



Delårsrapport

JANUARI - MARS 2008, JM-KONCERNEN

1/2008

Avmattad efterfrågan men fortsatt stabilt i Stockholm – hög lönsamhet

- ♦ Intäkterna ökade med 5 procent till 3 166 mkr (3 027) och antal sålda bostäder minskade till 620 (899)
- ♦ Resultatet före skatt uppgick till 457 mkr (492) och första kvartalets resultat efter skatt uppgick till 328 mkr (358). Rörelsemarginalen minskade till 14,4 procent (16,4)
- ♦ Resultat av fastighetsförsäljningar uppgick till 3 mkr (76)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 39,9 procent (48,3). Resultatet per aktie under första kvartalet uppgick till 3,70 kronor (3,90)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive försäljningar av fastigheter uppgick till -235 mkr (272).

Mkr	Januari - mars 2008	Januari - mars 2007	April-mars 2007/08	Helår 2007
Intäkter	3 166	3 027	12 870	12 731
Rörelseresultat	457	496	2 262	2 301
Resultat före skatt	457	492	2 262	2 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235	272	1 319	1 826
Rörelsemarginal (%)	14,4	16,4	17,6	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)			39,9	44,5
Soliditet (%)	41	44		39
Resultat per aktie (kr)	3,70	3,90	18,10	18,30
Antal produktionsstartade bostäder	504	838	3 731	4 065
Antal sålda bostäder	620	899	3 601	3 880

KONCERNEN

"I Stockholm råder fortsatt god efterfrågan och stort intresse för våra projekt. Under kvartalet har utplanade priser i Sverige och svagare efterfrågan i Skåne och Storgöteborg inneburit en minskad försäljning. Detta tillsammans med låg efterfrågan i Danmark och Norge innebär en sammantaget minskad efterfrågan där lönsamheten dock är fortsatt hög på grund av tidigare hög försäljningsnivå i pågående produktion. Denna höga försäljningsnivå bibehålls i Stockholm där förutsättningarna ser fortsatt goda ut för 2008. Osäkerheten har ökat avseende den sammantagna utvecklingen för våra marknader under året. Samtidigt är vi offensivt positionerade i vår affär med finansiell styrka och mycket god projektportfölj."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har varit fortsatt god i Stockholm medan efterfrågan i södra Sverige har försvagats. I Köpenhamn har efterfrågan kraftigt avmattats sedan halvåret 2006. Efterfrågan har också försvagats i Norge under de senaste kvartalerna. En låg räntenivå och en positiv ekonomisk utveckling i Sverige ger förutsättningar för en generellt god efterfrågan.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 620 bostäder (899) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är normaliserad från tidigare hög nivå. Sålda bostäder i Stockholmsområdet uppgick till 392 (382), i övriga Sverige 169 (336) och i JM Utland 59 (181). Minskad försäljning inom JM Utland är hänförligt till minskad efterfrågan på bostäder i Köpenhamn men även en lägre efterfrågan i Norge.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 504 bostäder (838) varav 332 (413) i Stockholmsområdet och 111 (255) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 61 bostäder (170).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under första kvartalet ökade med 5 procent till 3 166 mkr (3 027) hänförligt till hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser under 2006/2007 och högre andel särskilt välbelägna projekt. Rörelseresultatet uppgick till 457 mkr (496) och rörelsemarginalen uppgick till 14,4 procent (16,4).

Minskning av rörelseresultat och rörelsemarginal har varit begränsad till följd av tidigare hög försäljningsnivå i pågående produktion och höga priser på bostäder. JM Utland uppvisar försämrat resultat och marginal som en följd av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Inom JM:s verksamhet finns fortsatt viss tendens till ökade kostnader.

