



Delårsrapport

JANUARI - SEPTEMBER 2007, JM-KONCERNEN

3/2007

Högre lönsamhet och stabil försäljning i Sverige

- ♦ Intäkterna ökade med 6 procent till 8 852 mkr (8 352) och antal sålda bostäder uppgick till 2 837 (2 906)
- ♦ Resultatet före skatt förbättrades till 1 491 mkr (1 215) och periodens resultat efter skatt ökade till 1 074 mkr (978). Rörelsemarginalen ökade kraftigt till 17,0 procent (14,8)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 564 mkr (960) gav ett resultat om 143 mkr (152)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 46,6 procent (45,3). Resultatet per aktie under niomånadersperioden ökade till 11,70 kronor (10,10)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive försäljningar av fastigheter uppgick till 1 081 mkr (586)

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	8 852	8 352	2 643	2 543	12 565	12 065
Rörelseresultat	1 509	1 238	481	397	2 152	1 881
Resultat före skatt	1 491	1 215	468	396	2 128	1 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081	586	560	-118	1 159	664
Rörelsemarginal (%)	17,0	14,8	18,2	15,6	17,1	15,6
Räntabilitet på eget kapital (%)					46,6	45,4
Soliditet (%)	39	37	39	37		43
Resultat per aktie (kr)	11,70	10,10	3,70	3,30	18,10	16,40
Antal produktionsstartade bostäder	3 018	2 885	848	1 025	4 265	4 132
Antal sålda bostäder	2 837	2 906	817	846	3 721	3 790

JM tillämpar International Financial Reporting Standards - IFRS.

KONCERNEN

"Fortsatt stabil försäljning och stort antal produktionsstartade bostäder till högre prisnivåer i Sverige innebär fortsatt hög lönsamhet. Vårt effektiviseringsarbete i projekten bidrar till fortsatt god kostnadskontroll. Hög försäljningsnivå i pågående produktion och fortsatt stark efterfrågan i Sverige på våra nyproducerade bostäder innebär fortsatt goda förutsättningar för 2007."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är fortsatt god på den svenska marknaden. I Köpenhamn har efterfrågan kraftigt avmattats sedan halvåret 2006. Efterfrågan har också försvagats något i Norge under tredje kvartalet. En låg räntenivå och en positiv ekonomisk utveckling i Sverige bidrar till den generellt goda efterfrågan.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 837 bostäder (2 906) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög. Sålda bostäder i Stockholmsområdet uppgick till 1 267 (1 271), i övriga Sverige 1 172 (1 109) och i JM Utland 398 (616). Minskad försäljning inom JM Utland är hänförligt till minskad efterfrågan på bostäder i Köpenhamn men även en något lägre efterfrågan i Norge. Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 018 bostäder (2 885) varav 1 359 (1 246) i Stockholmsområdet och 1 067 (1 149) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 592 bostäder (490).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under niomånadersperioden ökade med 6 procent till 8 852 mkr (8 352) hänförligt till hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser under 2006/2007 och högre andel särskilt välbelägna projekt. Rörelseresultatet ökade till 1 509 mkr (1 238) och rörelsemarginalen ökade till 17,0 procent (14,8). Rörelseresultatet och rörelsemarginalen för verksamheten har kraftigt förbättrats till följd av en god efterfrågan och högre priser på bostäder samt genomfört effektiviseringsarbete. JM Utland uppvisar försämrat resultat och marginal som en följd av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Effektiviseringsarbetet har varit inriktat mot att strukturera projekteringen mer enhetligt inom koncernen och att etablera strategiska inköpsavtal med utvalda leverantörer. Kostnadskontrollen är god i projekten. Inom JMs verksamhet finns dock fortsatt tendens till ökade kostnader. De ökade kostnaderna i Norge och Danmark är särskilt tydliga.

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 564 mkr (960) med ett resultat om 143 mkr (152). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 57 mkr (62) varav 42 mkr (50) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 18 mkr (23).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2007	2006	2007	2006	2006/07
JM Bostad Stockholm	788	579	264	200	1 103
JM Bostad Riks	465	362	154	119	666
JM Utland	104	158	17	41	199
JM Fastighetsutveckling	132	110	35	15	144
JM Produktion	56	60	23	30	90
Koncerngemensamma kostnader	-36	-31	-12	-8	-50
Totalt ¹⁾	1 509	1 238	481	397	2 152
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	143	152	37	31	160

Rörelsemarginal (%)	Januari - september		Juli - september		Okt - sept
	2007	2006	2007	2006	2006/07
JM Bostad Stockholm	21,9	17,5	24,5	19,8	22,1
JM Bostad Riks	16,1	13,8	17,7	14,7	16,4
JM Utland	5,8	9,0	3,3	8,2	7,3
JM Produktion	6,0	5,8	7,9	9,0	6,8

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter har ökat till 30 300 bostäder (29 100) varav 18 900 (17 500) redovisas i balansräkningen. Innehavet av byggrätter har ökat på samtliga marknader och främst inom Bostad Stockholm. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 4 295 mkr (3 777) vid utgången av de första nio månaderna.

Projektfastigheter

Mkr	Uthyrningsgrad	Bokfört värde		
	årshyra, 2007-09-30	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Bostäder (hyresrätter)	100 %	45	469	494
Fastigheter under utveckling	88 %	85	266	293
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	94 %	495	37	36
Totalt		625	772	823

Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 5 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförelseperioden belastades med kostnad för förtidslösen av lån om 16 mkr.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Finansiella intäkter	27	37	4	13	37	47
Finansiella kostnader	-45	-60	-17	-14	-61	-76
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-23	-13	-1	-24	-29

Under niomånadersperioden har den totala räntebärande låneskulden ökat med 41 mkr till 710 mkr (729) varav pensionsskulden utgjorde 497 mkr (492). Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,5 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,5 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 054 mkr (4 233). Förutom likvida medel om 1 254 mkr (1 433) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800).

Den räntebärande nettofordran uppgick till 566 mkr (721) vid niomånadersperiodens utgång efter utdelning om 415 mkr och inlösen av aktier om 1 013 tkr.

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Räntebärande nettofordran vid periodens början	852	1 536	937	837	721	1 536
Förändring av räntebärande nettofordran	-286	-815	-371	-116	-155	-684
Räntebärande nettofordran vid periodens slut	566	721	566	721	566	852

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 495 mkr till 1 081 mkr (586). Ökningen är hänförlig till ett ökat resultat samtidigt som investeringar i exploateringsfastigheter är lägre jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) belastar med -119 mkr (507).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2006 på sidorna 36-38. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Personal

Antalet anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 408 (2 245). Antalet hantverkare var 1 208 (1 154) och antalet tjänstemän 1 200 (1 091). Det ökade antalet tjänstemän är jämnt fördelat mellan Bostad Stockholm, Bostad Riks och Utland.

Valberedning

Valberedningen bildas genom att de fyra största aktieägarna, som önskar delta, utser en representant vardera. Sammansättning i valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman.

Av de aktieägare, som per den 30 september i år är kvalificerade för att ingå i valberedningen, har följande begärt att få delta: Swedbank Robur fonder (representerad av KG Lindvall, ordförande), AFA Försäkring (Anders Algotsson), AMF Pension (Lars-Åke Bokenberger) och SEB (Anders Oscarsson). Därutöver ingår, enligt instruktionen för valberedningens arbete, Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Kapitalstruktur

Mot bakgrund av den fortsatt starka utvecklingen under 2007 har JM återigen en mycket stark finansiell ställning. Förutsättning finns för ytterligare utskiftning av kapital till aktieägarna under 2008 utöver ordinarie utdelning. En analys genomförs av koncernens kapitalbehov där en klarare bild av kreditmarknadens läge krävs för slutlig bedömning. Resultatet av detta arbete kommer att presenteras i samband med bokslutskommunikén för 2007.

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
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	3 596	3 302	1 077	1 009	5 001	4 707
Rörelseresultat ¹⁾	788	579	264	200	1 103	894
Rörelsemarginal (%)	21,9	17,5	24,5	19,8	22,1	19,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 204	916
Avkastning operativt kapital (%)					91,6	97,6
Operativt kassaflöde	916	688	382	-237	772	544
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 656	1 488				1 795
Antal disponibla byggrätter	12 100	12 000				12 300
Antal produktionsstartade bostäder	1 359	1 246	414	510	1 883	1 770
Antal sålda bostäder	1 267	1 271	364	401	1 627	1 631
Antal anställda	912	835				831
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	5	6	-	1	11	12

Efterfrågan är god och intresset för nya projekt är fortsatt stort. Det ökade utbudet av nya bostäder är inte tillräckligt beaktat efterfrågan i Stockholmsområdet. Bostadspriserna har varit fortsatt stigande under kvartalet. Konkurrensen om välbelägen mark är mycket stor som en konsekvens av den goda efterfrågan och de ökade priserna på bostäder. Kapacitetsbrist kan noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 9 procent till 3 596 mkr (3 302) och rörelseresultatet ökade med 36 procent till 788 mkr (579) inklusive fastighetsförsäljning om 5 mkr (6). Rörelsemarginalen ökade kraftigt till 21,9 procent (17,5). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförligt till högre prisnivå i projekten samt genomfört effektiviseringsarbete.

Det ökade kassaflödet är främst hänförligt till det ökade resultatet.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 50 bostäder förvärvats i Nacka och produktionsstarter skett av 414 bostäder i flerbostadshus i Solna och Stockholm.

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
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	2 892	2 630	872	810	4 050	3 788
Rörelseresultat ¹⁾	465	362	154	119	666	563
Rörelsemarginal (%)	16,1	13,8	17,7	14,7	16,4	14,9
Genomsnittligt operativt kapital					831	606
Avkastning operativt kapital (%)					80,2	92,9
Operativt kassaflöde	258	86	108	-46	476	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 415	1 239				1 293
Antal disponibla byggrätter	10 800	10 100				10 300
Antal produktionsstartade bostäder	1 067	1 149	331	440	1 484	1 566
Antal sålda bostäder	1 172	1 019	371	315	1 565	1 412
Antal anställda	688	626				620
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	1	-	-	-	1

Efterfrågan är fortsatt god och intresset för nya bostäder är stort. Bostadspriserna har varit stabila eller försiktigt stigande under kvartalet. Konkurrensen om exploateringsmark är stor på de flesta av affärssegmentets marknader och mycket stor i södra Sverige (Skåne) som en konsekvens av den goda efterfrågan och de ökade priserna på bostäder. Kapacitetsbrist kan noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 10 procent till 2 892 mkr (2 630) och rörelseresultatet ökade med 28 procent till 465 mkr (362). Rörelsemarginalen ökade till 16,1 procent (13,8). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförlig till högre prisnivå i projekten och genomfört effektiviseringsarbete.

Kassaflödet belastas av investeringar i exploateringsfastigheter.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 200 bostäder förvärvats i Lund, Jönköping samt Sigtuna.

Totalt produktionsstartades 268 bostäder i flerbostadshus varav 138 i Göteborg, 66 i Västerås, 28 i Sigtuna samt 36 i Vallentuna. Produktionsstarter av totalt 63 småhus har också genomförts under perioden varav 25 i Skåne, 25 i Göteborg samt 13 i Trosa.

JM UTLAND

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	1 807	1 757	509	503	2 723	2 673
Rörelseresultat ¹⁾	104	158	17	41	199	253
Rörelsemarginal (%)	5,8	9,0	3,3	8,2	7,3	9,5
Genomsnittligt operativt kapital					1 098	1 041
Avkastning operativt kapital (%)					18,1	24,3
Operativt kassaflöde	130	218	106	-8	247	335
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 224	1 050				1 120
Bokfört värde projektfastigheter	37	28				27
Antal disponibla byggrätter	7 400	7 000				7 200
Antal produktionsstartade bostäder	592	490	103	75	898	796
Antal sålda bostäder	398	616	82	130	529	747
Antal anställda	322	303				304
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	18	-	-	-	18

Affärssegmentets intäkter ökade med 3 procent till 1 807 mkr (1 757). Rörelseresultatet minskade till 104 mkr (158) där resultatet belastats av låg försäljning i Norge och Danmark samt kostnader i Finland under etableringsskedet. Rörelsemarginalen minskade till 5,8 procent (9,0).

Det ökade kassaflödet förklaras av minskat rörelsekapital under det tredje kvartalet.

Etableringen i Finland fortgår planenligt och disponibla byggrätter motsvarar cirka 400 bostäder (250).

Norge

Bostadsmarknaden i Norge kännetecknas av något försvagad efterfrågan och utplanad prisnivå. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort samtidigt som konkurrensen om mark för bostäder är hög.

Den låga försäljningen i kombination med kostnadsökningar innebär en låg resultatnivå för tredje kvartalet. Ökningen av produktionskostnaderna har fortsatt under 2007 och arbetet med förstärkt kostnadskontroll i JM:s projekt är högt prioriterat. Arbetslösheten fortsätter att sjunka i Norge vilket har lett till arbetskraftsbrist inom byggbranschen. Under niomånadersperioden har 328 bostäder (474) sålts och 544 bostäder (299) produktionsstartats. I det tredje kvartalet produktionsstartades 103 bostäder varav 47 i Bergen, 29 i Oslo samt 27 i Stavanger.

Under tredje kvartalet har cirka 60 byggrätter förvärvats i Grenland, söder om Oslo.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 400 bostäder (5 050).

Danmark

Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. För att marknadsanpassa priserna har JM Danmark under tredje kvartalet sänkt priserna något i två projekt i centrala Köpenhamn. Den minskade aktivitetsnivån i marknaden har inneburit en viss stabilisering av produktionskostnaderna. Under niomånadersperioden har 27 bostäder (117) sålts och 48 bostäder (191) produktionsstartats. Inga produktionsstarter eller förvärv har gjorts under tredje kvartalet.

JMs verksamhet i Danmark bedrivs med externa produktionsresurser vilket ger flexibilitet i kapacitetsanpassningen.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (1 200).

Belgien

I Brysselregionen där JM har sin verksamhet har ökningstakten på såväl försäljningspriser som produktionskostnader avmattats. Under niomånadersperioden har 43 bostäder (25) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Under tredje kvartalet förvärvades ett projekt i Anderlecht om 130 byggrätter för flerbostadshus.

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

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 700 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 - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	64	74	25	24	71	81
Rörelseresultat ¹⁾	132	110	35	15	144	122
Genomsnittligt operativt kapital					999	926
Avkastning operativt kapital (%)					14,4	13,2
Operativt kassaflöde	-27	112	35	177	25	164
Bokfört värde exploateringsfastigheter	73	129				140
Bokfört värde projektfastigheter	585	741				793
Antal anställda	15	22				26
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	138	117	37	20	149	128

Affärssegmentets intäkter uppgick till 64 mkr (74) och rörelseresultatet ökade till 132 mkr (110). Förändringen är hänförlig till ett högre resultat från fastighetsförsäljningar. Driftnettot för projektfastigheter under niomånadersperioden uppgick till 17 mkr (21) där minskningen är en följd av ett minskat bestånd av projektfastigheter.

Under niomånadersperioden såldes fastigheter för 546 mkr (508). Resultatet från sålda fastigheter är 138 mkr (117) varav resultat från projektutveckling av kontor i Frösunda Park utgör 118 mkr och upplösning av tidigare reserveringar i samband med fastighetsförsäljningar utgör 20 mkr. Under tredje kvartalet uppgick resultat av fastighetsförsäljningar till 37 mkr varav 32 mkr avser projektutveckling av hus 1 i Frösunda som nu är fullt uthyrd.

Projektutvecklingen av Bolinder strand i Kallhäll, bostadsbeståndet i Älta samt äldreboende i Nacka fortgår planenligt.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 63 000 m² med ett bokfört värde om 73 mkr.

JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter ¹⁾	930	1 043	290	334	1 327	1 440
Rörelseresultat ²⁾	56	60	23	30	90	94
Rörelsemarginal (%)	6,0	5,8	7,9	9,0	6,8	6,5
Operativt kassaflöde	18	54	-1	12	75	111
Antal anställda	371	380				382
¹⁾ Varav internt	437	454	130	137	607	624
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	10	-	10	-	10

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 930 mkr (1 043) och rörelseresultatet till 56 mkr (60). Rörelsemarginalen uppgick till 6,0 procent (5,8). För motsvarande period 2006 ingick en fastighetsförsäljning i rörelseresultatet om 10 mkr.

Affärssegmentet har under tredje kvartalet erhållit ett flertal uppdrag varav de största är ombyggnad av kontorsfastigheter i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver och utbyggnad av terminal 5 på Arlanda flygplats åt Luftfartsverket.

De största pågående uppdragen är ombyggnad av kontorsbyggnad på Blasieholmen i centrala Stockholm, nybyggnad av bostäder i Sundbyberg åt JM Bostad Stockholm och anläggningsarbeten vid Igelstaverket åt Söderenergi AB.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Intäkter	8 852	8 352	2 643	2 543	12 565	12 065
Produktions- och driftkostnader	-6 984	-6 817	-2 057	-2 052	-9 904	-9 737
Bruttoresultat	1 868	1 535	586	491	2 661	2 328
Försäljnings- och administrationskostnader	-502	-449	-142	-125	-669	-616
Resultat av fastighetsförsäljning	143	152	37	31	160	169
Rörelseresultat	1 509	1 238	481	397	2 152	1 881
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-23	-13	-1	-24	-29
Resultat före skatt	1 491	1 215	468	396	2 128	1 852
Skatter	-417	-237	-132	-93	-464	-284
Periodens resultat	1 074	978	336	303	1 664	1 568
Hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	1 074	978	336	303	1 664	1 568
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)						
hänförligt till moderbolagets aktieägare	11,70	10,10	3,70	3,30	18,10	16,40
<i>Utelöpande antal aktier vid periodens slut</i>	<i>88 879 308 ¹⁾</i>	<i>92 289 764</i>	<i>88 879 308 ¹⁾</i>	<i>92 289 764</i>	<i>88 879 308 ¹⁾</i>	<i>92 289 764</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>91 816 644</i>	<i>96 519 933</i>	<i>90 897 244</i>	<i>92 289 764</i>	<i>91 935 896</i>	<i>95 453 698</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>91 828 029</i>	<i>96 519 933</i>	<i>90 922 721</i>	<i>92 289 764</i>	<i>91 944 411</i>	<i>95 453 698</i>

¹⁾ Exklusive 35 000 återköpta aktier

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	119	124	118
Projektfastigheter	625	772	823
Exploateringsfastigheter	4 368	3 906	4 348
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	65	44	73
Kortfristiga fordringar ¹⁾	1 955	1 796	1 535
Likvida medel	1 254	1 433	1 509
Summa omsättningstillgångar	8 267	7 951	8 288
Summa tillgångar	8 386	8 075	8 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 290	3 025	3 590
Långfristiga räntebärande skulder	177	55	73
Övriga långfristiga skulder	251	573	597
Långfristiga avsättningar	1 064	935	938
Summa långfristiga skulder	1 492	1 563	1 608
Kortfristiga räntebärande skulder	36	182	114
Övriga kortfristiga skulder	3 478	3 224	3 024
Kortfristiga avsättningar	90	81	70
Summa kortfristiga skulder	3 604	3 487	3 208
Summa eget kapital och skulder	8 386	8 075	8 406
Ställda säkerheter	168	190	181
Ansvarsförbindelser	7 747	5 788	6 084
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	440	111	2

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår 2006
	2007	2006	
Ingående balans vid periodens början	3 590	3 311	3 311
Fond för verkligt värde (kassaflödessäkringar)	-	10	10
Omräkningsdifferenser	54	-25	-50
Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital	54	-15	-40
Periodens resultat	1 074	978	1 568
Summa periodens intäkter och kostnader	1 128	963	1 528
Inlösen av aktier	-1 013	-1 002	-1 002
Utdelning	-415	-247	-247
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	8	-	-
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	1	-	-
Återköp av egna aktier	-9	-	-
Utgående balans vid periodens slut	3 290	3 025	3 590

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår 2006
	2007	2006	2007	2006	2006/07	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 129	741	360	470	1 525	1 137
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-907	-1 326	-573	-725	-1 659	-2 078
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m.	891	882	282	367	1 317	1 308
Investering i projektfastigheter	-119	-331	37	-86	-172	-384
Försäljning av projektfastigheter	0	838	0	247	104	942
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	87	-218	454	-391	44	-261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 081	586	560	-118	1 159	664
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8	-8	0	9	-7	-7
Upptagna lån	143	16	8	12	215	88
Amortering av skulder	-34	-546	-7	-13	-109	-621
Återköp och inlösen av aktier	-1 022	-1 002	-1 013	-	-1 022	-1 002
Utdelning	-415	-247	-	-	-415	-247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 328	-1 779	-1 012	-1	-1 331	-1 782
Periodens kassaflöde	-255	-1 201	-452	-110	-179	-1 125
Likvida medel vid periodens slut	1 254	1 433	1 254	1 433	1 254	1 509

NYCKELTAL

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår 2006
	2007	2006	2007	2006	2006/07	
Rörelsemarginal	17,0	14,8	18,2	15,6	17,1	15,6
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					51,1	44,4
Räntabilitet på eget kapital					46,6	45,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-		-
Soliditet	39	37	39	37		43

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation RR31 Delårsrapport för koncerner. 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 2006 sidorna 61-63.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Sverige	7 045	6 595	2 134	2 040	9 842	9 392
Norge	1 325	1 079	365	336	1 821	1 575
Danmark	394	541	113	121	723	870
Belgien	79	137	25	46	170	228
Finland	9	-	6	-	9	-
Totalt	8 852	8 352	2 643	2 543	12 565	12 065

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	3 596	3 302	1 077	1 009	5 001	4 707
JM Bostad Riks	2 892	2 630	872	810	4 050	3 788
JM Utland	1 807	1 757	509	503	2 723	2 673
JM Fastighetsutveckling	64	74	25	24	71	81
JM Produktion	930	1 043	290	334	1 327	1 440
Eliminering	-437	-454	-130	-137	-607	-624
Totalt	8 852	8 352	2 643	2 543	12 565	12 065

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	788	579	264	200	1 103	894
JM Bostad Riks	465	362	154	119	666	563
JM Utland	104	158	17	41	199	253
JM Fastighetsutveckling	132	110	35	15	144	122
JM Produktion	56	60	23	30	90	94
Koncerngemensamma kostnader	-36	-31	-12	-8	-50	-45
Totalt	1 509	1 238	481	397	2 152	1 881

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	21,9	17,5	24,5	19,8	22,1	19,0
JM Bostad Riks	16,1	13,8	17,7	14,7	16,4	14,9
JM Utland	5,8	9,0	3,3	8,2	7,3	9,5
JM Produktion	6,0	5,8	7,9	9,0	6,8	6,5

GENOMSNISSLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt - sept	Helår
	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	1 204	916
JM Bostad Riks	831	606
JM Utland	1 098	1 041
JM Fastighetsutveckling	999	926

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt - sept	Helår
	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	91,6	97,6
JM Bostad Riks	80,2	92,9
JM Utland	18,1	24,3
JM Fastighetsutveckling	14,4	13,2

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	916	688	382	-237	772	544
JM Bostad Riks	258	86	108	-46	476	304
JM Utland	130	218	106	-8	247	335
JM Fastighetsutveckling	-27	112	35	177	25	164
JM Produktion	18	54	-1	12	75	111

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde	2007-09-30		2006-09-30	2006-12-31
Mkr				
JM Bostad Stockholm	1 656		1 488	1 795
JM Bostad Riks	1 415		1 239	1 293
JM Utland	1 224		1 050	1 120
JM Fastighetsutveckling	73		129	140
Totalt	4 368		3 906	4 348

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	12 100	12 000	12 300
JM Bostad Riks	10 800	10 100	10 300
JM Utland	7 400	7 000	7 200
Totalt	30 300	29 100	29 800
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 600	6 900	8 100
JM Bostad Riks	6 600	6 500	6 700
JM Utland	4 700	4 100	4 500
Totalt	18 900	17 500	19 300

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	1 359	1 246	414	510	1 883	1 770
JM Bostad Riks	1 067	1 149	331	440	1 484	1 566
JM Utland	592	490	103	75	898	796
Totalt	3 018	2 885	848	1 025	4 265	4 132

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	1 267	1 271	364	401	1 627	1 631
JM Bostad Riks	1 172	1 019	371	315	1 565	1 412
JM Utland	398	616	82	130	529	747
Totalt	2 837	2 906	817	846	3 721	3 790

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde	Januari - september		Juli - september		Okt - sept	Helår
Mkr	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
Ingående balans vid periodens början	4 348	2 925	4 365	3 513	3 906	2 925
Nyanskaffningar	764	1 847	237	776	1 635	2 718
Överfört till produktion	-727	-792	-249	-331	-1 103	-1 168
Övrigt	-17	-74	15	-52	-70	-127
Utgående balans vid periodens slut	4 368	3 906	4 368	3 906	4 368	4 348

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september		Helår 2006
	2007	2006	
Nettoomsättning	6 661	5 935	8 477
Produktions- och driftskostnader	-5 015	-4 738	-6 676
Bruttoresultat	1 646	1 197	1 801
Försäljnings- och administrationskostnader	-354	-322	-427
Resultat av fastighetsförsäljning	35	27	28
Rörelseresultat	1 327	902	1 402
Finansiella intäkter och kostnader	829	-524	-950
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 156	378	452
Bokslutsdispositioner	-	-	-131
Resultat före skatt	2 156	378	321
Skatter	-337	-106	-95
Periodens resultat	1 819	272	226

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 509	1 382	1 497
Omsättningstillgångar	5 359	5 054	5 188
Summa tillgångar	6 868	6 436	6 685
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	2 178	1 807	1 787
Obeskattade reserver	131	-	131
Avsättningar	715	642	645
Långfristiga skulder	415	266	310
Kortfristiga skulder	3 429	3 721	3 812
Summa eget kapital och skulder	6 868	6 436	6 685

Investeringar i fastigheter under niomånadersperioden uppgick till 474 mkr (613).

Stockholm den 26 oktober 2007

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT ¹⁾

Mkr	2006	2005	2004	2003	2002
Intäkter	12 065	9 887	8 532	7 787	8 872
Rörelseresultat	1 881	1 231	792	478	652
Resultat före skatt	1 852	1 151	647	267	368
Balansomslutning	8 406	8 155	8 252	9 145	10 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664	3 368	2 161	1 504	2 161
Räntebärande nettofordran (+)/-skuld (-)	852	1 536	-613	-2 611	-3 665
Rörelsemarginal (%) ²⁾	15,6	12,5	9,3	2,4	5,4
Räntabilitet på eget kapital (%)	45,4	28,8	14,4	5,5	6,8
Soliditet (%)	43	41	42	36	34
Resultat per aktie (kr)	16,40	9,30	4,20	1,70	2,10
Utdelning per aktie (kr)	4,50	2,50	1,80	1,30	2,50
Antal disponibla byggrätter	29 800	23 200	21 900	23 400	25 500
Antal produktionsstartade bostäder	4 132	4 476	3 943	2 714	2 711
Antal sålda bostäder	3 790	4 240	4 315	3 189	2 511

¹⁾ Räkenskapsår 2003 och tidigare är ej omräknat enligt IFRS. Detta innebär att de nya principerna för goodwill och beräkningsgrunder för successiv vinstavräkning inte påverkat år 2002 till 2003.

²⁾ Räkenskapsår 2003 och tidigare motsvaras rörelsemarginal av projektutvecklingsmarginal.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

RESULTATRÄKNING	2007			2006			
	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	2 643	3 182	3 027	3 713	2 543	2 911	2 898
Produktions- och driftkostnader	-2 057	-2 476	-2 451	-2 920	-2 052	-2 320	-2 445
Bruttoresultat	586	706	576	793	491	591	453
Försäljnings- och administrationskostnader	-142	-204	-156	-167	-125	-183	-141
Resultat av fastighetsförsäljning	37	30	76	17	31	56	65
Rörelseresultat	481	532	496	643	397	464	377
Finansiella intäkter och kostnader	-13	-1	-4	-6	-1	-1	-21
Resultat före skatt	468	531	492	637	396	463	356
Skatter	-132	-151	-134	-47	-93	-75	-69
Periodens resultat	336	380	358	590	303	388	287
BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar							
Anläggningstillgångar	119	120	140	118	124	141	142
Projektfastigheter	625	618	615	823	772	797	859
Exploateringsfastigheter	4 368	4 365	4 230	4 348	3 906	3 513	2 744
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	65	66	73	73	44	27	25
Kortfristiga fordringar	1 955	2 222	2 175	1 535	1 796	1 625	1 533
Likvida medel	1 254	1 706	1 745	1 509	1 433	1 543	2 208
Summa omsättningstillgångar	8 267	8 977	8 838	8 288	7 951	7 505	7 369
Summa tillgångar	8 386	9 097	8 978	8 406	8 075	7 646	7 511
Eget kapital och skulder							
Eget kapital	3 290	3 953	3 988	3 590	3 025	2 735	3 609
Långfristiga räntebärande skulder	177	176	63	73	55	98	159
Övriga långfristiga skulder	251	255	598	597	573	624	-
Långfristiga avsättningar	1 064	1 039	976	938	935	858	882
Summa långfristiga skulder	1 492	1 470	1 637	1 608	1 563	1 580	1 041
Kortfristiga räntebärande skulder	36	122	117	114	182	145	12
Övriga kortfristiga skulder	3 478	3 466	3 157	3 024	3 224	3 107	2 773
Kortfristiga avsättningar	90	86	79	70	81	79	76
Summa kortfristiga skulder	3 604	3 674	3 353	3 208	3 487	3 331	2 861
Summa eget kapital och skulder	8 386	9 097	8 978	8 406	8 075	7 646	7 511
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	560	249	272	78	-118	640	64
Från investeringsverksamheten	0	15	-23	1	9	-4	-13
Från finansieringsverksamheten	-1 012	-303	-13	-3	-1	-1 301	-477
Summa periodens kassaflöde	-452	-39	236	76	-110	-665	-426
Likvida medel vid periodens slut	1 254	1 706	1 745	1 509	1 433	1 543	2 208
RÄNTEBÄRANDE NETTOFORDRAN	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettofordran vid periodens början	937	1 100	852	721	837	1 587	1 536
Förändring räntebärande nettofordran	-371	-163	248	131	-116	-750	51
Räntebärande nettofordran vid periodens slut	566	937	1 100	852	721	837	1 587
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Ingående balans vid periodens början	4 365	4 230	4 348	3 906	3 513	2 744	2 925
Nyanskaffningar	237	361	166	871	776	919	152
Överfört till produktion	-249	-222	-256	-376	-331	-127	-334
Övrigt	15	-4	-28	-53	-52	-23	1
Utgående balans vid periodens slut	4 368	4 365	4 230	4 348	3 906	3 513	2 744
NYCKELTAL	Kv.3	Kv.2	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	18,2	16,7	16,4	17,3	15,6	15,9	13,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	39	43	44	43	37	36	48
Resultat per aktie (kr)	3,70	4,10	3,90	6,40	3,30	3,90	2,90
Antal disponibla byggrätter	30 300	30 300	30 100	29 800	29 100	26 700	23 200
Antal produktionsstartade bostäder	848	1 332	838	1 247	1 025	1 088	772
Antal sålda bostäder	817	1 121	899	884	846	1 114	946

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

	2007			2006			
	Kv.3	Kv.2	Kv. 1	Kv.4	Kv.3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM							
Intäkter	1 077	1 256	1 263	1 405	1 009	1 073	1 220
Rörelseresultat ¹⁾	264	287	237	315	200	204	175
Rörelsemarginal (%)	24,5	22,9	18,8	22,4	19,8	19,0	14,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 204	1 049	937	916	915	1 007	1 267
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	91,6	99,1	102,0	97,6	83,4	66,0	47,4
Operativt kassaflöde	382	46	488	-144	-237	536	389
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 656	1 725	1 600	1 795	1 488	1 155	1 110
Antal disponibla byggrätter	12 100	12 400	12 200	12 300	12 000	9 500	8 800
Antal produktionsstartade bostäder	414	532	413	524	510	301	435
Antal sålda bostäder	364	521	382	360	401	485	385
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	3	2	6	1	5	-
JM BOSTAD RIKS							
Intäkter	872	1 055	965	1 158	810	908	912
Rörelseresultat ¹⁾	154	168	143	201	119	144	99
Rörelsemarginal (%)	17,7	15,9	14,8	17,4	14,7	15,9	10,9
Genomsnittligt operativt kapital	831	759	696	606	560	507	521
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	80,2	83,1	87,2	92,9	88,5	90,4	73,6
Operativt kassaflöde	108	195	-45	218	-46	139	-7
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 415	1 385	1 358	1 293	1 239	1 162	790
Antal disponibla byggrätter	10 800	10 600	10 800	10 300	10 100	10 400	8 400
Antal produktionsstartade bostäder	331	481	255	417	440	483	226
Antal sålda bostäder	371	465	336	393	315	386	318
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	1	-
JM UTLAND							
Intäkter	509	700	598	916	503	711	543
Rörelseresultat ¹⁾	17	46	41	95	41	60	57
Rörelsemarginal (%)	3,3	6,6	6,9	10,4	8,2	8,4	10,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 098	1 090	1 058	1 041	1 076	1 093	1 109
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	18,1	20,5	22,4	24,3	20,2	21,3	18,8
Operativt kassaflöde	106	151	-127	117	-8	-1	227
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 224	1 181	1 198	1 120	1 050	1 053	701
Bokfört värde projektfastigheter	37	29	29	27	28	29	30
Antal disponibla byggrätter	7 400	7 300	7 100	7 200	7 000	6 800	6 000
Antal produktionsstartade bostäder	103	319	170	306	75	304	111
Antal sålda bostäder	82	135	181	131	130	243	243
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	-	18
JM FASTIGHETSUTVECKLING							
Intäkter	25	18	21	7	24	21	29
Rörelseresultat ¹⁾	35	26	71	12	15	51	44
Genomsnittligt operativt kapital	999	962	938	926	1 107	1 282	1 491
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	14,4	12,9	15,9	13,2	23,5	21,8	15,6
Operativt kassaflöde	35	-30	-32	52	177	-123	58
Bokfört värde exploateringsfastigheter	73	74	74	140	129	140	140
Bokfört värde projektfastigheter	585	586	584	793	741	765	826
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	37	27	74	11	20	50	47
JM PRODUKTION							
Intäkter	290	318	322	397	334	355	354
Rörelseresultat ¹⁾	23	19	14	34	30	15	15
Rörelsemarginal (%)	7,9	6,0	4,3	8,6	9,0	4,2	4,2
Operativt kassaflöde	-1	-3	22	57	12	-38	80
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	10	-	-
JM ÖVRIGT							
Intäkter (eliminering)	-130	-165	-142	-170	-137	-157	-160
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-12	-14	-10	-14	-8	-10	-13

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 2007	13 februari 2008
Årsstämma 2008	24 april 2008
Delårsrapport januari - mars 2008	24 april 2008

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