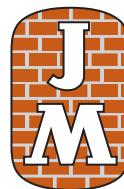


Delårsrapport 3/2012



JM-KONCERNEN JANUARI–SEPTEMBER 2012

LÅG FÖRSÄLJNINGSNIVÅ MEN FORTSATT FÖRBÄTTRING AV EFTERFRÅGAN I STOCKHOLM

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 9 334 mkr (8 547) och rörelseresultatet uppgick till 1 019 mkr (1 047). Rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,2)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 9 041 mkr (8 299) och rörelseresultatet uppgick till 1 010 mkr (1 013)
- Resultatet före skatt uppgick till 968 mkr (974). Resultat efter skatt uppgick till 702 mkr (695)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 23,9 procent (24,2). Resultatet per aktie under niomånadersperioden ökade till 8,50 kronor (8,30)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter ökade till 304 mkr (173)
- Antal sålda bostäder minskade till 1 892 (2 366) och produktionsstarterna minskade till 2 165 (2 856).

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter enligt segmentsredovisning	9 334	8 547	2 938	2 959	13 004	12 217
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 019	1 047	345	382	1 516	1 544
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	10,9	12,2	11,7	12,9	11,7	12,6
Intäkter ¹⁾	9 041	8 299	3 108	3 071	12 743	12 001
Rörelseresultat ¹⁾	1 010	1 013	359	395	1 510	1 513
Resultat före skatt ¹⁾	968	974	342	380	1 457	1 463
Rörelsemarginal ¹⁾ (%)	11,2	12,2	11,6	12,9	11,8	12,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304	173	442	316	864	733
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾ (%)					23,9	24,5
Soliditet ¹⁾ (%)	40	40	40	40		41
Resultat per aktie ¹⁾ (kr)	8,50	8,30	3,00	3,30	12,60	12,50
Antal sålda bostäder	1 892	2 366	611	705	2 638	3 112
Antal produktionsstartade bostäder	2 165	2 856	759	1 005	2 938	3 629

¹⁾ Enligt IFRIC 15

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

KONCERNEN

"Efterfrågan på JMs bostäder är fortsatt avvaktande samtidigt som intresset för våra projekt är stort. Försäljningsprocessen tar längre tid i samband med det osäkra konjunkturläget och oron på den internationella finansmarknaden. Efterfrågan i Stockholm har samtidigt förbättrats under inledningen av hösten. Vi ser också att våra försäljningsåtgärder ger positiv effekt för bokningen av nya bostäder.

Strukturellt gäller goda förutsättningar för vår affär bland annat med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som löpande förädlas och förnyas samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har varit fortsatt avvaktande under niomånadersperioden. Dock har efterfrågan fortsatt förbättrats något under tredje kvartalet. Intresset för JMs projekt är stort samtidigt som försäljningsprocessen i Sverige tar längre tid i

det osäkra konjunkturläget. Efterfrågan har varit fortsatt god i Norge. Den svaga efterfrågan i Danmark kvarstår.

Den långsammare försäljningsprocessen har inneburit lägre antal tecknade kontrakt under niomånadersperioden. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer dock efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 1 892 (2 366). Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 66 procent (74) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 833 (1 072), i JM Bostad Riks 610 (852) och i JM Utland 449 (442).

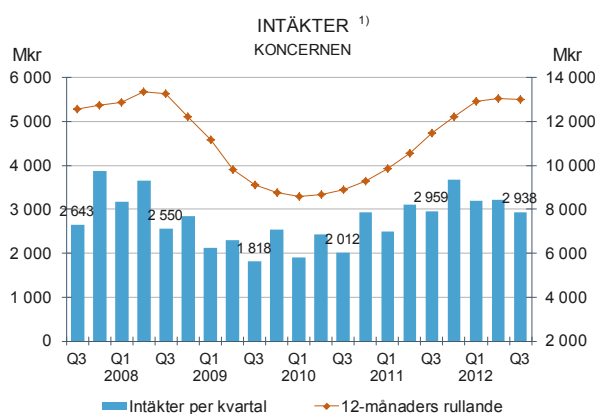
Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 2 165 (2 856) varav 1 163 (1 335) i Stockholmsområdet och 529 (956) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 473 bostäder (565). Antalet produktionsstarter under niomånadersperioden överstiger antalet tecknade kontrakt vilket speglar efterfrågan i projekten. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 5 986 (6 439).

Rörelseresultat (mkr)	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	732	687	249	258	1 073	1 028
JM Bostad Riks	165	225	46	69	241	301
JM Utland	107	92	41	38	174	159
JM Fastighetsutveckling	7	16	4	2	6	15
JM Produktion	43	56	14	24	71	84
Koncerngemensamma kostnader	-35	-29	-9	-9	-49	-43
Summa enligt segmentsredovisning	1 019	1 047	345	382	1 516	1 544
Omräkning JM Utland ¹⁾	-9	-34	14	13	-6	-31
Totalt ²⁾	1 010	1 013	359	395	1 510	1 513

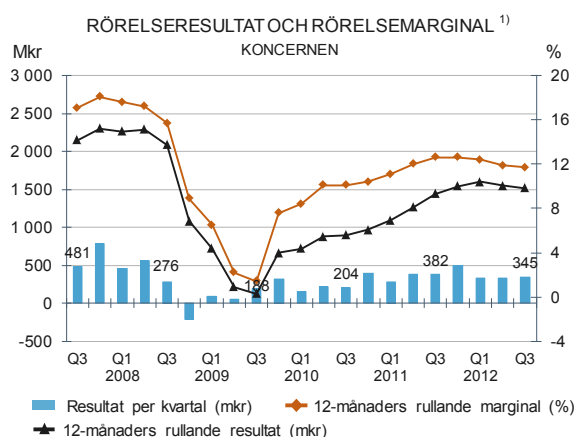
¹⁾ Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

²⁾ Varav fastighetsförsäljningar

0 25 - 0 2 27



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under niomånadersperioden ökade till 9 334 mkr (8 547). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 9 041 mkr (8 299).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 019 mkr (1 047) och rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,2). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 uppgick till 1 010 mkr (1 013).

Under niomånadersperioden uppgick resultat av fastighetsförsäljning till 0 mkr (25). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 58 mkr (53) varav 6 mkr (1) avser bostäder. Driftnettot ökade till 26 mkr (15).

BYGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 27 600 (28 000) varav 17 400 (17 300) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 5 643 mkr (5 754) vid utgången av niomånadersperioden.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 738 mkr (1 261) förvärvat varav 97 mkr avser JM Bostad Stockholm, 173 mkr JM Bostad Riks och 468 mkr JM Utland.

Rörelsemarginal (%)	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	17,7	19,3	18,6	21,6	18,8	20,0
JM Bostad Riks	7,6	9,0	7,5	9,5	7,9	9,0
JM Utland	5,3	5,9	6,4	5,7	6,2	6,8
JM Produktion	3,0	4,3	3,0	4,9	3,4	4,2

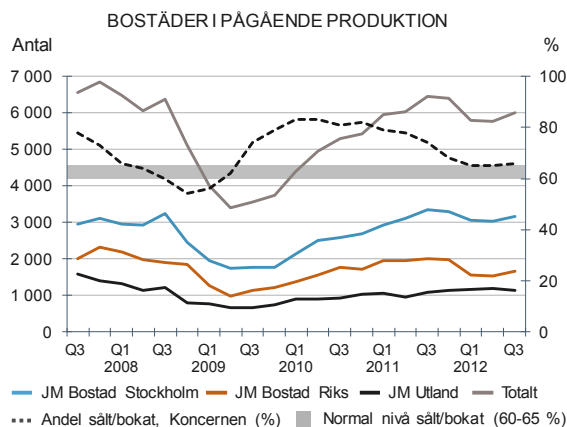
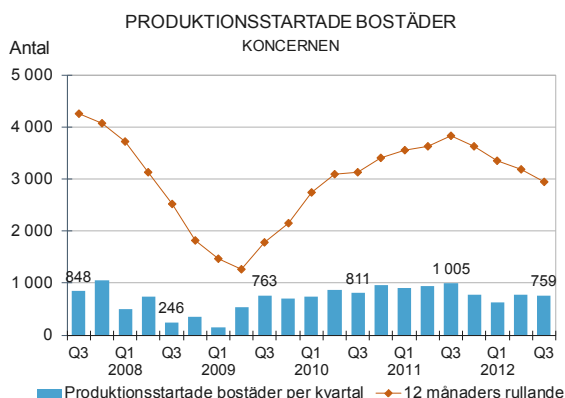
Bostäder i pågående produktion	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	5 986	6 439	6 401
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) ²⁾	53	62	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	13	12	8
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	66	74	68

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	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	151	77	94
– Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	69	45	59

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 3 mkr jämfört med föregående år.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 619 mkr (1 530) varav pensionsskulden utgjorde 638 mkr (603). Vid utgången av niomånadersperioden var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,6 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 822 mkr (4 717). Förutom likvida medel om 2 022 mkr (1 917) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,9 år.

Räntebärande nettofordran uppgick till 404 mkr (388) vid niomånadersperiodens utgång. Vid utgången av niomånadersperioden uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 283 mkr (397). Av dessa skulder är 174 mkr (192) kortfristiga.

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Finansiella intäkter ¹⁾	29	32	5	7	42	45
Finansiella kostnader ²⁾	-71	-71	-22	-22	-95	-95
Finansiella intäkter och kostnader	-42	-39	-17	-15	-53	-50
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	3	8	1	0	3	8
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-3	-8	0	0	-3	-8

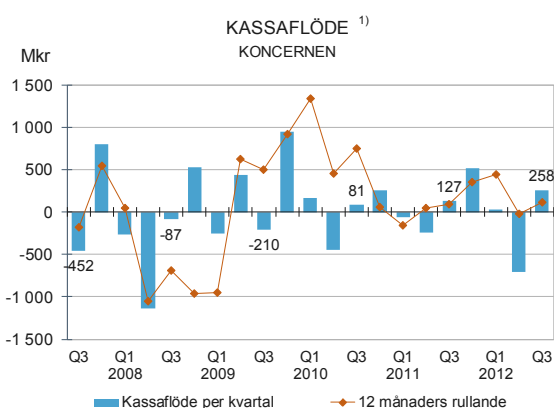
Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-970	-730	-65	-191	-388	-730
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	566	342	-339	-197	-16	-240
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-404	-388	-404	-388	-404	-970

KASSAFLÖDE

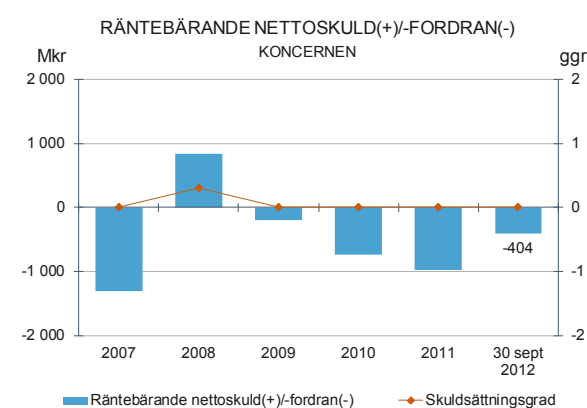
Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 304 mkr (173) under niomånadersperioden. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -16 mkr (-372). Ökat innehav av osålda bostäder i balansräkningen belastar med -101 mkr (5). Koncernens

kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under niomånadersperioden uppgick till -138 mkr (-110).

Kassaflödet belastas i viss utsträckning av en temporär ökning av övrigt rörelsekapital.



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2011 på sidorna 26-29. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under tredje kvartalet 2012 har 1 039 000 aktier återköpts för totalt 125,0 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 2 233 056. Efter årsstämman 2012 har totalt 2 082 092 aktier återköpts för 250,0 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår till 81 400 304.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 332 (2 336). Antal hantverkare uppgick till 1 091 (1 133) och antal tjänstemän till 1 241 (1 203). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	4 126	3 562	1 336	1 197	5 705	5 141
Rörelseresultat	732	687	249	258	1 073	1 028
Rörelsemarginal (%)	17,7	19,3	18,6	21,6	18,8	20,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 366	2 286
Avkastning operativt kapital (%)					45,3	45,0
Operativt kassaflöde	673	285	194	395	1 029	641
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 544	2 813				2 888
Antal disponibla byggrätter	11 100	12 100				11 800
Antal sålda bostäder ¹⁾	833	1 072	273	308	1 162	1 401
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	1 163	1 335	451	468	1 512	1 684
Antal bostäder i pågående produktion	3 167	3 353				3 290
Antal anställda	803	806				807
¹⁾ Varav hyresrätter	-	77	-	77	-	77

Efterfrågan på andrahandsmarknaden är fortsatt avvakande men en ökad aktivitet och ett ökat antal avslut märktes under perioden. Den längre tiden till avslut kvarstår. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är lägre än föregående år. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt.

Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen har ökat men är fortsatt projektberoende.

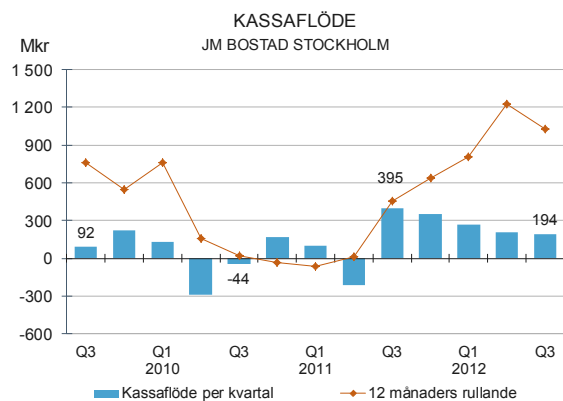
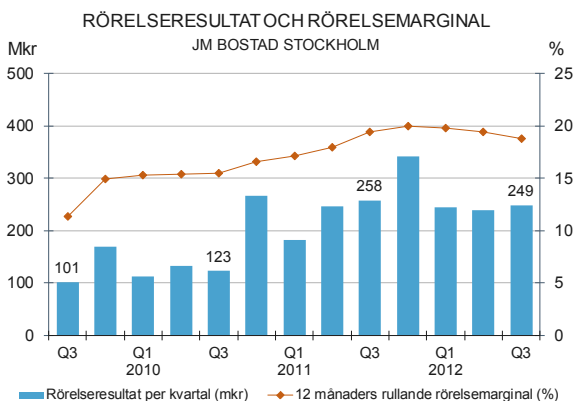
Bokningsnivån i projekten har förbättrats sedan andra kvartalet bland annat hänförligt till det stora projektet Kista Torn.

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 126 mkr (3 562) och rörelseresultatet ökade till 732 mkr (687). Rörelsemarginalen uppgick till 17,7 procent (19,3). De höga intäkterna är ett resultat av fortsatt stort antal bostäder i pågående produktion med hög aktivitetsnivå.

Kassaflödet under kvartalet belastas av en tillfällig förändring av rörelsekapitalet.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 423 bostäder i flerbostadshus i Stockholm och Sundbyberg samt 28 småhus i Solna.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 25 bostäder förvärvats i Stockholm.



JM BOSTAD RIKS

Inom affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklas 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
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	2 185	2 493	612	725	3 047	3 355
Rörelseresultat ¹⁾	165	225	46	69	241	301
Rörelsemarginal (%)	7,6	9,0	7,5	9,5	7,9	9,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 467	1 478
Avkastning operativt kapital (%)					16,4	20,4
Operativt kassaflöde	262	325	213	196	254	317
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 421	1 460				1 406
Antal disponibla byggrätter	9 400	8 800				8 800
Antal sålda bostäder	610	852	203	229	814	1 056
Antal produktionsstartade bostäder	529	956	166	297	730	1 157
Antal bostäder i pågående produktion	1 668	2 009				1 973
Antal anställda	566	604				602
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	3	-	0	1	4

Efterfrågan på andrahandsmarknaden är fortsatt avvakande, särskilt i Malmöområdet. Utbudspriserna har ökat i Uppsala och Göteborg och varit oförändrade eller sjunkit något på övriga orter inom affärsenheten i jämförelse med föregående år. Utbudet av bostäder har minskat i Uppsala och Göteborg. I Malmöområdet är utbudet stort.

Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess tar tid vilket innebär lägre antal tecknade kontrakt och minskat antal produktionsstarter.

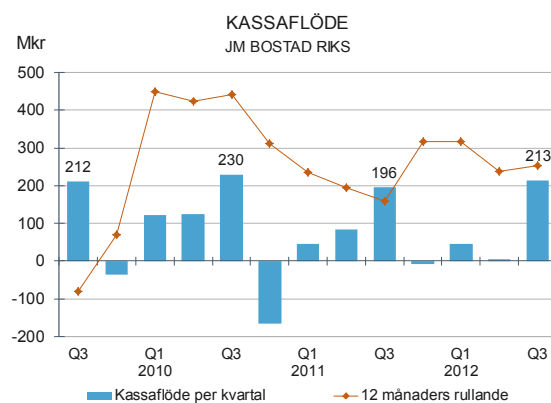
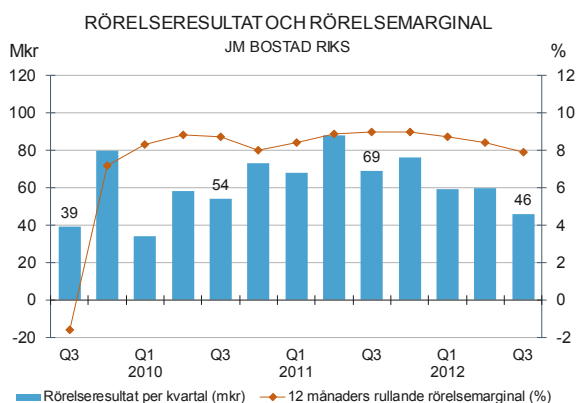
Affärssegmentets intäkter minskade till 2 185 mkr (2 493) och rörelseresultatet minskade till 165 mkr (225).

Rörelsemarginalen minskade till 7,6 procent (9,0). Den minskade volymen är ett resultat av lägre antal bostäder i pågående produktion. Försämringen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till den minskade produktionsvolymen och ökade försäljningskostnader.

Kassaflödet under kvartalet förstärks av en minskning av rörelsekapitalet.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 166 bostäder i flerbostadshus i Lomma, Lund och Göteborg.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 70 småhus förvärvats i Partille utanför Göteborg.



JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	2 001	1 550	645	669	2 800	2 349
Rörelseresultat	107	92	41	38	174	159
Rörelsemarginal (%)	5,3	5,9	6,4	5,7	6,2	6,8
Genomsnittligt operativt kapital					2 188	1 822
Avkastning operativt kapital (%)					8,0	8,7
Operativt kassaflöde	-119	-273	98	-288	-43	-197
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 678	1 481				1 462
Bokfört värde projektfastigheter	73	33				51
Antal disponibla byggrätter	7 100	7 100				6 600
Antal sålda bostäder	449	442	135	168	662	655
Antal produktionsstartade bostäder	473	565	142	240	696	788
Antal bostäder i pågående produktion	1 151	1 077				1 138
Antal anställda	363	343				348

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 001 mkr (1 550). Rörelseresultatet ökade till 107 mkr (92). Rörelsemarginalen uppgick till 5,3 procent (5,9). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förvärvad entreprenadverksamhet i Norge 2011. Rörelsemarginalen minskade på grund av lägre marginalnivå i den förvärvade entreprenadverksamheten.

Kassaflödet under tredje kvartalet förbättrades främst av minskat rörelsekapital.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har varit fortsatt god särskilt på JMs marknader Oslo, Stavanger och Bergen. Efterfrågan stärks av fortsatt befolkningsökning och hög efterfrågan på arbetskraft. Prisnivån på bostäder har ökat under 2012.

Under niomånadersperioden har 381 bostäder (402) sålts och 411 bostäder (435) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av 122 bostäder varav 96 i flerbostadshus i Oslo och 26

småhus i Bergen och Oslo. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 972 (837).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 120 bostäder förvärvats varav ett förvärv om cirka 70 bostäder i Stavanger.

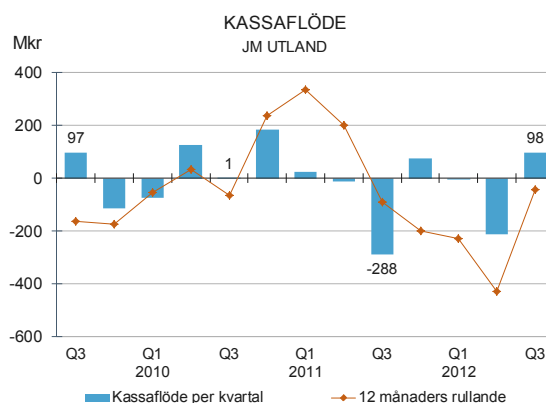
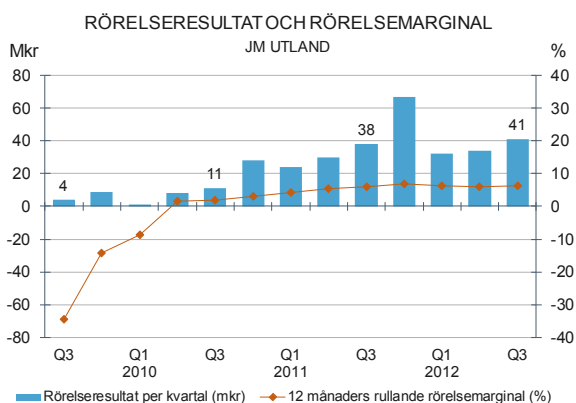
Disponibla byggrätter motsvarar 5 300 bostäder (5 400).

DANMARK

Den finansiella oron på finansmarknaderna medverkar till fortsatt låg aktivitetsnivå på bostadsmarknaden i Köpenhamn. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå. Prisnivån på andrahandsmarknaden är fortsatt låg.

Under niomånadersperioden har 9 bostäder (18) sålts och 2 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 20 (62). Inga förvärv eller produktionsstarter har gjorts under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).



FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en stabil nivå men signaler finns om minskad aktivitet. Kunderna är avvaktande och tiden till avslut har ökat. Prisnivån i huvudstadsregionen har under året varit oförändrad i jämförelse med föregående år.

Under niomånadersperioden har 13 bostäder (6) sålts och 34 bostäder (59) produktionsstartats. Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av 20 småhus i Esbo. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (59).

Disponibla byggrätter motsvarar 600 bostäder (100). Byggrättsportföljen har ökat genom villkorade förvärv

i Helsingfors och Esbo om 480 byggrätter. Dessa förvärv utgör basen för en förstärkt position på den finska bostadsmarknaden.

BELGIEN

I Brysselregionen är aktiviteten på bostadsmarknaden och prisnivån fortsatt stabil.

Under niomånadersperioden har 46 bostäder (16) sålts och 26 bostäder (71) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 97 (119). Inga förvärv har gjorts under tredje kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (900).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept 2011/2012	Helår 2011
	2012	2011	2012	2011		
Intäkter	56	52	17	19	77	73
Rörelseresultat ¹⁾	7	16	4	2	6	15
Genomsnittligt operativt kapital					922	822
Avkastning operativt kapital (%)					0,7	1,8
Operativt kassaflöde	-111	-116	-12	-131	-129	-134
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	60				60
Bokfört värde projektfastigheter	927	763				808
Antal anställda	15	17				18
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	22	-	-	1	23

Affärssegmentets intäkter uppgick till 56 mkr (52) varav hyresintäkter 56 mkr (52). Rörelseresultatet uppgick till 7 mkr (16).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 24 mkr (15). Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (22). Kassaflödet har belastats med investeringar i projektfastigheter om 119 mkr (226).

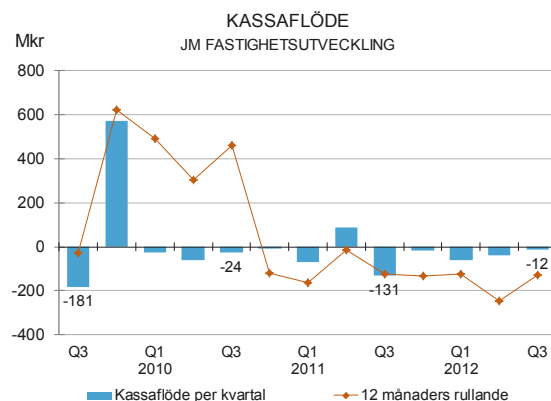
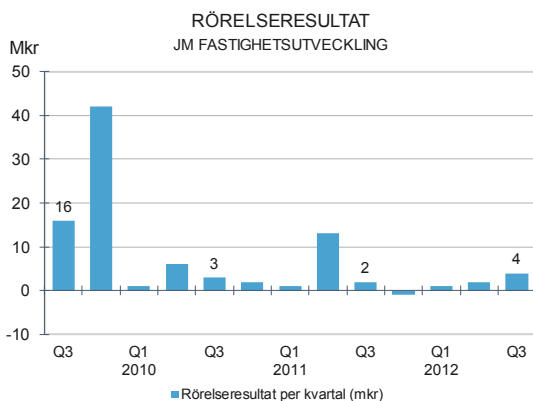
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden, för de byggnader som ej ska rivs, till 86 procent.

Ett särskilt boende för äldre om 54 bostäder har färdigställt och inflyttning skedde under september. I ett

senare skede planerar JM att uppföra 220 hyreslägenheter inom området.

Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla, uppgår uthyrningsgraden till 89 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktionen av ett äldreboendeprojekt om 108 lägenheter i Stora Sköndal, Stockholm pågår. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Stiftelsen Stora Sköndal med inflyttning i två etapper; hösten 2013 respektive våren 2014.



JM PRODUKTION

Inom affärssegmentet JM Produktion bedrivs byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter ¹⁾	1 428	1 317	463	490	2 097	1 986
Rörelseresultat	43	56	14	24	71	84
Rörelsemarginal (%)	3,0	4,3	3,0	4,9	3,4	4,2
Operativt kassaflöde	-1	-46	5	10	27	-18
Antal anställda	465	448				478
¹⁾ Varav internt	462	427	135	141	722	687

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är fortsatt på en bra nivå med god investeringsvilja från kunderna. Marknaden inom anläggningssektorn är stabil på en hög nivå, dock med fortsatt hög konkurrens. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

Projekt med lägre marginal påverkar utfallet negativt. Dessa projekt erhöles under en period med hög konkurrens.

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 428 mkr (1 317) och rörelseresultatet uppgick till 43 mkr (56). Rörelsemarginalen minskade till 3,0 procent (4,3).

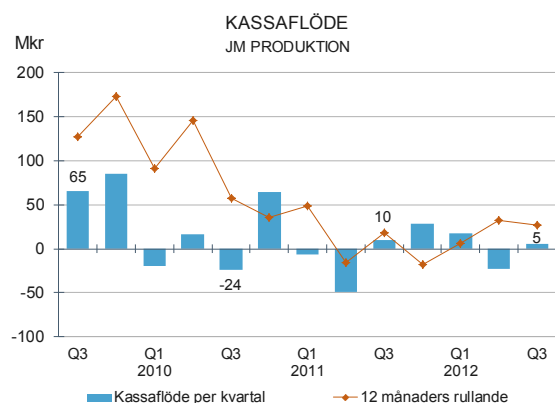
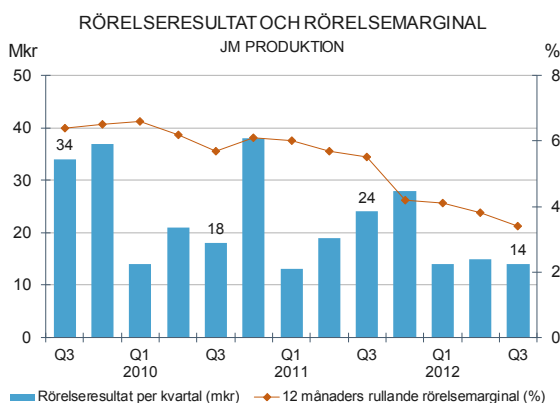
Kassaflödet belastas av tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är ombyggnation av kontorsbyggnad i Kista med Microsoft som beställare.

De största pågående uppdragen är två deletapper

av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket), nyproduktion av konstorsbyggnad i Frösunda, Solna (Vasakronan), samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), om- och tillbyggnad av Pir F Västra Arlanda (Swedavia), gator och ledningar (Tyresö och Nacka kommun), ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm (Praktikertjänst) samt mark- och spårarbeten för tvärbanans utbyggnad i Bromma (Storstockholms Lokaltrafik). Därutöver pågår om-, ny- och tillbyggnad av skolor (Nacka, Sundbybergs och Sollentuna kommun). I Hammarby Sjöstad pågår uppdraget att bygga gator och ledningar (Stockholms stad).

Åt JM Bostad Stockholm pågår nyproduktion av flerbostadshus i Bromma, Telefonplan och i Älta samt exploateringsarbeten inom Dalénområdet på Lidingö. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. Åt JM Fastighetsutveckling uppförs äldreboende i Stora Sköndal.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	9 041	8 299	3 108	3 071	12 743	12 001
Produktions- och driftkostnader	-7 473	-6 773	-2 598	-2 521	-10 498	-9 798
Bruttoresultat	1 568	1 526	510	550	2 245	2 203
Försäljnings- och administrationskostnader	-558	-538	-151	-155	-737	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	0	25	-	-	2	27
Rörelseresultat	1 010	1 013	359	395	1 510	1 513
Finansiella intäkter och kostnader	-42	-39	-17	-15	-53	-50
Resultat före skatt	968	974	342	380	1 457	1 463
Skatter	-266	-279	-94	-107	-408	-421
Periodens resultat	702	695	248	273	1 049	1 042
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser	-22	22	-23	4	-47	-3
Periodens totalresultat	680	717	225	277	1 002	1 039
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	702	695	248	273	1 049	1 042
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	680	717	225	277	1 002	1 039
Resultat per aktie före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) ¹⁾	8,50	8,30	3,00	3,30	12,60	12,50
Resultat per aktie efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) ¹⁾	8,40	8,30	3,00	3,30	12,60	12,40
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>81 400 304</i>	<i>83 371 032</i>	<i>81 400 304</i>	<i>83 371 032</i>	<i>81 400 304</i>	<i>83 379 407</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>82 873 118</i>	<i>83 281 526</i>	<i>83 200 033</i>	<i>83 356 017</i>	<i>82 998 625</i>	<i>83 305 326</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>83 813 591</i>	<i>84 587 590</i>	<i>83 993 433</i>	<i>84 486 616</i>	<i>83 962 560</i>	<i>84 560 636</i>

¹⁾ Periodens resultat

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	296	334	315
Projektfastigheter	1 000	796	859
Exploateringsfastigheter	5 722	5 814	5 816
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	193	115	150
Kortfristiga fordringar ¹⁾	1 889	1 731	1 719
Likvida medel	2 022	1 917	2 437
Summa omsättningstillgångar	10 826	10 373	10 981
Summa tillgångar	11 122	10 707	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 494	4 276	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	293	287	293
Övriga långfristiga skulder	109	205	172
Långfristiga avsättningar	2 189	1 918	2 123
Summa långfristiga skulder	2 591	2 410	2 588
Kortfristiga räntebärande skulder	688	640	566
Övriga kortfristiga skulder	3 244	3 272	3 440
Kortfristiga avsättningar	105	109	104
Summa kortfristiga skulder	4 037	4 021	4 110
Summa eget kapital och skulder	11 122	10 707	11 296
Ställda säkerheter	514	547	422
Eventualförpliktelser	6 166	5 576	5 915
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	35	0
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	429	472	470

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Helår 2011
	2012	2011	
Ingående balans vid årets början	4 598	3 923	3 923
Summa totalresultat för perioden	680	717	1 039
Utdelning	-542	-375	-375
Konvertering av konvertibellån	7	11	11
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	2	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-2	-2
Återköp av aktier	-250	-	-
Utgående balans vid periodens slut	4 494	4 276	4 598

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2011
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	734	756	292	358	1 168	1 190
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-1 232	-1 405	-441	-570	-1 699	-1 872
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	1 115	1 038	472	417	1 513	1 436
Investering i projektfastigheter	-138	-228	-15	-136	-201	-291
Försäljning av projektfastigheter	0	118	-	0	0	118
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-175	-106	134	247	83	152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304	173	442	316	864	733
Förvärv dotterbolag	-	-136	-	-136	-	-136
Övrigt investeringsverksamheten	-2	31	0	-9	10	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-105	0	-145	10	-93
Upptagna lån	223	437	19	40	233	447
Amortering av skulder	-145	-302	-78	-84	-205	-362
Återköp av aktier	-250	-	-125	-	-250	-
Utdelning	-542	-375	-	-	-542	-375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-714	-240	-184	-44	-764	-290
Periodens kassaflöde	-412	-172	258	127	110	350
Likvida medel vid periodens slut	2 022	1 917	2 022	1 917	2 022	2 437
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-418	-178	-202	-47	-556	-316
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	317	183	135	54	398	264

NYCKELTAL

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2011
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	
Rörelsemarginal	11,2	12,2	11,6	12,9	11,8	12,6
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					26,0	27,5
Räntabilitet på eget kapital					23,9	24,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-		-
Soliditet	40	40	40	40		41

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna del-

årsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2011 sidorna 64-67. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som gäller för 2012 är av mycket begränsad omfattning och bedöms inte ha någon påverkan på JMs finansiella rapporter.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Sverige	7 334	6 997	2 294	2 290	10 205	9 868
Norge	1 700	1 282	539	555	2 392	1 974
Danmark	90	124	23	54	145	179
Finland	110	72	50	30	129	91
Belgien	94	72	26	30	127	105
Omräkning JM Utland ¹⁾	-287	-248	176	112	-255	-216
Totalt	9 041	8 299	3 108	3 071	12 743	12 001

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	4 126	3 562	1 336	1 197	5 705	5 141
JM Bostad Riks	2 185	2 493	612	725	3 047	3 355
JM Utland	2 001	1 550	645	669	2 800	2 349
JM Fastighetsutveckling	56	52	17	19	77	73
JM Produktion	1 428	1 317	463	490	2 097	1 986
Eliminering	-462	-427	-135	-141	-722	-687
Summa enligt segmentsredovisning	9 334	8 547	2 938	2 959	13 004	12 217
Omräkning JM Utland ¹⁾	-293	-248	170	112	-261	-216
Totalt	9 041	8 299	3 108	3 071	12 743	12 001

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	732	687	249	258	1 073	1 028
JM Bostad Riks	165	225	46	69	241	301
JM Utland	107	92	41	38	174	159
JM Fastighetsutveckling	7	16	4	2	6	15
JM Produktion	43	56	14	24	71	84
Koncerngemensamma kostnader	-35	-29	-9	-9	-49	-43
Summa enligt segmentsredovisning	1 019	1 047	345	382	1 516	1 544
Omräkning JM Utland ¹⁾	-9	-34	14	13	-6	-31
Totalt	1 010	1 013	359	395	1 510	1 513

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	17,7	19,3	18,6	21,6	18,8	20,0
JM Bostad Riks	7,6	9,0	7,5	9,5	7,9	9,0
JM Utland	5,3	5,9	6,4	5,7	6,2	6,8
JM Produktion	3,0	4,3	3,0	4,9	3,4	4,2

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt–sept	Helår
	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	2 366	2 286
JM Bostad Riks	1 467	1 478
JM Utland	2 188	1 822
JM Fastighetsutveckling	922	822

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt–sept	Helår
	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	45,3	45,0
JM Bostad Riks	16,4	20,4
JM Utland	8,0	8,7
JM Fastighetsutveckling	0,7	1,8

¹⁾ Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	673	285	194	395	1 029	641
JM Bostad Riks	262	325	213	196	254	317
JM Utland	-119	-273	98	-288	-43	-197
JM Fastighetsutveckling	-111	-116	-12	-131	-129	-134
JM Produktion	-1	-46	5	10	27	-18

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	2 544	2 813	2 888
JM Bostad Riks	1 421	1 460	1 406
JM Utland	1 678	1 481	1 462
JM Fastighetsutveckling	61	60	60
JM Produktion	18	-	-
Totalt	5 722	5 814	5 816

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	11 100	12 100	11 800
JM Bostad Riks	9 400	8 800	8 800
JM Utland	7 100	7 100	6 600
Totalt	27 600	28 000	27 200
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 200	7 100	7 500
JM Bostad Riks	5 700	5 600	5 600
JM Utland	4 500	4 600	4 500
Totalt	17 400	17 300	17 600

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	833	1 072	273	308	1 162	1 401
JM Bostad Riks	610	852	203	229	814	1 056
JM Utland	449	442	135	168	662	655
Totalt	1 892	2 366	611	705	2 638	3 112

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	1 163	1 335	451	468	1 512	1 684
JM Bostad Riks	529	956	166	297	730	1 157
JM Utland	473	565	142	240	696	788
Totalt	2 165	2 856	759	1 005	2 938	3 629

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	3 167	3 353	3 290
JM Bostad Riks	1 668	2 009	1 973
JM Utland	1 151	1 077	1 138
Totalt	5 986	6 439	6 401

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Bostäder (hyresrätter)	130	130	130
Fastigheter under utveckling	651	562	672
Färdigutvecklade kontorsfastigheter och äldreboenden	219	104	57
Totalt	1 000	796	859

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Ingående balans vid periodens början	5 816	5 374	5 939	5 570	5 814	5 374
Nyanskaffningar	738	1 261	153	599	1 062	1 585
Överfört till produktion	-797	-833	-336	-341	-1 077	-1 113
Övrigt	-35	12	-34	-14	-77	-30
Utgående balans vid periodens slut	5 722	5 814	5 722	5 814	5 722	5 816

MODERBOLAGET**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG**

Mkr	Januari-september		Helår
	2012	2011	2011
Nettoomsättning	6 355	6 029	8 436
Produktions- och driftskostnader	-5 155	-4 822	-6 934
Bruttoresultat	1 200	1 207	1 502
Försäljnings- och administrationskostnader	-369	-365	-499
Resultat av fastighetsförsäljning	0	-	1
Rörelseresultat	831	842	1 004
Finansiella intäkter och kostnader	25	-4	831
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	856	838	1 835
Bokslutsdispositioner	-	-	-263
Resultat före skatt	856	838	1 572
Skatter	-218	-211	-200
Periodens resultat	638	627	1 372

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 234	1 486	1 215
Omsättningstillgångar	8 691	8 251	9 082
Summa tillgångar	9 925	9 737	10 297
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 218	2 616	3 365
Obeskattade reserver	1 092	829	1 092
Avsättningar	923	943	912
Långfristiga skulder	210	313	280
Kortfristiga skulder	4 482	5 036	4 648
Summa eget kapital och skulder	9 925	9 737	10 297
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	6 921	6 594	6 806

Investeringar i fastigheter uppgick till 321 mkr (464).

Stockholm den 26 oktober 2012
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT ¹⁾

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter	12 001	9 136	9 620	12 229	12 731
Rörelseresultat	1 513	907	646	1 083	2 301
Resultat före skatt	1 463	840	529	1 052	2 297
Balansomslutning	11 296	9 893	9 887	10 055	9 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	42	1 124	101	1 826
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-970	-730	-189	842	-1 313
Rörelsemarginal (%)	12,6	9,9	6,7	8,9	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)	24,5	15,7	10,6	22,9	44,5
Soliditet (%)	41	40	37	32	39
Resultat per aktie (kr)	12,50	7,10	4,40	9,50	18,30
Utdelning per aktie (kr)	6,50	4,50	2,50	0	5,50
Antal disponibla byggrätter	27 200	27 500	27 900	31 000	31 000
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	3 291	1 871	3 880
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	2 150	1 829	4 065
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	5 431	3 744	5 118	6 844

¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2012			2011			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING							
Intäkter	3 108	2 946	2 987	3 702	3 071	2 681	2 547
Produktions- och driftkostnader	-2 598	-2 403	-2 472	-3 025	-2 521	-2 162	-2 090
Bruttoresultat	510	543	515	677	550	519	457
Försäljnings- och administrationskostnader	-151	-221	-186	-179	-155	-203	-180
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	0	2	0	23	2
Rörelseresultat	359	322	329	500	395	339	279
Finansiella intäkter och kostnader	-17	-12	-13	-11	-15	-10	-14
Resultat före skatt	342	310	316	489	380	329	265
Skatter	-94	-83	-89	-142	-107	-94	-78
Periodens resultat	248	227	227	347	273	235	187
BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar	296	311	312	315	334	173	176
Projektfastigheter	1 000	984	925	859	796	783	854
Exploateringsfastigheter	5 722	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	193	147	168	150	115	99	115
Kortfristiga fordringar	1 889	2 154	1 860	1 719	1 731	1 687	1 404
Likvida medel	2 022	1 767	2 469	2 437	1 917	1 790	2 024
Summa omsättningstillgångar	10 826	10 991	11 220	10 981	10 373	9 929	9 990
Summa tillgångar	11 122	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	4 494	4 391	4 827	4 598	4 276	3 990	4 099
Långfristiga räntebärande skulder	293	332	340	293	287	247	305
Övriga långfristiga skulder	109	163	173	172	205	198	198
Långfristiga avsättningar	2 189	2 169	2 149	2 123	1 918	1 867	1 852
Summa långfristiga skulder	2 591	2 664	2 662	2 588	2 410	2 312	2 355
Kortfristiga räntebärande skulder	688	742	635	566	640	752	445
Övriga kortfristiga skulder	3 244	3 404	3 303	3 440	3 272	2 942	3 159
Kortfristiga avsättningar	105	101	105	104	109	106	108
Summa kortfristiga skulder	4 037	4 247	4 043	4 110	4 021	3 800	3 712
Summa eget kapital och skulder	11 122	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	442	-140	2	560	316	-78	-65
Från investeringsverksamheten	0	-2	0	12	-145	-1	41
Från finansieringsverksamheten	-184	-560	30	-50	-44	-158	-38
Summa periodens kassaflöde	258	-702	32	522	127	-237	-62
Likvida medel vid periodens slut	2 022	1 767	2 469	2 437	1 917	1 790	2 024
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-65	-876	-970	-388	-191	-683	-730
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-339	811	94	-582	-197	492	47
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-404	-65	-876	-970	-388	-191	-683
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593	5 374
Nyanskaffningar	153	307	278	324	599	247	415
Överfört till produktion	-336	-162	-299	-280	-341	-325	-167
Övrigt	-34	-4	3	-42	-14	55	-29
Bokfört värde vid periodens slut	5 722	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593
NYCKELTAL	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal (%)	11,6	10,9	11,0	13,5	12,9	12,6	11,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	40	39	42	41	40	39	40
Resultat per aktie (kr)	3,00	2,70	2,70	4,20	3,30	2,80	2,20
Antal disponibla byggrätter	27 600	27 700	27 200	27 200	28 000	26 500	26 300
Antal sålda bostäder	611	654	627	746	705	821	840
Antal produktionsstartade bostäder	759	775	631	773	1 005	943	908
Antal bostäder i pågående produktion	5 986	5 769	5 786	6 401	6 439	6 027	5 957

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2012			2011			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM							
Intäkter	1 336	1 376	1 414	1 579	1 197	1 320	1 045
Rörelseresultat	249	239	244	341	258	246	183
Rörelsemarginal (%)	18,6	17,4	17,3	21,6	21,6	18,6	17,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 366	2 394	2 349	2 286	2 153	1 985	1 843
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	45,3	45,2	46,4	45,0	44,3	41,2	38,3
Operativt kassaflöde	194	211	268	356	395	-211	101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 544	2 741	2 753	2 888	2 813	2 691	2 679
Antal disponibla byggrätter	11 100	11 500	11 500	11 800	12 100	10 900	10 700
Antal sålda bostäder ¹⁾	273	252	308	329	308	369	395
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	451	367	345	349	468	439	428
Antal bostäder i pågående produktion	3 167	3 032	3 059	3 290	3 353	3 116	2 931
¹⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	-	77	-	-
JM BOSTAD RIKS							
Intäkter	612	790	783	862	725	976	792
Rörelseresultat ¹⁾	46	60	59	76	69	88	68
Rörelsemarginal (%)	7,5	7,6	7,5	8,8	9,5	9,0	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 467	1 487	1 485	1 478	1 443	1 462	1 469
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	16,4	17,7	19,7	20,4	20,7	19,4	17,2
Operativt kassaflöde	213	4	45	-8	196	83	46
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 421	1 465	1 499	1 406	1 460	1 512	1 539
Antal disponibla byggrätter	9 400	9 500	9 000	8 800	8 800	9 000	8 900
Antal sålda bostäder	203	231	176	204	229	303	320
Antal produktionsstartade bostäder	166	210	153	201	297	332	327
Antal bostäder i pågående produktion	1 668	1 533	1 571	1 973	2 009	1 955	1 953
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	1	0	3	-
JM UTLAND							
Intäkter	645	696	660	799	669	464	417
Rörelseresultat	41	34	32	67	38	30	24
Rörelsemarginal (%)	6,4	4,9	4,8	8,4	5,7	6,5	5,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 188	2 072	1 924	1 822	1 764	1 718	1 774
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	8,0	8,3	8,7	8,7	6,8	5,4	4,0
Operativt kassaflöde	98	-211	-6	76	-288	-10	25
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 678	1 654	1 485	1 462	1 481	1 306	1 315
Bokfört värde projektfastigheter	73	74	51	51	33	35	33
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 700	6 700	6 600	7 100	6 600	6 700
Antal sålda bostäder	135	171	143	213	168	149	125
Antal produktionsstartade bostäder	142	198	133	223	240	172	153
Antal bostäder i pågående produktion	1 151	1 204	1 156	1 138	1 077	956	1 073
JM FASTIGHETSUTVECKLING							
Intäkter	17	18	21	21	19	17	16
Rörelseresultat ¹⁾	4	2	1	-1	2	13	1
Genomsnittligt operativt kapital	922	893	864	822	797	770	739
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	0,7	0,4	1,7	1,8	2,3	2,5	1,6
Operativt kassaflöde	-12	-37	-62	-18	-131	86	-71
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	61	61	60	60	61	60
Bokfört värde projektfastigheter	927	910	874	808	763	748	821
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	1	-	20	2
JM PRODUKTION							
Intäkter	463	510	455	669	490	480	347
Rörelseresultat	14	15	14	28	24	19	13
Rörelsemarginal (%)	3,0	2,9	3,1	4,2	4,9	4,0	3,7
Operativt kassaflöde	5	-23	17	28	10	-49	-7
JM ÖVRIGT							
Intäkter (eliminering)	-135	-182	-145	-260	-141	-160	-126
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-9	-13	-13	-14	-9	-9	-11
OMRÄKNING JM UTLAND							
Intäkter	170	-262	-201	32	112	-416	56
Rörelseresultat	14	-15	-8	3	13	-48	1

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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 stadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete.

Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2300 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1-2 procent. Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling och ska över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling och inkluderas i utdelningsberäkningen.

OFFENTLIGGÖRANDE

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 kl. 11.00 den 26 oktober 2012.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

Claes Magnus Åkesson, CFO, IR-ansvarig
Tel. 08-782 89 71

Johan Skoglund, VD och koncernchef
Tel. 08-782 87 00

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

12 februari 2013

Bokslutskommuniké 2012

25 april 2013

Delårsrapport januari-mars 2013 samt
Årsstämma 2013

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 3

2012-09-28

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2012-09-27

Valberedning för JM AB inför Årsstämman 2013

2012-09-24

Maria Bäckman ny chefsjurist i JM AB (publ)

2012-08-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2012-08-23

Delårsrapport januari - juni 2012

2012-08-22

JM bygger Stockholms högsta bostadshus

2012-07-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

JM:s årsredovisningar finns tillgängliga på
www.jm.se/investerare

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