Under första kvartalet uppgår resultat av fastighetsförsäljning till 3 mkr (76). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 27 mkr (16) varav 13 mkr (14) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 9 mkr (3).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	292	237	1 291	1 236
JM Bostad Riks	132	143	674	685
JM Utland	21	41	158	178
JM Fastighetsutveckling	5	71	96	162
JM Produktion	22	14	97	89
Koncerngemensamma kostnader	-15	-10	-54	-49
Totalt ¹⁾	457	496	2 262	2 301
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	76	109	182

Rörelsemarginal (%)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	21,4	18,8	24,3	23,7
JM Bostad Riks	13,9	14,8	16,9	17,1
JM Utland	3,9	6,9	6,0	6,6
JM Produktion	5,3	4,3	7,0	6,9

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter har ökat till 32 500 bostäder (30 100) varav 20 400 (19 200) redovisas i balansräkningen. Innehavet av byggrätter har ökat på samtliga marknader. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 638 mkr (4 156) vid utgången av första kvartalet.

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 607 mkr (162) förvärvats. De största förvärven utgörs av fastigheter i centrala Lund om 197 mkr, Telefonplan i södra Stockholm om 120 mkr, fastighet i västra Lund om 60 mkr och Hornstull i centrala Stockholm om 55 mkr. Förvärven inom JM Utland uppgår till 155 mkr.

Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 4 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Mkr	Januari - mars 2008	Januari - mars 2007	April - mars 2007/08	Helår 2007
Finansiella intäkter	17	10	62	55
Finansiella kostnader	-17	-14	-62	-59
Finansiella intäkter och kostnader	0	-4	0	-4

Under första kvartalet har den totala räntebärande låneskulden minskat med 16 mkr till 744 mkr (667) varav pensionsskulden utgjorde 503 mkr (487). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,6 procent (4,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,3 år (0,5).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 597 mkr (4 545). Förutom likvida medel om 1 797 mkr (1 745) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800).

Räntebärande nettofordran uppgick till 1 076 mkr (1 100) vid första kvartalets utgång. Vid utgången av första kvartalet uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 1 460 mkr (904). Av dessa skulder är 263 mkr (306) kortfristigt.

Mkr	Januari - mars 2008	Januari - mars 2007	April - mars 2007/08	Helår 2007
Räntebärande nettofordran vid periodens början	1 313	852	1 100	852
Förändring av räntebärande nettofordran	-237	248	-24	461
Räntebärande nettofordran vid periodens slut	1 076	1 100	1 076	1 313

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 507 mkr till -235 mkr (272). Minskningen är främst hänförligt till ökade investeringar i exploateringsfastigheter och lägre nivå överförda exploateringsfastigheter till produktion. Reglering av framskjutna betalningar vid fastighetsförvärv har ökat belastningen på kassaflödet där nettoförändringen uppgick till -120 mkr (24). Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med 31 mkr (-99).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2007 på sidorna 37-39. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Personal

Antalet anställda uppgick vid första kvartalets utgång till 2 435 (2 262). Antalet hantverkare var 1 188 (1 112) och antalet tjänstemän 1 247 (1 150). Det ökade antalet anställda hänförs främst till den svenska verksamheten.

Villkor för inlösenprogram

Styrelsen i JM AB har föreslagit till årsstämman, som tidigare kommunicerats i boksluts-kommunikén för 2007, ett inlösenprogram på cirka 1 000 miljoner kronor.

Var sextonde aktie föreslås kunna lösas in mot en kontant ersättning om 180 kronor. För varje aktie i JM erhålls en inlösenrätt. Sexton inlösenrätter erfordras för att lösa in en aktie. Vid full anslutning till erbjudandet om inlösen kommer cirka 5,6 miljoner aktier att lösas in och cirka 1 000 miljoner kronor att överföras till aktieägarna i JM.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	1 366	1 263	5 320	5 217
Rörelseresultat ¹⁾	292	237	1 291	1 236
Rörelsemarginal (%)	21,4	18,8	24,3	23,7
Genomsnittligt operativt kapital			1 461	1 286
Avkastning operativt kapital (%)			88,4	96,1
Operativt kassaflöde	225	488	1 026	1 289
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 531	1 600		2 405
Antal disponibla bygggrätter	12 500	12 200		12 300
Antal produktionsstartade bostäder	332	413	1 739	1 820
Antal sålda bostäder	392	382	1 917	1 907
Antal anställda	914	842		921
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	2	13	15

Efterfrågan och prisnivån för bostadsrätter på andrahandsmarknaden har stabiliserats under inledningen av året. Efterfrågan är god och intresset för JM:s nya projekt är fortsatt stort. En begränsad dämpning av efterfrågan kan noteras. Utbudet av nya bostäder är inte tillräckligt beaktat efterfrågan i Stockholmsområdet. Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt mycket stor. Kapacitetsbrist kan fortsatt noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 8 procent till 1 366 mkr (1 263) och rörelseresultatet ökade med 23 procent till 292 mkr (237). Inga fastighetsförsäljningar har skett (2 mkr). Rörelsemarginalen ökade till 21,4 procent (18,8). Ökningen av rörelsemarginalen är främst hänförligt till högre prisnivå i projekten.

Det lägre kassaflödet beror främst på investeringar i exploateringsfastigheter.

Under första kvartalet har mark motsvarande nästan 200 bostadsbygggrätter förvärvats i Stockholm. Produktionsstarter har skett av 332 bostäder i flerbostadshus i Järfälla, Solna, Stockholm, Täby samt Värmdö.

JM BOSTAD RIKS

Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	953	965	3 999	4 011
Rörelseresultat ¹⁾	132	143	674	685
Rörelsemarginal (%)	13,9	14,8	16,9	17,1
Genomsnittligt operativt kapital			1 039	871
Avkastning operativt kapital (%)			64,9	78,6
Operativt kassaflöde	-146	-45	367	468
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 606	1 358		1 377
Antal disponibla bygggrätter	11 500	10 800		10 700
Antal produktionsstartade bostäder	111	255	1 371	1 515
Antal sålda bostäder	169	336	1 335	1 502
Antal anställda	679	627		678
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	2	2

Efterfrågan har försvagats under första kvartalet i Skåne samt Storgöteborg och bostadspriserna har planat ut på samtliga marknader inom affärssegmentet. Konkurrensen om exploateringsmark är fortsatt stor på de flesta av affärssegmentets marknader trots en minskad efterfrågan på bostäder. Kapacitetsbrist kan fortsatt noteras.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 953 mkr (965) och rörelseresultatet minskade med 8 procent till 132 mkr (143). Rörelsemarginalen uppgick till 13,9 procent (14,8). Den minskade marginalen är hänförlig till lägre försäljning.

Första kvartalets kassaflöde minskar främst hänförligt till investeringar i exploateringsfastigheter.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 750 bostäder förvärvats i Lund.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 111 bostäder i flerbostadshus i Jönköping, Uppsala samt Norrtälje. Det färre antalet produktionsstarter är hänförligt till en lägre försäljningstakt samt till överklagade detaljplaner.

JM UTLAND

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	544	598	2 631	2 685
Rörelseresultat	21	41	158	178
Rörelsemarginal (%)	3,9	6,9	6,0	6,6
Genomsnittligt operativt kapital			1 313	1 144
Avkastning operativt kapital (%)			12,0	15,6
Operativt kassaflöde	-318	-127	-201	-10
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 501	1 198		1 389
Bokfört värde projektfastigheter	29	29		30
Antal disponibla byggrätter	8 500	7 100		8 000
Antal produktionsstartade bostäder	61	170	621	730
Antal sålda bostäder	59	181	349	471
Antal anställda	324	314		316

Affärssegmentets intäkter minskade 9 procent till 544 mkr (598). Rörelseresultatet minskade 49 procent till 21 mkr (41) där resultatet belastas av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Rörelsemarginalen minskade till 3,9 procent (6,9).

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

Norge

Första kvartalet har kännetecknats av en svag efterfrågan och utplanad prisnivå. Den lägre aktiviteten på bostadsmarknaden förskjuter produktionsstarter framåt i tiden. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort samtidigt som konkurrensen om mark för bostäder är hög.

