



Delårsrapport

JANUARI - SEPTEMBER 2008, JM-KONCERNEN

3/2008



Liljeholmskajen, Stockholm

Avvaktande efterfrågan och minskande aktivitetsnivå

- ♦ Intäkterna ökade med 6 procent till 9 379 mkr (8 852) och antal sålda bostäder minskade till 1 601 (2 837)
- ♦ Resultatet före skatt uppgick till 1 276 mkr (1 491) och periodens resultat efter skatt uppgick till 915 mkr (1 074). Rörelsemarginalen minskade till 13,8 procent (17,0)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 83 mkr (564) gav ett resultat om 21 mkr (143)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 45,5 procent (46,6). Resultatet per aktie under niomånadersperioden uppgick till 10,50 kronor (11,70)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -141 mkr (1 081)
- ♦ Personalneddragning planeras hänförligt till snabbt vikande konjunktur och effekter av krisen i det finansiella systemet. Cirka 600 medarbetare av totalt cirka 2 500 omfattas.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	9 379	8 852	2 550	2 643	13 258	12 731
Rörelseresultat	1 294	1 509	276	481	2 086	2 301
Resultat före skatt	1 276	1 491	262	468	2 082	2 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-141	1 081	-196	560	604	1 826
Rörelsemarginal (%)	13,8	17,0	10,8	18,2	15,7	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)					45,5	44,5
Soliditet (%)	34	39	34	39		39
Resultat per aktie (kr)	10,50	11,70	2,30	3,70	17,20	18,30
Antal produktionsstartade bostäder	1 483	3 018	246	848	2 530	4 065
Antal sålda bostäder	1 601	2 837	307	817	2 644	3 880

KONCERNEN

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

Konjunkturen försvagas nu tydligt med försämrat efterfrågeläge på våra marknader. Detta innebär att vi är tvungna att anpassa vår verksamhet till en lägre aktivitetsnivå varvid vi tyvärr nödgas varsla ett stort antal medarbetare om uppsägning. Omfattningen av slutligt genomförda uppsägningar kommer att vara beroende av det politiska och finansiella systemets förmåga att säkerställa finansiering till näringsliv och hushåll. 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 förbättrad efterfrågan."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under året försvagats på JM:s 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 trots ett stort intresse för våra projekt. Därvid försämras våra förutsättningar att starta nya projekt. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är också en gränssättande faktor. Den högre räntenivån och tydliga uppbromsningen i konjunkturen försämrar också efterfrågan på kort sikt.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 601 bostäder (2 837) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt sjunkande och är i nederkant av 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 964 (1 267), i JM Bostad Riks 427 (1 172) och i JM Utland 210 (398). Minskad försäljning inom JM Utland är främst hänförligt till fortsatt låg efterfrågan i Norge.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 483 bostäder (3 018) varav 923 (1 359) i Stockholmsområdet och 360 (1 067) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 200 bostäder (592).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under niomånadersperioden ökade med 6 procent till 9 379 mkr (8 852) förklarar av hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser under 2007/2008 för Stockholmsverksamheten och högre andel särskilt välbelägna projekt. Rörelseresultatet uppgick till 1 294 mkr (1 509) och rörelsemarginalen uppgick till 13,8 procent (17,0).

Minskningen av rörelseresultat och rörelsemarginal hänförs främst till den varaktigt lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom JM Utland och JM Bostad Riks. Även resultatet för JM Bostad Stockholm försvagades som en följd av svagare efterfrågan. JM Utland uppvisar försämrat resultat och marginal som en följd av svag efterfrågan i Norge, Danmark och Finland. Resultatet under tredje kvartalet försämras också av den akut uppkomna finanskrisens förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för våra bostäder. Detta beror på att resultatframtagningen i den successiva vinstavräkningen utgår från kvartalsmässigt uppdaterade prognoser för projekten. Inom JM:s verksamhet finns fortsatt viss tendens till ökade kostnader.

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 83 mkr (564) med ett resultat om 21 mkr (143). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 86 mkr (57) varav 37 mkr (42) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 27 mkr (18).

Rörelseresultat, mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2008	2007	2008	2007	2007/08
JM Bostad Stockholm	832	788	165	264	1 280
JM Bostad Riks	319	465	61	154	539
JM Utland	67	104	18	17	141
JM Fastighetsutveckling	33	132	9	35	63
JM Produktion	80	56	32	23	113
Koncerngemensamma kostnader	-37	-36	-9	-12	-50
Totalt ¹⁾	1 294	1 509	276	481	2 086
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	21	143	0	37	60

Rörelsemarginal, %	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2008	2007	2008	2007	2007/08
JM Bostad Stockholm	20,7	21,9	15,9	24,5	22,7
JM Bostad Riks	12,0	16,1	8,9	17,7	14,3
JM Utland	4,1	5,8	4,1	3,3	5,6
JM Produktion	5,7	6,0	6,0	7,9	6,4

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter har ökat till 32 900 bostäder (30 300) varav 21 200 (18 900) redovisas i balansräkningen. Innehavet av byggrätter har ökat på samtliga marknader. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 6 059 mkr (4 295) vid utgången av de första nio månaderna.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 410 mkr (760) förvärvats.

De större förvärven utgörs av fastigheter på västra Kungsholmen i Stockholm om 129 mkr, Järva, Solna om 330 mkr, centrala Lund om 197 mkr, Telefonplan i södra Stockholm om 120 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 365 mkr där det största förvärvet utgörs av en fastighet i centrala Oslo om 96 mkr.

Finansiella poster

Finansnettot är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år. De ökade finansiella intäkterna och kostnaderna under tredje kvartalet är främst hänförligt till omvärderingar av fordringar och skulder i utländsk valuta.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Finansiella intäkter	49	27	16	4	77	55
Finansiella kostnader	-67	-45	-30	-17	-81	-59
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-18	-14	-13	-4	-4

Under niomånadersperioden har den totala räntebärande låneskulden ökat med 144 mkr till 904 mkr (710) varav pensionsskulden utgjorde 507 mkr (497). Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 5,4 procent (4,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,4 år (0,5).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 378 mkr (4 054). Förutom likvida medel om 578 mkr (1 254) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 304 mkr (-566) vid niomånadersperiodens utgång. Vid utgången av niomånadersperioden uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 1 337 mkr (896). Av dessa skulder är 218 mkr (645) kortfristiga.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid periodens början	-1 313	-852	132	-937	-566	-852
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 617	286	172	371	870	-461
Räntebärande nettoskuld(+)/fordran(-) vid periodens slut	304	-566	304	-566	304	-1 313

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -141 mkr (1 081). 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 -242 mkr (-82).

Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med -8 mkr (-119).

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. Situationen i det finansiella systemet behöver dock stabiliseras innan preciserad bedömning kan göras.

Personal

Antalet anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 467 (2 408). Antalet hantverkare var 1 184 (1 208) och antalet tjänstemän 1 283 (1 200).

Planerad personalneddragning

Beaktat den snabbt vikande konjunkturen och effekter av krisen i det finansiella systemet planeras för neddragning av JMs bemanning omfattande totalt cirka 600 medarbetare där åtgärder redan tidigare har inletts avseende cirka 150 medarbetare. Den finansiella krisen förstärker lågkonjunkturen genom kreditåstramning, likviditetsbrist, höjd räntenivå, minskad sysselsättning och ökad osäkerhet om framtiden hos våra kunder. Sammantaget innebär detta en väsentligt minskad efterfrågan på våra bostäder och därmed krävs en anpassning av organisationen. Planerad personalneddragning kommer i huvudsak att ske genom uppsägningar och fördelas jämnt över koncernens marknader. Förhandlingar inleds nu med berörda fackförbund om dessa personalneddragningar. Förhoppningen är att förtroendet för det finansiella systemet kommer att återställas tillräckligt snabbt för att uppsägning inte ska behöva genomföras i full omfattning. I nuläget är det dock svårt att bedöma krisens varaktighet och genomslag på den reala ekonomin varför det även finns risk för ytterligare varsel.

Egna aktier

Bolaget innehar per 30 september 2008 185 000 egna aktier som säkring för JMs långsiktiga incitamentsprogram.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	4 016	3 596	1 035	1 077	5 637	5 217
Rörelseresultat ¹⁾	832	788	165	264	1 280	1 236
Rörelsemarginal (%)	20,7	21,9	15,9	24,5	22,7	23,7
Genomsnittligt operativt kapital					1 867	1 286
Avkastning operativt kapital (%)					68,6	96,1
Operativt kassaflöde	648	916	13	382	1 021	1 289
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 718	1 656				2 405
Antal disponibla byggrätter	12 800	12 100				12 300
Antal produktionsstartade bostäder	923	1 359	23	414	1 384	1 820
Antal sålda bostäder	964	1 267	147	364	1 604	1 907
Antal anställda	931	912				921
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	5	-	-	10	15

Efterfrågan och prisnivån för bostadsrätter på andrahandsmarknaden har sjunkit under de senaste månaderna. För JM:s nya projekt har finansöron medfört att kunderna är mycket avvaktande men ändå fortsatt intresserade. Konkurrensen om exploateringsmark har minskat. Utbudet av nya bostäder är dock inte tillräckligt stort i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet.

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden ökade med 12 procent till 4 016 mkr (3 596) och rörelseresultatet ökade med 6 procent till 832 mkr (788). Rörelsemarginalen minskade till 20,7 procent (21,9). Minskningen av rörelsemarginalen är hänförlig till lägre efterfrågan och försäljning.

Det lägre kassaflödet beror främst på en högre nivå av investeringar i exploateringsfastigheter och det låga antalet produktionsstarter.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 750 bostäder förvärvats i Solna och Stockholm Stad.

Produktionsstart har skett av 23 småhus i Sundbyberg. Det låga antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets försämrade 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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	2 651	2 892	683	872	3 770	4 011
Rörelseresultat ¹⁾	319	465	61	154	539	685
Rörelsemarginal (%)	12,0	16,1	8,9	17,7	14,3	17,1
Genomsnittligt operativt kapital					1 328	871
Avkastning operativt kapital (%)					40,6	78,6
Operativt kassaflöde	-17	258	100	108	193	468
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 671	1 415				1 377
Antal disponibla byggrätter	11 900	10 800				10 700
Antal produktionsstartade bostäder	360	1 067	118	331	808	1 515
Antal sålda bostäder	427	1 172	119	371	757	1 502
Antal anställda	675	688				678
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	2	2

Efterfrågan har försvagats ytterligare i Storgöteborg under tredje kvartalet. Bostadspriserna har planat ut eller sjunkit inom affärssegmentet. För JM:s nya projekt har finansorn medfört att kunderna trots fortsatt intresse är mycket avvaktande. Konkurrensen om exploateringsmark har minskat.

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden uppgick till 2 651 mkr (2 892) och rörelseresultatet till 319 mkr (465). Rörelsemarginalen uppgick till 12,0 procent (16,1). Den minskade marginalen är hänförlig till den försämrade efterfrågan och försäljningen.

Kassaflödet minskar främst hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter och det låga antalet produktionsstarter.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 200 bostäder förvärvats i Skåne samt Norrtälje.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 76 bostäder i flerbostadshus i Västerås och Vallentuna samt 42 småhus i Skåne och Örebro. Det minskade antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan, lägre försäljningstakt och banksystemets försämrade förmåga att försörja produktionen med kostnadseffektiv finansiering.

JM UTLAND

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	1 640	1 807	435	509	2 518	2 685
Rörelseresultat	67	104	18	17	141	178
Rörelsemarginal (%)	4,1	5,8	4,1	3,3	5,6	6,6
Genomsnittligt operativt kapital					1 630	1 144
Avkastning operativt kapital (%)					8,7	15,6
Operativt kassaflöde	-555	130	-146	106	-695	-10
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 670	1 224				1 389
Bokfört värde projektfastigheter	58	37				30
Antal disponibla byggrätter	8 200	7 400				8 000
Antal produktionsstartade bostäder	200	592	105	103	338	730
Antal sålda bostäder	210	398	41	82	283	471
Antal anställda	305	322				316

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden minskade med 9 procent till 1 640 mkr (1 807). Rörelseresultatet minskade 35 procent till 67 mkr (104) där resultatet belastas av svag efterfrågan i Norge, Danmark och Finland. I rörelseresultatet för tredje kvartalet ingår 18 mkr avseende försäljning av maskinuthyrningsrörelsen i JM Norge. Rörelsemarginalen minskade till 4,1 procent (5,8).

Det minskade kassaflödet förklaras främst av att skulder för tidigare års förvärv av exploateringsfastigheter betalats samtidigt som nya förvärv skett.

Beaktat den varaktigt lägre efterfrågan i Danmark och låg nivå på efterfrågan i Finland etableras en övervintringsstrategi i dessa länder med åtföljande personalminskning.

Norge

Den svaga efterfrågan på nyproducerade bostäder består. Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har sjunkit något de senaste månaderna. Den låga aktiviteten på marknaden för nyproducerade bostäder förskjuter produktionsstarter framåt i tiden. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort.

Arbetet med förstärkt kostnads kontroll i JM:s projekt är prioriterat.

Under niomånadersperioden har 112 bostäder (328) sålts och 200 bostäder (544) produktionsstartats. I det tredje kvartalet produktionsstartades 105 bostäder i Oslo och 160 byggrätter förvärvades i centralt läge i Oslo.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 800 bostäder (5 400).

Danmark

Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. Bostadspriserna i Köpenhamn bedöms ännu inte ha funnit sitt jämviktsläge. Den minskade aktivitetsnivån på marknaden har inneburit en stabilisering av produktionskostnaderna. JM:s verksamhet i Danmark bedrivs med externa produktionsresurser vilket ger flexibilitet i kapacitetsanpassningen.

Under niomånadersperioden har 64 bostäder (27) sålts. Av dessa har 57 sålts till en enskild investerare som har för avsikt att hyra ut bostäderna. Under niomånadersperioden har 0 bostäder (48) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (900).

Finland

Ett bostadsprojekt är pågående om 22 bostäder i Kervo kommun utanför Helsingfors. Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors har avmattats de senaste månaderna.

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

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

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, är försäljningspriserna stabila.

Under niomånadersperioden har 28 bostäder (43) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet.

Den låga nivån på försäljning och produktionsstarter i Belgien är ett resultat av lågt antal bostäder till försäljning respektive förseningar i planprocessen i ett antal projekt.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 100 bostäder (700).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	155	64	53	25	182	91
Rörelseresultat ¹⁾	33	132	9	35	63	162
Genomsnittligt operativt kapital					949	984
Avkastning operativt kapital (%)					6,6	16,5
Operativt kassaflöde	-35	-27	-54	35	162	170
Bokfört värde exploateringsfastigheter	101	73				111
Bokfört värde projektfastigheter	798	585				760
Antal anställda	19	15				17
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	21	138	0	37	48	165

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden uppgick till 155 mkr (64) varav hyresintäkter 81 mkr (56) och entreprenadintäkter 74 mkr (8). Rörelseresultatet minskade till 33 mkr (132). Förändringen är hänförlig till ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar. Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 25 mkr (17).

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 15 mkr (-).

Resultatet från sålda fastigheter uppgick till 21 mkr (138) varav 3 mkr avser upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar.

Inom Dalénumområdet på Lidingö som förvärvades i slutet av 2007 pågår ombyggnad och hyresgästpassningar åt flera hyresgäster, bland annat åt AGA om cirka 6 500 m². Uthyrningsgraden i de byggnader som ska behållas uppgår till 91 procent.

Produktionen av kontorshus i Frösunda Park, Solna, med Vasakronan som beställare och JM AB som hyresgäst, framskrider planenligt med färdigställande årsskiftet 2009/2010. Projektet intäcksredovisas som extern entreprenad.

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

Under tredje kvartalet har överenskommelse om uthyrning tecknats med Sigtuna respektive Norrtälje kommun avseende två äldreboenden under uppförande om sammanlagt 136 bostäder.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive byggrätter för hyresrätter uppgår till totalt cirka 73 000 m² med ett bokfört värde om 101 mkr (73).

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter ¹⁾	1 402	930	529	290	1 768	1 296
Rörelseresultat	80	56	32	23	113	89
Rörelsemarginal (%)	5,7	6,0	6,0	7,9	6,4	6,9
Operativt kassaflöde	123	18	51	-1	159	54
Antal anställda	433	371				382
1) Varav internt	485	437	185	130	617	569

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god och affärssegmentet har ett fortsatt starkt orderläge.

Affärssegmentets intäkter under niomånadersperioden uppgick till 1 402 mkr (930) och rörelseresultatet uppgick till 80 mkr (56). Rörelsemarginalen uppgick till 5,7 procent (6,0). Under året har ett flertal projekt avslutats med en positiv slutreglering.

Under tredje kvartalet har affärssegmentet erhållit ett flertal uppdrag varav de största är saneringsarbeten åt Stockholms Stad i Hornsberg och en ytterligare etapp i redan pågående arbeten åt Söderenergi vid Igelstaverket.

De största pågående uppdragen är en nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt AP Fastigheter, nybyggnad av kontorsfastighet i Solna samt ombyggnad av kontorsfastighet på Lidingö, båda åt JM Fastighetsutveckling. Därutöver pågår utbyggnad av terminal 5 på Arlanda flygplats åt Luftfartsverket, ombyggnad av kontorsfastigheter i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver, anläggningsarbeten och nybyggnad av industrifastighet vid Igelstaverket åt Söderenergi AB samt utbyggnad av kaj i Henriksdalshamnen åt Stockholms Stad.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	9 379	8 852	2 550	2 643	13 258	12 731
Produktions- och driftkostnader	-7 554	-6 984	-2 116	-2 057	-10 509	-9 939
Bruttoresultat	1 825	1 868	434	586	2 749	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader	-552	-502	-158	-142	-723	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	21	143	0	37	60	182
Rörelseresultat	1 294	1 509	276	481	2 086	2 301
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-18	-14	-13	-4	-4
Resultat före skatt	1 276	1 491	262	468	2 082	2 297
Skatter	-361	-417	-74	-132	-576	-632
Periodens resultat	915	1 074	188	336	1 506	1 665
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	915	1 074	188	336	1 506	1 665
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10,50	11,70	2,30	3,70	17,20	18,30
<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>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>86 895 131</i>	<i>91 816 644</i>	<i>83 216 883</i>	<i>90 897 244</i>	<i>87 395 252</i>	<i>91 076 274</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>86 922 776</i>	<i>91 828 029</i>	<i>83 252 919</i>	<i>90 922 721</i>	<i>87 421 189</i>	<i>91 090 084</i>

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	108	119	121
Projektfastigheter	856	625	790
Exploateringsfastigheter	6 160	4 368	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	159	65	104
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 054	1 955	1 558
Likvida medel	578	1 254	2 061
Summa omsättningstillgångar	9 807	8 267	9 795
Summa tillgångar	9 915	8 386	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	3 327	3 290	3 893
Långfristiga räntebärande skulder	315	177	216
Övriga långfristiga skulder	1 120	251	978
Långfristiga avsättningar	1 652	1 064	1 358
Summa långfristiga skulder	3 087	1 492	2 552
Kortfristiga räntebärande skulder	82	36	45
Övriga kortfristiga skulder	3 288	3 478	3 321
Kortfristiga avsättningar	131	90	105
Summa kortfristiga skulder	3 501	3 604	3 471
Summa eget kapital och skulder	9 915	8 386	9 916
Ställda säkerheter	206	168	162
Ansvarsförbindelser	7 851	7 747	7 015
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	7	440	64
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 358	916	1 600

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår 2007
	2008	2007	
Ingående balans vid årets början	3 893	3 590	3 590
Omräkningsdifferenser	10	54	67
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	10	54	67
Periodens resultat	915	1 074	1 665
Summa periodens intäkter och kostnader	925	1 128	1 732
Inlösen av aktier	-992	-1 013	-1 013
Utdelning	-489	-415	-415
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	8	7
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	2	1	1
Återköp av egna aktier	-15	-9	-9
Utgående balans vid periodens slut	3 327	3 290	3 893

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår 2007
	2008	2007	2008	2007	2007/08	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 051	1 129	171	360	1 750	1 828
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-1 884	-907	-752	-573	-2 603	-1 626
À conto betalning för expl. fastigheter m.m.	643	891	213	282	1 137	1 385
Investering i projektfastigheter	-126	-119	-74	37	-314	-307
Försäljning av projektfastigheter	118	0	10	0	507	389
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	57	87	236	454	127	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-141	1 081	-196	560	604	1 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17	-8	37	0	18	-7
Upptagna lån	529	143	423	8	596	210
Amortering av skuld	-393	-34	-351	-7	-411	-52
Återköp och inlösen av egna aktier	-1 008	-1 022	-	-1 013	-1 008	-1 022
Utdelning	-489	-415	-	-	-489	-415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 361	-1 328	72	-1 012	-1 312	-1 279
Periodens kassaflöde	-1 485	-255	-87	-452	-690	540
Likvida medel vid periodens slut	578	1 254	578	1 254	578	2 061

NYCKELTAL

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår 2007
	2008	2007	2008	2007	2007/08	
Rörelsemarginal	13,8	17,0	10,8	18,2	15,7	18,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					52,6	52,9
Räntabilitet på eget kapital					45,5	44,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,1	-	0,1	-		-
Soliditet	34	39	34	39		39

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Sverige	7 739	7 045	2 115	2 134	10 740	10 046
Norge	1 038	1 325	286	365	1 621	1 908
Danmark	477	394	135	113	694	611
Finland	39	9	-5	6	51	21
Belgien	86	79	19	25	152	145
Totalt	9 379	8 852	2 550	2 643	13 258	12 731

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	4 016	3 596	1 035	1 077	5 637	5 217
JM Bostad Riks	2 651	2 892	683	872	3 770	4 011
JM Utland	1 640	1 807	435	509	2 518	2 685
JM Fastighetsutveckling	155	64	53	25	182	91
JM Produktion	1 402	930	529	290	1 768	1 296
Eliminering	-485	-437	-185	-130	-617	-569
Totalt	9 379	8 852	2 550	2 643	13 258	12 731

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	832	788	165	264	1 280	1 236
JM Bostad Riks	319	465	61	154	539	685
JM Utland	67	104	18	17	141	178
JM Fastighetsutveckling	33	132	9	35	63	162
JM Produktion	80	56	32	23	113	89
Koncerngemensamma kostnader	-37	-36	-9	-12	-50	-49
Totalt	1 294	1 509	276	481	2 086	2 301

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	20,7	21,9	15,9	24,5	22,7	23,7
JM Bostad Riks	12,0	16,1	8,9	17,7	14,3	17,1
JM Utland	4,1	5,8	4,1	3,3	5,6	6,6
JM Produktion	5,7	6,0	6,0	7,9	6,4	6,9

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt - sept	Helår
	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	1 867	1 286
JM Bostad Riks	1 328	871
JM Utland	1 630	1 144
JM Fastighetsutveckling	949	984

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt - sept	Helår
	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	68,6	96,1
JM Bostad Riks	40,6	78,6
JM Utland	8,7	15,6
JM Fastighetsutveckling	6,6	16,5

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	648	916	13	382	1 021	1 289
JM Bostad Riks	-17	258	100	108	193	468
JM Utland	-555	130	-146	106	-695	-10
JM Fastighetsutveckling	-35	-27	-54	35	162	170
JM Produktion	123	18	51	-1	159	54

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
JM Bostad Stockholm	2 718	1 656	2 405
JM Bostad Riks	1 671	1 415	1 377
JM Utland	1 670	1 224	1 389
JM Fastighetsutveckling	101	73	111
Totalt	6 160	4 368	5 282

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	12 800	12 100	12 300
JM Bostad Riks	11 900	10 800	10 700
JM Utland	8 200	7 400	8 000
Totalt	32 900	30 300	31 000
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 800	7 600	8 100
JM Bostad Riks	7 200	6 600	6 200
JM Utland	5 200	4 700	4 900
Totalt	21 200	18 900	19 200

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	923	1 359	23	414	1 384	1 820
JM Bostad Riks	360	1 067	118	331	808	1 515
JM Utland	200	592	105	103	338	730
Totalt	1 483	3 018	246	848	2 530	4 065

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	964	1 267	147	364	1 604	1 907
JM Bostad Riks	427	1 172	119	371	757	1 502
JM Utland	210	398	41	82	283	471
Totalt	1 601	2 837	307	817	2 644	3 880

PROJEKTFASTIGHETER

Bokfört värde, mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Bostäder (hyresrätter)	446	495	484
Fastigheter under utveckling	346	85	271
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	64	45	35
Totalt	856	625	790

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
Ingående balans vid periodens början	5 282	4 348	5 640	4 365	4 368	4 348
Nyanskaffningar	1 410	764	665	237	2 776	2 130
Överfört till produktion	-538	-727	-171	-249	-970	-1 159
Övrigt	6	-17	26	15	-14	-37
Utgående balans vid periodens slut	6 160	4 368	6 160	4 368	6 160	5 282

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår
	2008	2007	
Nettoomsättning	6 745	6 661	9 397
Produktions- och driftskostnader	-5 260	-5 015	-7 008
Bruttoresultat	1 485	1 646	2 389
Försäljnings- och administrationskostnader	-389	-354	-470
Resultat av fastighetsförsäljning	20	35	65
Rörelseresultat	1 116	1 327	1 984
Finansiella intäkter och kostnader	668	829	-270
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 784	2 156	1 714
Bokslutsdispositioner	-	-	-214
Resultat före skatt	1 784	2 156	1 500
Skatter	-75	-337	-139
Periodens resultat	1 709	1 819	1 361

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 323	1 509	1 592
Omsättningstillgångar	6 512	5 359	6 337
Summa tillgångar	7 835	6 868	7 929
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	2 009	2 178	1 795
Obeskattade reserver	345	131	345
Avsättningar	771	715	708
Långfristiga skulder	1 343	415	1 142
Kortfristiga skulder	3 367	3 429	3 939
Summa eget kapital och skulder	7 835	6 868	7 929
Ställda säkerheter	120	120	120
Ansvarsförbindelser	8 811	7 983	7 921

Investeringar i fastigheter uppgick till 332 mkr (474).

Stockholm den 24 oktober 2008
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 24 oktober 2008.

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT ¹⁾

Mkr	2007	2006	2005	2004	2003
Intäkter	12 731	12 065	9 887	8 532	7 787
Rörelseresultat	2 301	1 881	1 231	792	478
Resultat före skatt	2 297	1 852	1 151	647	267
Balansomslutning	9 916	8 406	8 155	8 252	9 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 826	667	3 368	2 161	1 504
Räntebärande nettofordran (+)/-skuld (-)	1 313	852	1 536	-613	-2 611
Rörelsemarginal (%) ²⁾	18,1	15,6	12,5	9,3	2,4
Räntabilitet på eget kapital (%)	44,5	45,4	28,8	14,4	5,5
Soliditet (%)	39	43	41	42	36
Resultat per aktie (kr)	18,30	16,40	9,30	4,20	1,70
Utdelning per aktie (kr)	5,50	4,50	2,50	1,80	1,30
Antal disponibla byggrätter	31 000	29 800	23 200	21 900	23 400
Antal produktionsstartade bostäder	4 065	4 132	4 476	3 943	2 714
Antal sålda bostäder	3 880	3 790	4 240	4 315	3 189

¹⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS. Detta innebär att de nya principerna för goodwill och beräkningsgrunder för successiv vinstavräkning inte påverkat år 2003.

²⁾ Räkenskapsår 2003 motsvaras rörelsemarginal av projektutvecklingsmarginal.

KONCERNEN

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

AFFÄRSSEGMENT

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

Bokslutskommuniké 2008	10 februari 2009
Årsstämma 2009	28 april 2009
Delårsrapport januari – mars 2009	28 april 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 13 miljarder kr och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap.