43 osålda bostäder.

Inga förvärv har gjorts under första kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 900 bostäder (900).

Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors är fortsatt låg i de marknadssegment där JM verkar.

För närvarande är inga bostadsprojekt i produktion och JM har inga färdigställda, osålda bostäder.

Under första kvartalet har 0 bostäder (4) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under första kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 100 bostäder (300).

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, är aktiviteten fortsatt låg till följd av osäkerhet på bostadsmarknaden. Produktionskostnadsökningarna har dämpats av den generellt lägre aktivitetsnivån på marknaden.

Under första kvartalet har 3 bostäder (11) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under första kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 1 000 bostäder (1 000).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Intäkter	26	73	262	309
Rörelseresultat ¹⁾	1	24	87	110
Genomsnittligt operativt kapital			922	1 021
Avkastning operativt kapital (%)			9,4	10,8
Operativt kassaflöde	-26	103	491	620
Bokfört värde exploateringsfastigheter	108	80		108
Bokfört värde projektfastigheter	587	568		564
Antal anställda	16	19		16
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	7	13	69	75

Affärssegmentets intäkter uppgick till 26 mkr (73) varav hyresintäkter 14 mkr (17) och entreprenadintäkter 12 mkr (56). Rörelseresultatet minskade till 1 mkr (24). Minskningen beror på en lägre verksamhetsvolym

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 3 mkr (17).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till -3 mkr (1).

Under kvartalet har inga fastighetsförsäljningar skett. Resultatet från fastighetsförsäljningar om 7 mkr (13) utgör upplösning av reserveringar från tidigare fastighetsförsäljningar.

Inom Dalénumområdet på Lidingö och Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla kommun, fortsätter ombyggnader och hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden för de byggnader som skall behållas i området uppgår till 87 procent respektive 87 procent. Ny detaljplan har fastställts för Dalénumområdet vilket innebär att projektering av ett särskilt boende för äldre om 54 bostäder har påbörjats. I ett senare skede planeras 220 hyreslägenheter att uppföras.

I Solbacka, Norrtälje kommun, pågår uppförandet av ett särskilt boende för äldre om 64 bostäder.

JM har tecknat avtal med Stockholms stad angående markanvisning för cirka 100 hyreslägenheter vid kvarteret Tjærtunnan i Stureby. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och detaljplan bedöms föreligga inom två till tre år.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive 220 byggrätter för hyresrätter uppgår till cirka 74 000 m² med ett bokfört värde om 108 mkr (80).

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Intäkter ¹⁾	349	503	1 854	2 008
Rörelseresultat	14	22	122	130
Rörelsemarginal (%)	4,0	4,4	6,6	6,5
Operativt kassaflöde	-20	62	91	173
Antal anställda	400	430		406
¹⁾ Varav internt	95	184	429	518

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en fortsatt låg nivå med hård konkurrens om projekten. Marknaden för husbyggande är generellt svagare än den för anläggning, där kunderna i större grad utgörs av offentliga beställare. Affärssegmentets intäkter minskade till 349 mkr (503) och rörelseresultatet minskade till 14 mkr (22). Rörelsemarginalen uppgick till 4,0 procent (4,4).

Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är påbyggnaden av befintlig bostadsfastighet i Stockholm åt Fastighets AB Järntorget.

De största pågående uppdragen är nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Vasakronan samt ombyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver. På uppdrag av Stockholms Lokaltrafik utförs utbyggnad av spårväg i centrala Stockholm samt broar i Åkersberga och åt Statens Fastighetsverk utförs ombyggnad av Gamla Riksarkivet på Riddarholmen, Stockholm. Inom Karolinska sjukhusområdet, Solna, pågår omvandlingen av ett befintligt kontorshus till bostäder åt Locum. I Henriksdalshamnen pågår mark- och exploateringsarbeten åt Stockholm stad.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009 ¹⁾	2009/10	2009 ¹⁾
Intäkter	1 708	2 902	8 426	9 620
Produktions- och driftkostnader	-1 428	-2 646	-7 143	-8 361
Bruttoresultat	280	256	1 283	1 259
Försäljnings- och administrationskostnader	-165	-169	-611	-615
Resultat av fastighetsförsäljning	7	13	83	89
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-87	-87
Rörelseresultat	122	100	668	646
Finansiella intäkter och kostnader	-29	-30	-116	-117
Resultat före skatt	93	70	552	529
Skatter	-30	-20	-174	-164
Periodens resultat	63	50	378	365
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-43	66	-68	41
Summa totalresultat för perioden	20	116	310	406
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	63	50	378	365
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	20	116	310	406
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare ²⁾	0,80	0,60	4,60	4,40
<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>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</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 efter utspädning</i>	<i>84 544 688</i>	<i>83 246 028</i>	<i>84 544 688</i>	<i>84 376 081</i>

¹⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäcks- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

²⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2010-03-31	2009-03-31 ⁴⁾	2009-12-31 ⁴⁾	2009-01-01 ⁴⁾
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	254	113	259	187
Projektfastigheter	622	636	596	614
Exploateringsfastigheter	4 993	5 623	4 990	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d. ¹⁾	301	290	353	171
Kortfristiga fordringar ²⁾	1 710	2 550	1 659	2 321
Likvida medel	2 190	858	2 030	1 111
Summa omsättningstillgångar	9 816	9 957	9 628	9 837
Summa tillgångar	10 070	10 070	9 887	10 024
EGET KAPITAL OCH SKULDER ³⁾				
Eget kapital	3 657	3 341	3 637	3 225
Långfristiga räntebärande skulder	324	315	326	314
Övriga långfristiga skulder	155	271	113	271
Långfristiga avsättningar	1 692	1 512	1 682	1 576
Summa långfristiga skulder	2 171	2 098	2 121	2 161
Kortfristiga räntebärande skulder	1 178	1 349	951	1 137
Övriga kortfristiga skulder	2 936	3 162	3 045	3 389
Kortfristiga avsättningar	128	120	133	112
Summa kortfristiga skulder	4 242	4 631	4 129	4 638
Summa eget kapital och skulder	10 070	10 070	9 887	10 024
Ställda säkerheter	349	211	195	212
Eventualförpliktelser	3 863	5 837	3 883	5 490
¹⁾ Varav Egholm, Danmark	132	-	185	-
²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	290	3	474
³⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 011	1 115	962	1 140

⁴⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäcks- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår
	2010	2009	2009
Ingående balans vid årets början	3 637	3 241	3 241
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IFRIC 15	-	-16	-16
Summa totalresultat för perioden	20	116	406
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	0	0	3
Utgående balans vid periodens slut	3 657	3 341	3 637

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	22	184	499	661
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	-299	-512	-1 941	-2 154
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m. ²⁾	341	371	2 365	2 395
Investering i projektfastigheter	-22	-73	-315	-366
Försäljning av projektfastigheter	-	239	659	898
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-130	-673	233	-310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88	-464	1 500	1 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	4	-55	-51
Upptagna lån	258	205	515	462
Amortering av skulder	-9	-2	-627	-620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249	203	-112	-158
Periodens kassaflöde	161	-257	1 333	915
Likvida medel vid periodens slut	2 190	858	2 190	2 030
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-106	-439	-1 184	-1 517
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	147	228	1 249	1 330

NYCKELTAL

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009 ¹⁾	2009/10	2009 ¹⁾
Rörelsemarginal	7,1	3,4	7,9	6,7
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital			12,6	12,8
Räntabilitet på eget kapital			10,8	10,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	0,4		-
Soliditet	36	33		37

¹⁾Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäcks- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2009 sidorna 53-55. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år, med undantag för intäcks- och resultatredovisning som följd av IFRIC 15 enligt nedan.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter tillämpas av JM från 1 januari 2010. Tolkningen beskriver när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt *IAS 11 Entreprenadavtal*, med successiv vinstavräkning eller *IAS 18 Intäkter*, normalt först vid överlämnandet.

Tolkningen berör JMs huvudverksamhet, projektutveckling av bostäder.

IFRIC 15 innebär ingen ändrad redovisning av JMs svenska projektutveckling av bostäder där även fortsättningsvis *IAS 11 Entreprenadavtal* kommer att tillämpas. För JMs projektutveckling av bostäder utanför Sverige tillämpas *IAS 18 Intäkter* från 1 januari 2010. Detta innebär effekter vid omräkning av jämförande resultat- och balansräkning för 2009. Omräkning har gjorts av jämförande perioder. Omräkningen av helår 2009 och respektive kvartal återfinns på sidorna 21-22.

Segmentsredovisningen och projektstyrningen av JMs utlandsverksamhet görs liksom den svenska verksamheten även i fortsättningen utifrån IAS 11.

De omarbetade *IFRS 3 Rörelseförvärv* och *IAS 27 Koncernredovisning* och separata finansiella rapporter har inte påverkat JMs redovisning.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Sverige	1 577	1 855	7 147	7 425
Norge	320	179	1 291	1 150
Danmark	2	56	35	89
Finland	1	1	3	3
Belgien	13	28	96	111
Omräkning JM Utland ¹⁾	-205	783	-146	842
Totalt	1 708	2 902	8 426	9 620

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	756	891	3 195	3 330
JM Bostad Riks	541	572	2 265	2 296
JM Utland	336	264	1 425	1 353
JM Fastighetsutveckling	26	73	262	309
JM Produktion	349	503	1 854	2 008
Eliminering	-95	-184	-429	-518
Omräkning JM Utland ¹⁾	-205	783	-146	842
Totalt	1 708	2 902	8 426	9 620

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	112	120	488	496
JM Bostad Riks	34	12	188	166
JM Utland	1	-69	-122	-192
JM Fastighetsutveckling	1	24	87	110
JM Produktion	14	22	122	130
Koncerngemensamma kostnader	-11	-13	-44	-46
Omräkning JM Utland ¹⁾	-29	4	-51	-18
Totalt	122	100	668	646

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	14,8	13,5	15,3	14,9
JM Bostad Riks	6,3	2,1	8,3	7,2
JM Utland	0,3	-26,1	-8,6	-14,2
JM Produktion	4,0	4,4	6,6	6,5

GENOMSnittligt OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	April - mars	Helår
	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	1 938	1 981
JM Bostad Riks	1 601	1 597
JM Utland	1 948	1 936
JM Fastighetsutveckling	922	1 021

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	April - mars	Helår
	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	25,2	25,0
JM Bostad Riks	11,7	10,4
JM Utland	-6,3	-9,9
JM Fastighetsutveckling	9,4	10,8

¹⁾ Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15).

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	132	-84	760	544
JM Bostad Riks	122	-258	450	70
JM Utland	-75	-195	-54	-174
JM Fastighetsutveckling	-26	103	491	620
JM Produktion	-20	62	91	173

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
JM Bostad Stockholm	2 122	2 376	2 111
JM Bostad Riks	1 518	1 547	1 451
JM Utland	1 245	1 620	1 320
JM Fastighetsutveckling	108	80	108
Totalt	4 993	5 623	4 990

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	10 700	11 800	10 700
JM Bostad Riks	10 100	11 000	10 200
JM Utland	6 800	7 800	7 000
Totalt	27 600	30 600	27 900

Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

JM Bostad Stockholm	7 600	8 300	7 500
JM Bostad Riks	6 500	6 700	6 500
JM Utland	4 300	5 100	4 400
Totalt	18 400	20 100	18 400

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	358	285	1 786	1 713
JM Bostad Riks	225	212	986	973
JM Utland	174	67	712	605
Totalt	757	564	3 484	3 291

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
JM Bostad Stockholm	364	91	1 375	1 102
JM Bostad Riks	221	46	864	689
JM Utland	164	10	513	359
Totalt	749	147	2 752	2 150

PROJEKTFASTIGHETER

Bokfört värde, mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Bostäder (hyresrätter)	-	78	-
Fastigheter under utveckling	581	484	558
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	41	74	38
Totalt	622	636	596

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2010	2009	2009/10	2009
Ingående balans vid periodens början	4 990	5 620	5 623	5 620
Nyanskaffningar	249	42	635	428
Överfört till produktion	-191	-125	-976	-910
Nedskrivningar	-	-	-87	-87
Övrigt	-55	86	-202	-61
Utgående balans vid periodens slut	4 993	5 623	4 993	4 990

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår
	2010	2009	2009
Nettoomsättning	1 343	1 534	5 990
Produktions- och driftkostnader	-1 096	-1 291	-4 936
Bruttoresultat	247	243	1 054
Försäljnings- och administrationskostnader	-113	-114	-413
Resultat av fastighetsförsäljning	6	2	2
Rörelseresultat	140	131	643
Finansiella intäkter och kostnader	-19	-16	-188
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	121	115	455
Bokslutsdispositioner	-	-	-180
Resultat före skatt	121	115	275
Skatter	-32	-30	-134
Periodens resultat	89	85	141

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 567	1 419	1 589
Omsättningstillgångar	7 180	6 614	7 005
Summa tillgångar	8 747	8 033	8 594
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	2 151	1 748	1 902
Obeskattade reserver	597	417	597
Avsättningar	788	767	788
Långfristiga skulder	402	489	358
Kortfristiga skulder	4 809	4 612	4 949
Summa eget kapital och skulder	8 747	8 033	8 594
Ställda säkerheter	120	120	120
Eventualförpliktelser	4 754	7 413	4 773

Investeringar i fastigheter uppgick till 115 mkr (7).

Stockholm den 28 april 2010
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 april 2010.

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT ²⁾

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Intäkter	9 620	12 229	12 731	12 065	9 887
Rörelseresultat	646	1 083	2 301	1 881	1 231
Resultat före skatt	529	1 052	2 297	1 852	1 151
Balansomslutning	9 887	10 055	9 916	8 406	8 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 124	101	1 826	667	3 368
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-189	842	-1 313	-852	-1 536
Rörelsemarginal (%)	6,7	8,9	18,1	15,6	12,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	10,6	22,9	44,5	45,4	28,8
Soliditet (%)	37	32	39	43	41
Resultat per aktie (kr)	4,40	9,50	18,30	16,40	9,30
Utdelning per aktie (kr)	2,50 ¹⁾	0	5,50	4,50	2,50
Antal disponibla byggrätter	27 900	31 000	31 000	29 800	23 200
Antal sålda bostäder	3 291	1 871	3 880	3 790	4 240
Antal produktionsstartade bostäder	2 150	1 829	4 065	4 132	4 476

¹⁾ Styrelsens förslag.

²⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2010	2009 ¹⁾			
	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	1 708	2 493	1 733	2 492	2 902
Produktions- och driftkostnader	-1 428	-2 070	-1 447	-2 198	-2 646
Bruttoresultat	280	423	286	294	256
Försäljnings- och administrationskostnader	-165	-150	-115	-181	-169
Resultat av fastighetsförsäljning	7	38	10	28	13
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-87	-
Rörelseresultat	122	311	181	54	100
Finansiella intäkter och kostnader	-29	-22	-31	-34	-30
Resultat före skatt	93	289	150	20	70
Skatter	-30	-91	-46	-7	-20
Periodens resultat	63	198	104	13	50
BALANSRÄKNING	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	254	259	272	148	113
Projektfastigheter	622	596	804	731	636
Exploateringsfastigheter	4 993	4 990	5 203	5 391	5 623
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	301	353	307	416	290
Kortfristiga fordringar	1 710	1 659	2 025	2 129	2 550
Likvida medel	2 190	2 030	1 084	1 294	858
Summa omsättningstillgångar	9 816	9 628	9 423	9 961	9 957
Summa tillgångar	10 070	9 887	9 695	10 109	10 070
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	3 657	3 637	3 412	3 337	3 341
Långfristiga räntebärande skulder	324	326	306	323	315
Övriga långfristiga skulder	155	113	236	236	271
Långfristiga avsättningar	1 692	1 682	1 666	1 521	1 512
Summa långfristiga skulder	2 171	2 121	2 208	2 080	2 098
Kortfristiga räntebärande skulder	1 178	951	793	1 212	1 349
Övriga kortfristiga skulder	2 936	3 045	3 158	3 365	3 162
Kortfristiga avsättningar	128	133	124	115	120
Summa kortfristiga skulder	4 242	4 129	4 075	4 692	4 631
Summa eget kapital och skulder	10 070	9 887	9 695	10 109	10 070
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	-88	780	179	629	-464
Från investeringsverksamheten	0	-7	-3	-45	4
Från finansieringsverksamheten	249	172	-386	-147	203
Summa periodens kassaflöde	161	945	-210	437	-257
Likvida medel vid periodens slut	2 190	2 030	1 084	1 294	858
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-189	536	763	1 313	842
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	74	-725	-227	-550	471
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-115	-189	536	763	1 313
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Bokfört värde vid periodens början	4 990	5 203	5 391	5 623	5 620
Nyanskaffningar	249	185	103	98	42
Överfört till produktion	-191	-377	-233	-175	-125
Nedskrivningar	-	-	-	-87	-
Övrigt	-55	-21	-58	-68	86
Bokfört värde vid periodens slut	4 993	4 990	5 203	5 391	5 623
NYCKELTAL	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	7,1	12,5	10,4	2,2	3,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	0,2	0,2	0,4
Soliditet (%)	36	37	35	33	33
Resultat per aktie (kr)	0,80	2,40	1,30	0,20	0,60
Antal disponibla byggrätter	27 600	27 900	29 000	30 500	30 600
Antal sålda bostäder	757	908	879	940	564
Antal produktionsstartade bostäder	749	704	763	536	147

¹⁾ Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 21-22.

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2010	2009			
	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
JM BOSTAD STOCKHOLM					
Intäkter	756	989	696	754	891
Rörelseresultat ¹⁾	112	170	101	105	120
Rörelsemarginal (%)	14,8	17,2	14,5	13,9	13,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 938	1 981	2 090	2 130	2 184
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	25,2	25,0	19,8	22,4	34,3
Operativt kassaflöde	132	226	92	310	-84
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 122	2 111	2 253	2 354	2 376
Antal disponibla byggrätter	10 700	10 700	11 200	12 200	11 800
Antal sålda bostäder ³⁾	358	456	538	434	285
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	364	360	461	190	91
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	2	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	45	107	224	70	161
⁴⁾ Varav hyresrätter	45	107	224	70	91
JM BOSTAD RIKS	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	541	654	424	646	572
Rörelseresultat ¹⁾	34	80	39	35	12
Rörelsemarginal (%)	6,3	12,2	9,2	5,4	2,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 601	1 597	1 600	1 633	1 617
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	11,7	10,4	-2,2	-0,9	4,8
Operativt kassaflöde	122	-35	212	151	-258
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 518	1 451	1 509	1 500	1 547
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 200	10 100	10 700	11 000
Antal sålda bostäder	225	258	203	300	212
Antal produktionsstartade bostäder	221	225	237	181	46
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	0	-
JM UTLAND	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	336	484	284	321	264
Rörelseresultat ¹⁾	1	9	4	-136	-69
Rörelsemarginal (%)	0,3	1,9	1,4	-42,4	-26,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 948	1 936	1 937	1 977	1 965
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-6,3	-9,9	-22,9	-21,7	-13,5
Operativt kassaflöde	-75	-115	97	39	-195
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 245	1 320	1 361	1 457	1 620
Bokfört värde projektfastigheter	35	32	31	60	68
Antal disponibla byggrätter	6 800	7 000	7 700	7 600	7 800
Antal sålda bostäder ³⁾	174	194	138	206	67
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	164	119	65	165	10
¹⁾ Varav-fastighetsförsäljningar	-	2	10	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-87	-
³⁾ Varav hyresrätter	-	-	14	34	-
⁴⁾ Varav hyresrätter	-	-	14	34	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	26	60	100	76	73
Rörelseresultat ¹⁾	1	42	16	28	24
Genomsnittligt operativt kapital	922	1 021	1 081	1 031	1 016
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	9,4	10,8	10,2	10,0	9,3
Operativt kassaflöde	-26	571	-181	127	103
Bokfört värde exploateringsfastigheter	108	108	80	80	80
Bokfört värde projektfastigheter	587	564	773	671	568
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	7	34	-	28	13
JM PRODUKTION	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	349	478	450	577	503
Rörelseresultat	14	37	34	37	22
Rörelsemarginal (%)	4,0	7,7	7,6	6,4	4,4
Operativt kassaflöde	-20	85	65	-39	62
JM ÖVRIGT	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter (eliminering)	-95	-126	-136	-72	-184
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-11	-13	-6	-14	-13
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	-205	-46	-85	190	783
Rörelseresultat	-29	-14	-7	-1	4

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

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2009 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IFRIC 15

		2009					
RESULTATRÄKNING	Jan – dec 2009	Omräkning ¹⁾		Omräknat		Jan – dec 2009	
Intäkter	8 778		842			9 620	
Produktions- och driftkostnader	-7 501		-860			-8 361	
Bruttoresultat	1 277		-18			1 259	
Försäljnings- och administrationskostnader	-615		-			-615	
Resultat av fastighetsförsäljning	89		-			89	
Nedskrivning av fastigheter	-87		-			-87	
Rörelseresultat	664		-18			646	
Finansiella intäkter och kostnader	-117		-			-117	
Resultat före skatt	547		-18			529	
Skatter	-168		4			-164	
Årets resultat	379		-14			365	
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	42		-1			41	
Summa årets totalresultat	421		-15			406	
BALANSRÄKNING	2009-12-31	Omräk- ¹⁾ ning	Omräknat 2009-12-31	2008-12-31	Omräk- ¹⁾ ning	Omräknat 2009-01-01	
Tillgångar							
Anläggningstillgångar	258	1	259	184	3	187	
Projektfastigheter	596	-	596	614	-	614	
Exploateringsfastigheter	4 990	-	4 990	5 620	-	5 620	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	-	353	171	-	171	
Kortfristiga fordringar	1 703	-44	1 659	2 355	-34	2 321	
Likvida medel	2 030	-	2 030	1 111	-	1 111	
Summa omsättningstillgångar	9 672	-44	9 628	9 871	-34	9 837	
Summa tillgångar	9 930	-43	9 887	10 055	-31	10 024	
Eget kapital och skulder							
Eget kapital	3 668	-31	3 637	3 241	-16	3 225	
Långfristiga räntebärande skulder	326	-	326	314	-	314	
Övriga långfristiga skulder	113	-	113	271	-	271	
Långfristiga avsättningar	1 693	-11	1 682	1 579	-3	1 576	
Summa långfristiga skulder	2 132	-11	2 121	2 164	-3	2 161	
Kortfristiga räntebärande skulder	951	-	951	1 137	-	1 137	
Övriga kortfristiga skulder	3 046	-1	3 045	3 401	-12	3 389	
Kortfristiga avsättningar	133	-	133	112	-	112	
Summa kortfristiga skulder	4 130	-1	4 129	4 650	-12	4 638	
Summa eget kapital och skulder	9 930	-43	9 887	10 055	-31	10 024	
NYCKELTAL	2009-12-31		Omräknat 2009-12-31				
Rörelsemarginal (%)	7,6		6,7				
Soliditet (%)	37		37				
Resultat per aktie (kr)	4,60		4,40				
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	Jan – dec 2009	Omräkning ¹⁾		Omräknat		Jan – dec 2009	
Ingående balans vid årets början	3 241		-			3 241	
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IFRIC 15	-		-16			-16	
Summa totalresultat för året	421		-15			406	
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	3		-			3	
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	3		-			3	
Utgående balans vid årets slut	3 668		-31			3 637	

¹⁾ Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15) avseende JM Utland.

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2009 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IFRIC 15

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

2009

RESULTATRÄKNING	Kv.4	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat Kv.4	Kv.3	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat Kv.3	Kv.2	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat Kv.2	Kv.1	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat Kv.1
Intäkter	2 539	-46	2 493	1 818	-85	1 733	2 302	190	2 492	2 119	783	2 902
Produktions- och driftkostnader	-2 102	32	-2 070	-1 525	78	-1 447	-2 007	-191	-2 198	-1 867	-779	-2 646
Bruttoresultat	437	-14	423	293	-7	286	295	-1	294	252	4	256
Försäljnings- och administrationskostn.	-150	-	-150	-115	-	-115	-181	-	-181	-169	-	-169
Resultat av fastighetsförsäljning	38	-	38	10	-	10	28	-	28	13	-	13
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-87	-	-87	-	-	-
Rörelseresultat	325	-14	311	188	-7	181	55	-1	54	96	4	100
Finansiella intäkter och kostnader	-22	-	-22	-31	-	-31	-34	-	-34	-30	-	-30
Resultat före skatt	303	-14	289	157	-7	150	21	-1	20	66	4	70
Skatter	-94	3	-91	-48	2	-46	-7	-	-7	-19	-1	-20
Periodens resultat	209	-11	198	109	-5	104	14	-1	13	47	3	50
BALANSRÄKNING	12-31	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat 12-31	09-30	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat 09-30	06-30	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat 06-30	03-31	Omräk- ¹⁾ ning	Omräk- ¹⁾ räknat 03-31
Tillgångar												
Anläggningstillgångar	258	1	259	271	1	272	147	1	148	109	4	113
Projektfastigheter	596	-	596	804	-	804	731	-	731	636	-	636
Exploateringsfastigheter	4 990	-	4 990	5 203	-	5 203	5 391	-	5 391	5 623	-	5 623
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	-	353	307	-	307	416	-	416	290	-	290
Kortfristiga fordringar	1 703	-44	1 659	2 054	-29	2 025	2 154	-25	2 129	2 583	-33	2 550
Likvida medel	2 030	-	2 030	1 084	-	1 084	1 294	-	1 294	858	-	858
Summa omsättningstillgångar	9 672	-44	9 628	9 452	-29	9 423	9 986	-25	9 961	9 990	-33	9 957
Summa tillgångar	9 930	-43	9 887	9 723	-28	9 695	10 133	-24	10 109	10 099	-29	10 070
Eget kapital och skulder												
Eget kapital	3 668	-31	3 637	3 431	-19	3 412	3 352	-15	3 337	3 355	-14	3 341
Långfristiga räntebärande skulder	326	-	326	306	-	306	323	-	323	315	-	315
Övriga långfristiga skulder	113	-	113	236	-	236	236	-	236	271	-	271
Långfristiga avsättningar	1 693	-11	1 682	1 673	-7	1 666	1 526	-5	1 521	1 514	-2	1 512
Summa långfristiga skulder	2 132	-11	2 121	2 215	-7	2 208	2 085	-5	2 080	2 100	-2	2 098
Kortfristiga räntebärande skulder	951	-	951	793	-	793	1 212	-	1 212	1 349	-	1 349
Övriga kortfristiga skulder	3 046	-1	3 045	3 160	-2	3 158	3 369	-4	3 365	3 175	-13	3 162
Kortfristiga avsättningar	133	-	133	124	-	124	115	-	115	120	-	120
Summa kortfristiga skulder	4 130	-1	4 129	4 077	-2	4 075	4 696	-4	4 692	4 644	-13	4 631
Summa eget kapital och skulder	9 930	-43	9 887	9 723	-28	9 695	10 133	-24	10 109	10 099	-29	10 070
NYCKELTAL	Kv.4		Omräk- ¹⁾ räknat Kv.4	Kv.3		Omräk- ¹⁾ räknat Kv.3	Kv.2		Omräk- ¹⁾ räknat Kv.2	Kv.1		Omräk- ¹⁾ räknat Kv.1
Rörelsemarginal (%)	12,8		12,5	10,3		10,4	2,4		2,2	4,5		3,4
Soliditet (%)	37		37	35		35	33		33	33		33
Resultat per aktie (kr)	2,50		2,40	1,30		1,30	0,20		0,20	0,60		0,60

¹⁾ Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15) avseende JM Utland.

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm
Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon 08-782 87 00
Telefax 08-782 86 00
Org.nr. 556045-2103
Internet www.jm.se

För ytterligare information hänvisas till:

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

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari – juni 2010	23 augusti 2010
Delårsrapport januari – september 2010	28 oktober 2010
Bokslutkommuniké 2010	9 februari 2011
Delårsrapport januari – mars 2011	28 april 2011
Årsstämma 2011	28 april 2011

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 9 miljarder kr och har cirka 1 900 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.