Arbetet med förstärkt kostnadskontroll i JM:s projekt är högt prioriterat. Arbetskraftsbrist inom byggbranschen råder fortfarande.

Under första kvartalet har 41 bostäder (164) sålts och 61 bostäder (170) produktionsstartats. Av produktionsstarterna skedde 43 i Oslo och 18 i Grenland söder om Oslo. Under första kvartalet har cirka 200 byggrätter förvärvats i Oslo, Grenland och Stavanger.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 6 000 bostäder (5 300).

Danmark

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

Under första kvartalet har 1 bostad (2) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Under första kvartalet har cirka 60 byggrätter förvärvats i Köpenhamn med närområde.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (1 000).

Finland

Etableringen i Finland pågår planenligt. Ett bostadsprojekt är pågående om 22 bostäder i Kervo kommun utanför Helsingfors.

Under första kvartalet har 1 bostad (0) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under första kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (300).

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, ökar försäljningspriserna något. Även pris på mark i välbelägna områden samt produktionskostnaderna ökar.

Under första kvartalet har 16 bostäder (15) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under första 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 1 200 bostäder (500).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	41	21	111	91
Rörelseresultat ¹⁾	5	71	96	162
Genomsnittligt operativt kapital			983	984
Avkastning operativt kapital (%)			9,8	16,5
Operativt kassaflöde	22	-32	224	170
Bokfört värde exploateringsfastigheter	110	74		111
Bokfört värde projektfastigheter	780	584		760
Antal anställda	20	26		17
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	74	94	165

Affärssegmentets intäkter uppgick till 41 mkr (21) varav hyresintäkter 27 mkr och entreprenadintäkter 14 mkr. Rörelseresultatet minskade till 5 mkr (71). Förändringen är helt hänförlig till ett lägre resultat från fastighetsförsäljningar.

Driftnettot för projektfastigheter under första kvartalet uppgick till 9 mkr (3).

Entreprenadresultat från produktion uppgår till 3 mkr (-).

Resultatet från sålda fastigheter uppgick till 3 mkr (74) och avser upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar.

Inom Dalénområdet på Lidingö som förvärvades i slutet av 2007 har projektutvecklingen av de kommersiella lokalerna påbörjats. Flera nya hyresavtal har tecknats varav avtalet med AGA AB om 6 500 m² är det största.

Produktionen av ett särskilt boende för äldre i Lillängen, Nacka kommun framskrider planenligt.

I Bolinder strand, Järfälla kommun har två hyresavtal om sammantaget cirka 1 900 m² tecknats med Friskis & Svettis och Beta Sport Marketing AB med inflyttning i slutet på 2008.

Produktionen av kontorshus i Frösunda Park, Solna, med Vasakronan som beställare och JM AB som hyresgäst, har påbörjats med beräknat färdigställande årsskiftet 2009/10.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive byggrätter för hyresrätter uppgår till totalt cirka 85 000 m² med ett bokfört värde om 110 mkr.

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter ¹⁾	414	322	1 388	1 296
Rörelseresultat	22	14	97	89
Rörelsemarginal (%)	5,3	4,3	7,0	6,9
Operativt kassaflöde	33	22	65	54
Antal anställda	396	368		382
¹⁾ Varav internt	152	142	579	569

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

Affärssegmentets intäkter uppgick till 414 mkr (322) och rörelseresultatet uppgick till 22 mkr (14). Rörelsemarginalen uppgick till 5,3 procent (4,3). Rörelsemarginal har påverkats positivt under första kvartalet av den milda vintern som medför låga kostnader för vinterarbeten och uppvärmning. Under kvartalet har också ett flertal projekt avslutats med en positiv slutreglering.

Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett flertal uppdrag varav de största är nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt AP Fastigheter, nybyggnad av kontorsfastighet i Solna samt ombyggnad av kontorsfastighet på Lidingö, båda åt JM Fastighetsutveckling.

De största pågående uppdragen är utbyggnad av terminal 5 på Arlanda flygplats åt Luftfartsverket, ombyggnad av kontorsfastigheter i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver, anläggningsarbeten vid Igelstaverket åt Söderenergi AB, utbyggnad av kaj i Henriksdalshamnen åt Stockholms Stad och nybyggnad av bostäder i centrala Sundbyberg åt JM Bostad Stockholm.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Intäkter	3 166	3 027	12 870	12 731
Produktions- och driftkostnader	-2 512	-2 451	-10 000	-9 939
Bruttoresultat	654	576	2 870	2 792
Försäljnings- och administrationskostnader	-200	-156	-717	-673
Resultat av fastighetsförsäljning	3	76	109	182
Rörelseresultat	457	496	2 262	2 301
Finansiella intäkter och kostnader	0	-4	0	-4
Resultat före skatt	457	492	2 262	2 297
Skatter	-129	-134	-627	-632
Periodens resultat	328	358	1 635	1 665
Hänförlig till:				
Moderbolagets aktieägare	328	358	1 635	1 665
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,70	3,90	18,10	18,30
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	88 879 308	92 289 764	88 879 308	88 879 308
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	88 879 308	92 289 764	90 226 092	91 076 274
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	88 902 959	92 289 764	90 245 790	91 090 084

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	117	140	121
Projektfastigheter	809	615	790
Exploateringsfastigheter	5 748	4 230	5 282
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	90	73	104
Kortfristiga fordringar ¹⁾	1 697	2 175	1 558
Likvida medel	1 797	1 745	2 061
Summa omsättningstillgångar	10 141	8 838	9 795
Summa tillgångar	10 258	8 978	9 916
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 205	3 988	3 893
Långfristiga räntebärande skulder	224	63	216
Övriga långfristiga skulder	1 197	598	978
Långfristiga avsättningar	1 409	976	1 358
Summa långfristiga skulder	2 830	1 637	2 552
Kortfristiga räntebärande skulder	17	117	45
Övriga kortfristiga skulder	3 101	3 157	3 321
Kortfristiga avsättningar	105	79	105
Summa kortfristiga skulder	3 223	3 353	3 471
Summa eget kapital och skulder	10 258	8 978	9 916
Ställda säkerheter	168	161	162
Ansvarsförbindelser	7 497	6 266	7 015
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	15	378	64
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 480	1 021	1 600

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår 2007
	2008	2007	
Ingående balans vid årets början	3 893	3 590	3 590
Omräkningsdifferenser	-17	40	67
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	-17	40	67
Periodens resultat	328	358	1 665
Summa periodens intäkter och kostnader	311	398	1 732
Inlösen av egna aktier	-	-	-1 013
Utdelning	-	-	-415
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-	7
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	1	-	1
Återköp av egna aktier	-	-	-9
Utgående balans vid periodens slut	4 205	3 988	3 893

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars 2007/08	Helår 2007
	2008	2007		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	379	323	1 884	1 828
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-830	-182	-2 274	-1 626
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m.	134	348	1 171	1 385
Investering i projektfastigheter	-20	-110	-217	-307
Försäljning av projektfastigheter	51	11	429	389
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	51	-118	326	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235	272	1 319	1 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-23	9	-7
Upptagna lån	20	-	230	210
Amortering av skulder	-39	-13	-78	-52
Återköp och inlösen av egna aktier	-	-	-1 022	-1 022
Utdelning	-	-	-415	-415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19	-13	-1 285	-1 279
Periodens kassaflöde	-261	236	43	540
Likvida medel vid periodens slut	1 797	1 745	1 797	2 061

NYCKELTAL

%	Januari - mars		April - mars 2007/08	Helår 2007
	2008	2007		
Rörelsemarginal	14,4	16,4	17,6	18,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital			48,4	52,9
Räntabilitet på eget kapital			39,9	44,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-		-
Soliditet	41	44		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 - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Sverige	2 622	2 429	10 239	10 046
Norge	340	462	1 786	1 908
Danmark	160	118	653	611
Finland	28	-	49	21
Belgien	16	18	143	145
Totalt	3 166	3 027	12 870	12 731

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	1 366	1 263	5 320	5 217
JM Bostad Riks	953	965	3 999	4 011
JM Utland	544	598	2 631	2 685
JM Fastighetsutveckling	41	21	111	91
JM Produktion	414	322	1 388	1 296
Eliminering	-152	-142	-579	-569
Totalt	3 166	3 027	12 870	12 731

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	292	237	1 291	1 236
JM Bostad Riks	132	143	674	685
JM Utland	21	41	158	178
JM Fastighetsutveckling	5	71	96	162
JM Produktion	22	14	97	89
Koncerngemensamma kostnader	-15	-10	-54	-49
Totalt	457	496	2 262	2 301

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	21,4	18,8	24,3	23,7
JM Bostad Riks	13,9	14,8	16,9	17,1
JM Utland	3,9	6,9	6,0	6,6
JM Produktion	5,3	4,3	7,0	6,9

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	April - mars	Helår
	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	1 461	1 286
JM Bostad Riks	1 039	871
JM Utland	1 313	1 144
JM Fastighetsutveckling	983	984

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	April - mars	Helår
	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	88,4	96,1
JM Bostad Riks	64,9	78,6
JM Utland	12,0	15,6
JM Fastighetsutveckling	9,8	16,5

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	225	488	1 026	1 289
JM Bostad Riks	-146	-45	367	468
JM Utland	-318	-127	-201	-10
JM Fastighetsutveckling	22	-32	224	170
JM Produktion	33	22	65	54

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde			
Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
JM Bostad Stockholm	2 531	1 600	2 405
JM Bostad Riks	1 606	1 358	1 377
JM Utland	1 501	1 198	1 389
JM Fastighetsutveckling	110	74	111
Totalt	5 748	4 230	5 282

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	12 500	12 200	12 300
JM Bostad Riks	11 500	10 800	10 700
JM Utland	8 500	7 100	8 000
Totalt	32 500	30 100	31 000
Varav redovisas i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 400	7 900	8 100
JM Bostad Riks	6 900	6 900	6 200
JM Utland	5 100	4 400	4 900
Totalt	20 400	19 200	19 200

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	332	413	1 739	1 820
JM Bostad Riks	111	255	1 371	1 515
JM Utland	61	170	621	730
Totalt	504	838	3 731	4 065

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
JM Bostad Stockholm	392	382	1 917	1 907
JM Bostad Riks	169	336	1 335	1 502
JM Utland	59	181	349	471
Totalt	620	899	3 601	3 880

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde			
Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
Bostäder (hyresrätter)		484	495
Fastigheter under utveckling		290	83
Färdigutvecklade kontorsfastigheter		35	37
Totalt		809	615

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2008	2007	2007/08	2007
Ingående balans vid periodens början	5 282	4 348	4 230	4 348
Nyanskaffningar	607	166	2 571	2 130
Överfört till produktion	-121	-256	-1 024	-1 159
Övrigt	-20	-28	-29	-37
Utgående balans vid periodens slut	5 748	4 230	5 748	5 282

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår
	2008	2007	2007
Nettoomsättning	2 327	2 330	9 397
Produktions- och driftkostnader	-1 789	-1 857	-7 008
Bruttoresultat	538	473	2 389
Försäljnings- och administrationskostnader	-136	-112	-470
Resultat av fastighetsförsäljning	2	24	65
Rörelseresultat	404	385	1 984
Finansiella intäkter och kostnader	419	-6	-270
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	823	379	1 714
Bokslutsdispositioner	-	-	-214
Resultat före skatt	823	379	1 500
Skatter	-81	-106	-139
Periodens resultat	742	273	1 361

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 852	1 510	1 592
Omsättningstillgångar	6 631	5 683	6 337
Summa tillgångar	8 483	7 193	7 929
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 538	2 060	1 795
Obeskattade reserver	345	131	345
Avsättningar	715	600	708
Långfristiga skulder	1 340	302	1 142
Kortfristiga skulder	3 545	4 100	3 939
Summa eget kapital och skulder	8 483	7 193	7 929
Ställda säkerheter	120	100	120
Ansvarsförbindelser	7 735	6 422	7 921

Investeringar i fastigheter under första kvartalet uppgick till 78 mkr (111).

Stockholm den 24 april 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 börs- och clearingsverksamhet och /eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 april 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 ³⁾	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.

³⁾ Styrelsens förslag.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

	2008	2007			
	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	3 166	3 879	2 643	3 182	3 027
Produktions- och driftkostnader	-2 512	-2 955	-2 057	-2 476	-2 451
Bruttoresultat	654	924	586	706	576
Försäljnings- och administrationskostnader	-200	-171	-142	-204	-156
Resultat av fastighetsförsäljning	3	39	37	30	76
Rörelseresultat	457	792	481	532	496
Finansiella intäkter och kostnader	0	14	-13	-1	-4
Resultat före skatt	457	806	468	531	492
Skatter	-129	-215	-132	-151	-134
Periodens resultat	328	591	336	380	358
BALANSRÄKNING	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	117	121	119	120	140
Projektfastigheter	809	790	625	618	615
Exploateringsfastigheter	5 748	5 282	4 368	4 365	4 230
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	90	104	65	66	73
Kortfristiga fordringar	1 697	1 558	1 955	2 222	2 175
Likvida medel	1 797	2 061	1 254	1 706	1 745
Summa omsättningstillgångar	10 141	9 795	8 267	8 977	8 838
Summa tillgångar	10 258	9 916	8 386	9 097	8 978
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 205	3 893	3 290	3 953	3 988
Långfristiga räntebärande skulder	224	216	177	176	63
Övriga långfristiga skulder	1 197	978	251	255	598
Långfristiga avsättningar	1 409	1 358	1 064	1 039	976
Summa långfristiga skulder	2 830	2 552	1 492	1 470	1 637
Kortfristiga räntebärande skulder	17	45	36	122	117
Övriga kortfristiga skulder	3 101	3 321	3 478	3 466	3 157
Kortfristiga avsättningar	105	105	90	86	79
Summa kortfristiga skulder	3 223	3 471	3 604	3 674	3 353
Summa eget kapital och skulder	10 258	9 916	8 386	9 097	8 978
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	-235	745	560	249	272
Från investeringsverksamheten	-7	1	0	15	-23
Från finansieringsverksamheten	-19	49	-1 012	-303	-13
Summa periodens kassaflöde	-261	795	-452	-39	236
Likvida medel vid periodens slut	1 797	2 061	1 254	1 706	1 745
RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettofordran vid periodens början	1 313	566	937	1 100	852
Förändring räntebärande nettofordran	-237	747	-371	-163	248
Räntebärande nettofordran vid periodens slut	1 076	1 313	566	937	1 100
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Bokfört värde vid periodens början	5 282	4 368	4 365	4 230	4 348
Nyanskaffningar	607	1 366	237	361	166
Överfört till produktion	-121	-432	-249	-222	-256
Övrigt	-20	-20	15	-4	-28
Bokfört värde vid periodens slut	5 748	5 282	4 368	4 365	4 230
NYCKELTAL	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	14,4	20,4	18,2	16,7	16,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	41	39	39	43	44
Resultat per aktie (kr)	3,70	6,60	3,70	4,10	3,90
Antal disponibla byggrätter	32 500	31 000	30 300	30 300	30 100
Antal produktionsstartade bostäder	504	1 047	848	1 332	838
Antal sålda bostäder	620	1 043	817	1 121	899

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

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

21 augusti 2008

Delårsrapport januari – september 2008

24 oktober 2008

Bokslutskommuniké 2008

10 februari 2009

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder. 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 2 400 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap.