



Bokslutskommuniké 2008

JANUARI - DECEMBER 2008, JM-KONCERNEN



Bokslutskommuniké

JANUARI - DECEMBER 2008, JM-KONCERNEN

Fortsatt avvaktande efterfrågan och minskande produktion

- ♦ Intäkterna minskade med 4 procent till 12 229 mkr (12 731) och antal sålda bostäder minskade till 1 871 (3 880)
- ♦ Resultatet före skatt minskade till 1 052 mkr (2 297) och årets resultat efter skatt minskade till 818 mkr (1 665). Resultatet belastas med nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (18,1)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 748 mkr (653) gav ett resultat om 73 mkr (182)
- ♦ Röntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 22,9 procent (44,5). Resultatet per aktie under året uppgick till 9,50 kronor (18,30)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 101 mkr (1 826) efter ett starkt kassaflöde under det fjärde kvartalet
- ♦ Styrelsen föreslår 0 kronor (5,50) i utdelning för 2008 i avvaktan på en normaliserad likviditetsförsörjning från banksystemet till nystartade projekt.

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	12 229	12 731	2 850	3 879
Rörelseresultat	1 083	2 301	-211	792
Resultat före skatt	1 052	2 297	-224	806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101	1 826	242	745
Rörelsemarginal (%)	8,9	18,1	-7,4	20,4
Röntabilitet på eget kapital (%)	22,9	44,5		
Soliditet (%)	32	39	32	39
Resultat per aktie (kr)	9,50	18,30	-1,20	6,60
Antal produktionsstartade bostäder	1 829	4 065	346	1 047
Antal sålda bostäder	1 871	3 880	270	1 043

KONCERNEN

"Efterfrågan på våra bostäder under 2008 har försvagats på samtliga huvudmarknader. Vi ser fortsatt stort intresse för våra projekt i Sverige men oron i det finansiella systemet innebär fortsatt en avvaktande hållning från våra kunder. Följaktligen har såväl försäljning som produktionsstarter av bostäder under det senaste halvåret sjunkit till en låg nivå efter en dramatisk omvärldsförändring under hösten. JMs affär är mycket nära kopplad till banksystemet både avseende kundefterfrågan och finansiering av verksamheten.

Konjunkturen försvagas nu tydligt vilket har inneburit försämrat efterfrågeläge på våra marknader. Detta innebär att vi är tvungna att anpassa vår verksamhet till en lägre aktivitetsnivå där gjorda varsel av cirka 600 medarbetare nu tyvärr resulterat i uppsägningar. Det fjärde kvartalet belastas av en momentan resultat effekt till följd av den snabbt uppkomna marknadsförsämringen. På längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär. Samtidigt är vi offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som fortsatt förädlas för att möta en framtida förbättrad efterfrågan."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under året försvagats på JMs samtliga huvudmarknader. Efterfrågan är fortsatt svag i södra och västra Sverige samt i Norge och Köpenhamn. Den finansiella oron och likviditetsproblemen i det svenska banksystemet har också inneburit en tydligt avvaktande hållning från våra kunder i Stockholm under det senaste halvåret. Därvid försämras våra förutsättningar att starta nya projekt. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en gränssättande faktor. Den tydliga uppbromsningen i konjunkturen försämrar också efterfrågan på kort sikt.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 871 bostäder (3 880) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt sjunkande och ligger under normaliserad nivå. Bokningsnivån minskar även hänförligt till annullering av redan gjorda bokningar av bostäder till högre nivå än historiskt. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 061 (1 907), i JM Bostad Riks 564 (1 502) och i JM Utland 246 (471). Minskad försäljning inom JM Utland är främst hänförligt till fortsatt låg efterfrågan i Norge.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 829 bostäder (4 065) varav 973 (1 820) i Stockholmsområdet och 597 (1 515) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 259 bostäder (730).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under året minskade med 4 procent till 12 229 mkr (12 731) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008. Rörelseresultatet minskade till 1 083 mkr (2 301) och rörelsemarginalen minskade till 8,9 procent (18,1). Resultatet belastas av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om 320 mkr belägna främst i Köpenhamn och Stockholm. Beslutade personalneddragningar belastar resultatet i fjärde kvartalet med cirka 70 mkr.

Förutom nedskrivningar av exploateringsfastigheter sker minskning av resultat och marginal till följd av den varaktigt lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom JM Bostad Riks och JM Utland. Även resultatet för JM Bostad Stockholm försvagades som en följd av svagare efterfrågan. Resultatet under andra halvåret försämrades också av den akut uppkomna finanskrisens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för JMs bostäder. Detta beror på att resultatframtagningen i den successiva vinstavräkningen utgår från kvartalsmässigt uppdaterade prognoser för projekten. Därutöver uppstår det under fjärde kvartalet kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats. Nettot av negativa och positiva omvärderingseffekter i bostadsprojekten under det fjärde kvartalet uppgår till -90 mkr att jämföra med en normalt positiv effekt i en stabil eller uppåtgående marknad. Huvuddelen av omvärderingarna under fjärde kvartalet är hänförligt till förväntade lägre intäktbedömningar i pågående projekt.

Under året har fastigheter sålts för 748 mkr (653) med ett resultat om 73 mkr (182). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 117 mkr (82) varav 49 mkr (51) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 17 mkr (24).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	920	1 236	88	448
JM Bostad Riks	197	685	-122	220
JM Utland	-176	178	-243	74
JM Fastighetsutveckling	75	162	42	30
JM Produktion	124	89	44	33
Koncerngemensamma kostnader	-57	-49	-20	-13
Totalt ¹⁾	1 083	2 301	-211	792
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	73	182	52	39
-nedskrivning av fastigheter	-320	-	-320	-

Rörelsemarginal (%)	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	17,3	23,7	6,8	27,6
JM Bostad Riks	6,0	17,1	-19,9	19,7
JM Utland	-8,6	6,6	-58,1	8,4
JM Produktion	6,2	6,9	7,3	9,0

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 31 000 bostäder (31 000) varav 20 100 (19 200) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 540 mkr (5 171) vid utgången av året.

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,6 mdkr (5,3), inklusive kommersiella byggrätter om 0,1 mdkr (0,1), indikerar ett övervärde om 1,7 mdkr (2,8). Denna värdering är gjord i samarbete med externa värderingsföretag. En internt framtagen projektbedömning utgör därefter underlag för gjord nedskrivning av exploateringsfastigheter om 320 mkr. Nedskrivningen avser ett antal fastigheter främst belägna i Köpenhamn och Stockholm.

Under 2008 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 570 mkr (2 094) förvärvats. De större förvärven utgörs av Järva, Solna om 330 mkr, centrala Lund om 197 mkr, fastigheter på västra Kungsholmen i Stockholm om 129 mkr, Telefonplan i södra Stockholm om 124 mkr, fastighet i västra Lund om 60 mkr, Hornstull i centrala Stockholm om 55 mkr och Staffanstorp i Skåne om 47 mkr. Förvärven inom JM Utland uppgår till 422 mkr där det största förvärvet utgörs av en fastighet i centrala Oslo om 96 mkr.

Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 669 mkr (1 052) med ett bokfört värde om 614 mkr (790). Övervärdet uppgår därmed till 55 mkr (262).

Finansiella poster

Finansnettot har försämrats med 27 mkr jämfört med föregående år. De ökade finansiella intäkterna och kostnaderna under fjärde kvartalet är främst hänförligt till omvärderingar av fordringar och skulder i utländsk valuta för koncerninterna lån.

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Finansiella intäkter	88	55	39	28
Finansiella kostnader	-119	-59	-52	-14
Finansiella intäkter och kostnader	-31	-4	-13	14

Under året har den totala räntebärande låneskulden ökat med 1 204 mkr till 1 964 mkr (760) varav pensionsskulden utgjorde 513 mkr (499). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,9 procent (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 1,0 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 911 mkr (4 861). Förutom likvida medel om 1 111 mkr (2 061) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om två år.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 842 mkr (-1 313) vid årets utgång. 720 mkr avser förvärv som finansieras med revers där denna skuld sedan fjärde kvartalet 2008 är räntebärande och kortfristig. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 380 mkr (1 580). Av dessa skulder är 109 mkr (600) kortfristiga.

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid periodens början	-1 313	-852	304	-566
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	2 155	-461	538	-747
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid årets slut	842	-1 313	842	-1 313

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 101 mkr (1 826) varav 242 mkr under det fjärde kvartalet. Förändringen är främst hänförlig till ökade investeringar i exploateringsfastigheter och lägre nivå produktionsstartade projekt. Reglering av framskjutna betalningar för förvärv av exploateringsfastigheter belastar kassaflödet med netto cirka 350 mkr (cirka 600).

Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) belastar med -91 mkr (82).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2007 på sidorna 37-39. Utöver denna riskbeskrivning har marknads-, kostnads- och likviditetsrisken ökat i vår affär kopplat till banksystemets förmåga att löpande försörja JMs kunder och produktionen med kostnadseffektiv finansiering.

Effekterna av den finansiella krisen ökar också risken avseende värderingar av de mer kapitaltunga exploateringsfastigheterna. Värderingen vid årsskiftet av exploateringsfastigheter och genomförda nedskrivningar bedöms väl avspegla nuvarande marknadsförutsättningar, samtidigt som antagande görs om en normaliserad marknad på längre sikt.

Personal

Antalet anställda uppgick vid årets utgång till 2 365 (2 415). Antalet hantverkare var 1 122 (1 201) och antalet tjänstemän 1 243 (1 214). Huvuddelen av aviserade varsel om 590 medarbetare kommer att resultera i avslutad anställning under första halvåret 2009.

Åtgärder för att möta den försämrade konjunkturen

Ett stort antal åtgärder har vidtagits inom JM för att möta den kraftiga konjunkturförsvagning som nu är ett faktum. Framförallt påverkas bostadsmarknaden negativt av det försämrade sysselsättningsläget. För att anpassa verksamheten till den försvagade marknaden har vi tyvärr fått säga upp ett stort antal medarbetare. Vidare är vi nu mycket restriktiva med förvärv av exploateringsfastigheter och prioriterar vård av balansräkning och frigörande av kassaflöde. Därmed utnyttjas JMs byggrätter även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part som en komponent i överbyggnaden till dess bostadsrättsmarknaden har stabiliserats.

Ett trygghetspaket har också lanserats för våra bostadsrättsköpare som hanterar dubbel boendekostnad och möjliggör framflyttat tillträde. Projekten anpassas dessutom kostnadsmässigt för att kunna erbjuda en lägre prisnivå mot kund. Inom utlandsverksamheten och vissa delmarknader i Sverige har en kraftig kapacitetsminskning gjorts i avvaktan på en normaliserad marknadsituation. Samtidigt förädlas kontinuerligt vår byggrättsportfölj för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.

Kapitalstruktur

Koncernens soliditet uppgår till 32 procent. Den implicita soliditeten, antaget nettning av likvida medel om 1 111 mkr mot skulder för fastighetsförvärv, uppgår till 36 procent. Balansräkningen är även stark utifrån uppdaterad beräkning av JMs kapitalallokeringsmodell med ett betydande överskott av riskkapital som fortsatt bekräftar en god finansiell ställning.

Utdelning

Trots en stark balansräkning och god intjäningsförmåga på längre sikt kommer styrelsen att föreslå 0 kr (5,50) i utdelning för 2008. Likviditetsförsörjningen från banksystemet för start av nya projekt måste normaliseras innan det bedöms principiellt riktigt att avhända likviditet från bolaget.

Egna aktier

Per 31 december 2008 innehar JM 185 000 egna aktier som säkring för de långsiktiga incitamentsprogrammen.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	5 317	5 217	1 301	1 621
Rörelseresultat ¹⁾	920	1 236	88	448
Rörelsemarginal (%)	17,3	23,7	6,8	27,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 012	1 286		
Avkastning operativt kapital (%)	45,7	96,1		
Operativt kassaflöde	1 090	1 289	442	373
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 432	2 405		
Antal disponibla byggrätter	12 200	12 300		
Antal produktionsstartade bostäder	973	1 820	50	461
Antal sålda bostäder	1 061	1 907	97	640
Antal anställda	910	921		
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	15	-	10
-nedskrivning av fastigheter	-140	-	-140	-

Efterfrågan och prisnivån för bostadsrätter på andrahandsmarknaden har sjunkit under det senaste kvartalet. En viss stabilisering märktes inom de mest attraktiva områdena mot slutet av året. För JM:s nya projekt har den finansiella oron och likviditetsproblemen i det svenska banksystemet samt den försvagade konjunkturen medfört att kunderna trots ett ökat intresse är fortsatt avvaktande. De lägre räntenivåerna har ännu inte fått genomslag. Utbudet av nya bostäder är dock inte tillräckligt stort i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet. Nettoinflyttningen samt födelseöverskottet var historiskt stora under året.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 5 317 mkr (5 217) och rörelseresultatet minskade till 920 mkr (1 236). Rörelsemarginalen minskade till 17,3 procent (23,7). Minskningen av rörelsemarginalen är hänförlig till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivning av exploateringsfastigheter. Fjärde kvartalet belastas dessutom av kostnader för beslutade neddragningar av personal samt omvärderingar av projekt främst hänförligt till lägre intäktsförväntningar. Nedskrivningen av exploateringsfastigheter med 140 mkr är en följd av den nuvarande marknadssituationen som påverkar både intäkter och utbyggnadstakt i några större projekt.

Inga byggrätter har förvärvats under fjärde kvartalet. I slutet på kvartalet har avtal träffats med Stockholmshem om försäljning av fyra bostadsprojekt med 371 bostäder omfattande totalt 759 mkr. Affären kommer att resultatredovisas löpande under 2009/2010.

Produktionsstart har skett av 48 bostäder i Sollentuna. Det låga antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets begränsade förmåga att försörja produktionen med kostnadseffektiv finansiering.

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 - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	3 263	4 011	612	1 119
Rörelseresultat ¹⁾	197	685	-122	220
Rörelsemarginal (%)	6,0	17,1	-19,9	19,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 447	871		
Avkastning operativt kapital (%)	13,6	78,6		
Operativt kassaflöde	-203	468	-186	210
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 546	1 377		
Antal disponibla byggrätter	11 000	10 700		
Antal produktionsstartade bostäder	597	1 515	237	448
Antal sålda bostäder	564	1 502	137	330
Antal anställda	618	678		
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-1	2	-1	2
-nedskrivning av fastigheter	-40	-	-40	-

Bostadspriserna har sjunkit på affärssegmentets marknader. För JM:s nya projekt har den försvagade konjunkturen medfört att kunderna trots fortsatt intresse är avvaktande. Efterfrågan är fortsatt mycket svag i Storgöteborg.

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 263 mkr (4 011) och rörelseresultatet minskade till 197 mkr (685). Rörelsemarginalen minskade till 6,0 procent (17,1). Den minskade marginalen är hänförlig till den försämrade efterfrågan och försäljningen samt till nedskrivningar av exploateringsfastigheter. Fjärde kvartalet belastas dessutom av kostnader för beslutade neddragningar av personal samt omvärderingar av projekt främst hänförligt till lägre intäktsförväntningar. Beslutad kapacitetsminskning i Göteborg innebär också kostnader för omställning och avveckling av projekt som belastat kvartalet.

Kassaflödet begränsas av ökning av rörelsekapital och investeringar i exploateringsfastigheter.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 350 bostäder förvärvats i främst Skåne och Västerås. Byggrätter motsvarande cirka 300 bostäder har sålts i Storgöteborg.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 207 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Lund, Halmstad samt Linköping. Produktionsstarter av totalt 30 småhus har också genomförts under perioden i Lund och Linköping. Det minskade antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets begränsade förmåga att försörja produktionen med kostnadseffektiv finansiering.

I Göteborg har ett pågående ombyggnadsprojekt med 120 bostäder avbrutits för att anpassas till den rådande marknadssituationen.

JM UTLAND

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	2 058	2 685	418	878
Rörelseresultat ¹⁾	-176	178	-243	74
Rörelsemarginal (%)	-8,6	6,6	-58,1	8,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 800	1 144		
Avkastning operativt kapital (%)	-9,8	15,6		
Operativt kassaflöde	-657	-10	-102	-140
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 562	1 389		
Bokfört värde projektfastigheter	61	30		
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 000		
Antal produktionsstartade bostäder	259	730	59	138
Antal sålda bostäder	246	471	36	73
Antal anställda	278	316		
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-140	-	-140	-

Affärssegmentets intäkter minskade med 23 procent till 2 058 mkr (2 685). Rörelseresultatet minskade till -176 mkr (178). I rörelseresultatet för fjärde kvartalet ingår -140 mkr avseende nedskrivning av exploateringsfastigheter i centrala Köpenhamn. Rörelsemarginalen minskade till -8,6 procent (6,6). Övervintringsstrategin i Danmark och Finland, tillsammans med den försämrade marknadsförutsättningen för samtliga utlandsenheter, innebär negativa omvärderingseffekter under det fjärde kvartalet på såväl intäkts- som kostnadssidan. Förutom den större nedskrivningen av exploateringsfastigheter i Köpenhamn uppstår även kostnader vid omställning och avveckling av projekt inom samtliga utlandsenheter.

Det minskade kassaflödet förklaras främst av ökning av exploateringsfastigheter, reglering av framskjutna betalningar avseende förvärv av exploateringsfastigheter samt begränsat antal produktionsstarter.

Norge

Den svaga efterfrågan på nyproducerade bostäder har ytterligare försämrats som ett resultat av finans- och kreditkrisen. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har fortsatt sjunka det senaste kvartalet och motsvarande förändring har även skett för nyproducerade bostadsprojekt. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort och den låga omsättningen på marknaden för nyproducerade bostäder medför att produktionsstarter förskjuts framåt i tiden.

Arbetet med försäljning, förstärkt kostnadskontroll i projekten och utveckling av nya kostnadseffektiva produkter är prioriterat.

Under året har 136 bostäder (372) sålts och 227 bostäder (638) produktionsstartats. I det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 27 bostäder i Skien, Porsgrunn, Sandefjord och Askøy. Inga byggrätter förvärvades i fjärde kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 750 bostäder (5 550).

Från den 1 januari 2009 är verksamheten i Norge organiserad i tre regioner (Syd, Vest och Oslo), istället för tidigare fem. Lokalkontor kommer att finnas i Oslo, Tønsberg, Skien, Stavanger och Bergen.

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn har hela året präglats av en mycket låg aktivitet och fallande bostadspriser. Bostadspriserna i Köpenhamn bedöms ännu inte ha funnit sitt jämviktsläge. Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. Kunderna är generellt avvaktande samtidigt som bankerna har stramat åt sin kreditgivning. Den fortsatt minskade aktivitetsnivån på marknaden har inneburit en stabilisering av produktionskostnaderna.

JM Danmarks resultat påverkas av en nedskrivning om totalt 140 mkr, i två centralt belägna exploateringsfastigheter, i Köpenhamn.

Under året har 64 bostäder (45) sålts. Av dessa har 57 sålts till en enskild investerare som har för avsikt att hyra ut bostäderna. Under året har 0 bostäder (48) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (950).

Finland

Ett bostadsprojekt är pågående om 22 bostäder i Kervo kommun utanför Helsingfors. Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors har avmattats under 2008. Främst har aktiviteten på småhusbyggandet minskat. Antalet färdigställda, osålda bostäder är historiskt högt.

Under året har 10 bostäder (0) sålts och 0 bostäder (22) produktionsstartats.

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

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten i branschen avtagit under andra halvåret och resulterat i prissänkningar på såväl andrahandsmarknaden som marknaden för nyproducerade bostäder. Produktionskostnadsökningarna har dämpats av den lägre aktivitetsnivån på marknaden.

Under året har 36 bostäder (54) sålts och 32 bostäder (22) produktionsstartats. I fjärde kvartalet skedde produktionsstart av 32 bostäder i ett större flerbostadsprojekt i Anderlecht, där JM Belgien besitter byggrätter med bygglov för ytterligare 100 bostäder.

Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 850 bostäder (1 200).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	213	91	58	27
Rörelseresultat ¹⁾	75	162	42	30
Genomsnittligt operativt kapital	972	984		
Avkastning operativt kapital (%)	7,7	16,5		
Operativt kassaflöde	-113	170	-78	197
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	111		
Bokfört värde projektfastigheter	553	760		
Antal anställda	20	17		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	74	165	53	27

Affärssegmentets intäkter under året uppgick till 213 mkr (91) varav hyresintäkter 108 mkr (78) och entreprenadintäkter 105 mkr (13). Rörelseresultatet minskade till 75 mkr (162). Förändringen är främst hänförlig till ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 14 mkr (22).

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 19 mkr (2).

Under året såldes fastigheter för 588 mkr (581) med ett resultat om 74 mkr (165) varav upplösning av reserveringar i samband med tidigare fastighetsförsäljningar utgör 5 mkr (38).

I december 2008 såldes hela fastighetsbeståndet i Älta, Nacka kommun, för 477 mkr till bolag inom Wallenstamgruppen med ett resultat om 33 mkr. Fastighetsbeståndet bestod av 556 bostäder och cirka 8 500 m² kommersiella ytor. I affären ingår även 70 bostadsbyggrätter i Älta.

Inom Dalénområdet på Lidingö som förvärvades i slutet av 2007 pågår ombyggnad och hyresgäst Anpassning åt flera hyresgäster, bland annat AGAs nya kontor om 8 100 m². Uthyrningsgraden för de byggnader som skall behållas uppgår till 90 procent.

Uppförandet av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår planenligt med inflyttning i slutet av 2009. Byggnaden uppfyller energieffektivisering enligt Green Building standard och beställare är Vasakronan. Projektet redovisas som extern entreprenad.

Produktionen av särskilt boende för äldre i Lillängen, Nacka kommun om 45 bostäder framskrider planenligt med färdigställande mars 2009.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive byggrätter för hyresrätter uppgår till cirka 64 000 m² med ett bokfört värde om 80 mkr (111).

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter ¹⁾	2 008	1 296	606	366
Rörelseresultat	124	89	44	33
Rörelsemarginal (%)	6,2	6,9	7,3	9,0
Operativt kassaflöde	162	54	39	36
Antal anställda	439	382		
¹⁾ Varav internt	630	569	145	132

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god och affärssegmentet har ett fortsatt starkt orderläge. Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 008 mkr (1 296) och rörelseresultatet uppgick till 124 mkr (89). Rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (6,9).

De största pågående projekten är om- och tillbyggnad av kontorsfastighet i Solna åt Fabège, nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Vasakronan samt nybyggnad av kontorsfastighet i Solna åt JM Fastighetsutveckling där slutlig beställare är Vasakronan. Därutöver pågår utbyggnad av terminal 5 på Arlanda flygplats åt Luftfartsverket, anläggningsarbeten och nybyggnad av industrifastighet vid Igelstaverket åt Söderenergi AB, utbyggnad av kaj i Henriksdalshamnen samt marksanering i Hjorthagen åt Stockholms Stad.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Intäkter	12 229	12 731	2 850	3 879
Produktions- och driftkostnader	-10 180	-9 939	-2 626	-2 955
Bruttoresultat	2 049	2 792	224	924
Försäljnings- och administrationskostnader	-719	-673	-167	-171
Resultat av fastighetsförsäljning	73	182	52	39
Nedskrivning av fastigheter	-320	-	-320	-
Rörelseresultat	1 083	2 301	-211	792
Finansiella intäkter och kostnader	-31	-4	-13	14
Resultat före skatt	1 052	2 297	-224	806
Skatter	-234 ¹⁾	-632	127	-215
Periodens resultat	818	1 665	-97	591
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	818	1 665	-97	591
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9,50	18,30	-1,20	6,60
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>	<i>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>85 968 011</i>	<i>91 076 274</i>	<i>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>85 991 380</i>	<i>91 090 084</i>	<i>83 248 978</i>	<i>88 902 862</i>

¹⁾ Den låga skattekostnaden förklaras främst av omvärderingar av uppskjuten skatt samt lägre uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt från och med 2009

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	184	121
Projektfastigheter	614	790
Exploateringsfastigheter	5 620	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	171	104
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 355	1 558
Likvida medel	1 111	2 061
Summa omsättningstillgångar	9 871	9 795
Summa tillgångar	10 055	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	3 241	3 893
Långfristiga räntebärande skulder	314	216
Övriga långfristiga skulder	271	978
Långfristiga avsättningar	1 579	1 358
Summa långfristiga skulder	2 164	2 552
Kortfristiga räntebärande skulder	1 137	45
Övriga kortfristiga skulder	3 401	3 321
Kortfristiga avsättningar	112	105
Summa kortfristiga skulder	4 650	3 471
Summa eget kapital och skulder	10 055	9 916
Ställda säkerheter	212	162
Eventualförpliktelser	5 490	7 015
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	474	64
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 140	1 600

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december	
	2008	2007
Ingående balans vid årets början	3 893	3 590
Omräkningsdifferenser	20	67
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	20	67
Årets resultat	818	1 665
Summa årets intäkter och kostnader	838	1 732
Inlösen av egna aktier	-992	-1 013
Utdelning	-489	-415
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	7
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	3	1
Återköp av egna aktier	-15	-9
Utgående balans vid årets slut	3 241	3 893

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 232	1 828	181	699
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-2 234	-1 626	-350	-719
À conto betalning för expl. fastigheter m.m.	1 007	1 385	364	494
Investering i projektfastigheter	-234	-307	-108	-188
Försäljning av projektfastigheter	143	389	25	389
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	187	157	130	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101	1 826	242	745
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4	-7	-21	1
Upptagna lån	852	210	323	67
Amortering av skulder	-410	-52	-17	-18
Inlösen och återköp av egna aktier	-1 008	-1 022	-	-
Utdelning	-489	-415	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 055	-1 279	306	49
Periodens kassaflöde	-958	540	527	795
Likvida medel vid årets slut	1 111	2 061	1 111	2 061

NYCKELTAL

%	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Rörelsemarginal	8,9	18,1	-7,4	20,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	23,8	52,9		
Räntabilitet på eget kapital	22,9	44,5		
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,3	-	0,3	-
Soliditet	32	39	32	39

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde 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 2007 sidorna 51-53.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Sverige	10 171	10 046	2 432	3 001
Norge	1 311	1 908	273	583
Danmark	579	611	102	217
Finland	37	21	-2	12
Belgien	131	145	45	66
Totalt	12 229	12 731	2 850	3 879

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	5 317	5 217	1 301	1 621
JM Bostad Riks	3 263	4 011	612	1 119
JM Utland	2 058	2 685	418	878
JM Fastighetsutveckling	213	91	58	27
JM Produktion	2 008	1 296	606	366
Eliminering	-630	-569	-145	-132
Totalt	12 229	12 731	2 850	3 879

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	920	1 236	88	448
JM Bostad Riks	197	685	-122	220
JM Utland	-176	178	-243	74
JM Fastighetsutveckling	75	162	42	30
JM Produktion	124	89	44	33
Koncerngemensamma kostnader	-57	-49	-20	-13
Totalt	1 083	2 301	-211	792

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	17,3	23,7	6,8	27,6
JM Bostad Riks	6,0	17,1	-19,9	19,7
JM Utland	-8,6	6,6	-58,1	8,4
JM Produktion	6,2	6,9	7,3	9,0

GENOMSnittligt Operativt Kapital per Affärssegment

Mkr	2008	2007
JM Bostad Stockholm	2 012	1 286
JM Bostad Riks	1 447	871
JM Utland	1 800	1 144
JM Fastighetsutveckling	972	984

AVKASTNING Operativt Kapital per Affärssegment

%	2008	2007
JM Bostad Stockholm	45,7	96,1
JM Bostad Riks	13,6	78,6
JM Utland	-9,8	15,6
JM Fastighetsutveckling	7,7	16,5

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	1 090	1 289	442	373
JM Bostad Riks	-203	468	-186	210
JM Utland	-657	-10	-102	-140
JM Fastighetsutveckling	-113	170	-78	197
JM Produktion	162	54	39	36

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2008-12-31	2007-12-31
JM Bostad Stockholm	2 432	2 405
JM Bostad Riks	1 546	1 377
JM Utland	1 562	1 389
JM Fastighetsutveckling	80	111
Totalt	5 620	5 282

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2008-12-31	2007-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter		
JM Bostad Stockholm	12 200	12 300
JM Bostad Riks	11 000	10 700
JM Utland	7 800	8 000
Totalt	31 000	31 000
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	8 200	8 100
JM Bostad Riks	6 800	6 200
JM Utland	5 100	4 900
Totalt	20 100	19 200

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	973	1 820	50	461
JM Bostad Riks	597	1 515	237	448
JM Utland	259	730	59	138
Totalt	1 829	4 065	346	1 047

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
JM Bostad Stockholm	1 061	1 907	97	640
JM Bostad Riks	564	1 502	137	330
JM Utland	246	471	36	73
Totalt	1 871	3 880	270	1 043

PROJEKTFASTIGHETER

2008-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %	Bokfört värde, mkr 2007-12-31
Bostäder (hyresrätter)	139	137	8	99	484
Fastigheter under utveckling	438	410	70	93	271
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	92	67	6	92	35
Totalt	669	614	84	93	790

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2008	2007	2008	2007
Ingående balans vid periodens början	5 282	4 348	6 160	4 368
Nyanskaffningar	1 571	2 130	161	1 366
Överfört till produktion	-781	-1 159	-243	-432
Nedskrivningar	-320	-	-320	-
Övrigt	-132	-37	-138	-20
Utgående balans vid årets slut	5 620	5 282	5 620	5 282

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december	
	2008	2007
Nettoomsättning	8 702	9 397
Produktions- och driftkostnader	-6 983	-7 008
Bruttoresultat	1 719	2 389
Försäljnings- och administrationskostnader	-512	-470
Resultat av fastighetsförsäljning	36	65
Nedskrivning av fastigheter	-75	-
Rörelseresultat	1 168	1 984
Finansiella intäkter och kostnader	392	-270
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 560	1 714
Bokslutsdispositioner	-72	-214
Resultat före skatt	1 488	1 500
Skatter	-60	-139
Årets resultat	1 428	1 361

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 362	1 592
Omsättningstillgångar	6 553	6 337
Summa tillgångar	7 915	7 929
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	1 663	1 795
Obeskattade reserver	417	345
Avsättningar	753	708
Långfristiga skulder	549	1 142
Kortfristiga skulder	4 533	3 939
Summa eget kapital och skulder	7 915	7 929
Ställda säkerheter	120	120
Eventualförpliktelser	7 009	7 921

Investeringar i fastigheter uppgick till 435 mkr (1 339).

Stockholm den 10 februari 2009
JM AB (publ)

Styrelsen

Informationen i denna bokslutskommuniké och delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 februari 2009.

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

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

¹⁾ Styrelsens förslag

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2008				2007			
	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
RESULTATRÄKNING								
Intäkter	2 850	2 550	3 663	3 166	3 879	2 643	3 182	3 027
Produktions- och driftkostnader	-2 626	-2 116	-2 926	-2 512	-2 955	-2 057	-2 476	-2 451
Bruttoresultat	224	434	737	654	924	586	706	576
Försäljnings- och administrationskostnader	-167	-158	-194	-200	-171	-142	-204	-156
Resultat av fastighetsförsäljning	52	0	18	3	39	37	30	76
Nedskrivning av fastigheter	-320	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-211	276	561	457	792	481	532	496
Finansiella intäkter och kostnader	-13	-14	-4	0	14	-13	-1	-4
Resultat före skatt	-224	262	557	457	806	468	531	492
Skatter	127	-74	-158	-129	-215	-132	-151	-134
Periodens resultat	-97	188	399	328	591	336	380	358
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	184	108	130	117	121	119	120	140
Projektfastigheter	614	856	802	809	790	625	618	615
Exploateringsfastigheter	5 620	6 160	5 640	5 748	5 282	4 368	4 365	4 230
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	171	159	155	90	104	65	66	73
Kortfristiga fordringar	2 355	2 054	2 243	1 697	1 558	1 955	2 222	2 175
Likvida medel	1 111	578	663	1 797	2 061	1 254	1 706	1 745
Summa omsättningstillgångar	9 871	9 807	9 503	10 141	9 795	8 267	8 977	8 838
Summa tillgångar	10 055	9 915	9 633	10 258	9 916	8 386	9 097	8 978
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	3 241	3 327	3 122	4 205	3 893	3 290	3 953	3 988
Långfristiga räntebärande skulder	314	315	261	224	216	177	176	63
Övriga långfristiga skulder	271	1 120	1 154	1 197	978	251	255	598
Långfristiga avsättningar	1 579	1 652	1 634	1 409	1 358	1 064	1 039	976
Summa långfristiga skulder	2 164	3 087	3 049	2 830	2 552	1 492	1 470	1 637
Kortfristiga räntebärande skulder	1 137	82	63	17	45	36	122	117
Övriga kortfristiga skulder	3 401	3 288	3 276	3 101	3 321	3 478	3 466	3 157
Kortfristiga avsättningar	112	131	123	105	105	90	86	79
Summa kortfristiga skulder	4 650	3 501	3 462	3 223	3 471	3 604	3 674	3 353
Summa eget kapital och skulder	10 055	9 915	9 633	10 258	9 916	8 386	9 097	8 978
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	242	-196	290	-235	745	560	249	272
Från investeringsverksamheten	-21	37	-13	-7	1	0	15	-23
Från finansieringsverksamheten	306	72	-1 414	-19	49	-1 012	-303	-13
Summa periodens kassaflöde	527	-87	-1 137	-261	795	-452	-39	236
Likvida medel vid periodens slut	1 111	578	663	1 797	2 061	1 254	1 706	1 745
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid periodens början	304	132	-1 076	-1 313	-566	-937	-1 100	-852
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	538	172	1 208	237	-747	371	163	-248
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid periodens slut	842	304	132	-1 076	-1 313	-566	-937	-1 100
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Bokfört värde vid periodens början	6 160	5 640	5 748	5 282	4 368	4 365	4 230	4 348
Nyanskaffningar	161	665	138	607	1 366	237	361	166
Överfört till produktion	-243	-171	-246	-121	-432	-249	-222	-256
Nedskrivningar	-320	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-138	26	0	-20	-20	15	-4	-28
Bokfört värde vid periodens slut	5 620	6 160	5 640	5 748	5 282	4 368	4 365	4 230
NYCKELTAL	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	-7,4	10,8	15,3	14,4	20,4	18,2	16,7	16,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,3	0,1	0,0	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	32	34	32	41	39	39	43	44
Resultat per aktie (kr)	-1,20	2,30	4,50	3,70	6,60	3,70	4,10	3,90
Antal disponibla bygggrätter	31 000	32 900	33 000	32 500	31 000	30 300	30 300	30 100
Antal produktionsstartade bostäder	346	246	733	504	1 047	848	1 332	838
Antal sålda bostäder	270	307	674	620	1 043	817	1 121	899

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2008				2007			
	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM								
Intäkter	1 301	1 035	1 615	1 366	1 621	1 077	1 256	1 263
Rörelseresultat ¹⁾	88	165	375	292	448	264	287	237
Rörelsemarginal (%)	6,8	15,9	23,2	21,4	27,6	24,5	22,9	18,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 012	1 867	1 672	1 461	1 286	1 204	1 049	937
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	45,7	68,6	82,5	88,4	96,1	91,6	99,1	102,0
Operativt kassaflöde	442	13	410	225	373	382	46	488
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 432	2 718	2 325	2 531	2 405	1 656	1 725	1 600
Antal disponibla byggrätter	12 200	12 800	12 900	12 500	12 300	12 100	12 400	12 200
Antal produktionsstartade bostäder	50	23	568	332	461	414	532	413
Antal sålda bostäder	97	147	425	392	640	364	521	382
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	10	-	3	2
-nedskrivning av fastigheter	-140	-	-	-	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS								
Intäkter	612	683	1 015	953	1 119	872	1 055	965
Rörelseresultat ¹⁾	-122	61	126	132	220	154	168	143
Rörelsemarginal (%)	-19,9	8,9	12,4	13,9	19,7	17,7	15,9	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 447	1 328	1 184	1 039	871	831	759	696
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	13,6	40,6	53,4	64,9	78,6	80,2	83,1	87,2
Operativt kassaflöde	-186	100	29	-146	210	108	195	-45
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 546	1 671	1 645	1 606	1 377	1 415	1 385	1 358
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 900	11 800	11 500	10 700	10 800	10 600	10 800
Antal produktionsstartade bostäder	237	118	131	111	448	331	481	255
Antal sålda bostäder	137	119	139	169	330	371	465	336
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-1	-	-	-	2	-	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-40	-	-	-	-	-	-	-
JM UTLAND								
Intäkter	418	435	661	544	878	509	700	598
Rörelseresultat ¹⁾	-243	18	28	21	74	17	46	41
Rörelsemarginal (%)	-58,1	4,1	4,2	3,9	8,4	3,3	6,6	6,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 800	1 630	1 464	1 313	1 144	1 098	1 090	1 058
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-9,8	8,7	9,6	12,0	15,6	18,1	20,5	22,4
Operativt kassaflöde	-102	-146	-91	-318	-140	106	151	-127
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 562	1 670	1 560	1 501	1 389	1 224	1 181	1 198
Bokfört värde projektfastigheter	61	58	31	29	30	37	29	29
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 200	8 300	8 500	8 000	7 400	7 300	7 100
Antal produktionsstartade bostäder	59	105	34	61	138	103	319	170
Antal sålda bostäder	36	41	110	59	73	82	135	181
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-140	-	-	-	-	-	-	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING								
Intäkter	58	53	61	41	27	25	18	21
Rörelseresultat ¹⁾	42	9	19	5	30	35	26	71
Genomsnittligt operativt kapital	972	949	965	983	984	999	962	938
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	7,7	6,6	9,2	9,8	16,5	14,4	12,9	15,9
Operativt kassaflöde	-78	-54	-3	22	197	35	-30	-32
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	101	110	110	111	73	74	74
Bokfört värde projektfastigheter	553	798	771	780	760	585	586	584
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	53	0	18	3	27	37	27	74
JM PRODUKTION								
Intäkter	606	529	459	414	366	290	318	322
Rörelseresultat	44	32	26	22	33	23	19	14
Rörelsemarginal (%)	7,3	6,0	5,7	5,3	9,0	7,9	6,0	4,3
Operativt kassaflöde	39	51	39	33	36	-1	-3	22
JM ÖVRIGT								
Intäkter (eliminering)	-145	-185	-148	-152	-132	-130	-165	-142
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-20	-9	-13	-15	-13	-12	-14	-10

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

JM AB (publ)

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

För ytterligare information hänvisas till:

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

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari – mars 2009	28 april 2009
Årsstämma 2009 hålls på JM:s huvudkontor, Telegrafgatan 4, Solna	28 april 2009, kl. 16:00

JM:s årsredovisning för 2008 publiceras på www.jm.se under vecka 14 2009. Tryckt version beräknas finnas tillgänglig på JM:s huvudkontor från vecka 15 2009.

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 12 miljarder kr och har cirka 2 400 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap.