



# Delårsrapport

JANUARI - MARS 2007, JM-KONCERNEN

## 1/2007

### Hög lönsamhet och stabil försäljning

- ♦ Intäkterna ökade med 4 procent till 3 027 mkr (2 898) och antal sålda bostäder uppgick till 899 (946)
- ♦ Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 492 mkr (356) och första kvartalets resultat efter skatt ökade till 358 mkr (287). Rörelsemarginalen ökade till 16,4 procent (13,0)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 471 mkr (511) gav ett resultat om 76 mkr (65)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade kraftigt till 48,3 procent (36,2). Resultatet per aktie för första kvartalet ökade till 3,90 kronor (2,90)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive försäljningar av fastigheter uppgick till 272 mkr (64)

Mkr	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	3 027	2 898	12 194	12 065
Rörelseresultat	496	377	2 000	1 881
Resultat före skatt	492	356	1 988	1 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272	64	872	664
Rörelsemarginal (%)	16,4	13,0	16,4	15,6
Räntabilitet på eget kapital (%)			48,3	45,4
Soliditet (%)	44	48		43
Resultat per aktie (kr)	3,90	2,90	17,50	16,40
Antal produktionsstartade bostäder	838	772	4 198	4 132
Antal sålda bostäder	899	946	3 743	3 790

JM tillämpar International Financial Reporting Standards - IFRS.

## KONCERNEN

*"Fortsatt stabil försäljning i Sverige och Norge och stort antal produktionsstartade bostäder till högre prisnivåer innebär fortsatt hög lönsamhet. Vårt effektiviseringsarbete i projekten bidrar till fortsatt god kostnadskontroll. Hög försäljningsnivå i pågående produktion och fortsatt stark efterfrågan 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 samtliga marknader förutom i Köpenhamn där efterfrågan kraftigt avmattats sedan halvåret 2006. En låg räntenivå och en positiv ekonomisk utveckling bidrar till den generellt goda efterfrågan.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 899 bostäder (946) där andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög. Sålda bostäder i Stockholmsområdet uppgick till 382 (385), i övriga Sverige 336 (318) och i JM Utland 181 (243). Minskad försäljning inom JM Utland är främst hänförligt till minskad efterfrågan på bostäder i Köpenhamn. Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 838 bostäder (772) varav 413 (435) i Stockholmsområdet och 255 (226) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 170 bostäder (111).

### Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under första kvartalet ökade med 4 procent till 3 027 mkr (2 898) hänförligt till hög nivå på produktionsstartade bostäder till högre priser under 2006 och högre andel särskilt välbelägna projekt. Rörelseresultatet ökade till 496 mkr (377) och rörelsemarginalen ökade till 16,4 procent (13,0). Rörelseresultatet och rörelsemarginalen för verksamheten har kraftigt förbättrats till följd av en god efterfrågan och högre priser på bostäder samt genomfört effektiviseringsarbete. 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 även om tendens till kostnadshöjning märks. De ökade kostnaderna i Norge och Danmark är särskilt tydliga.

Under första kvartalet har fastigheter sålts för 471 mkr (511) med ett resultat om 76 mkr (65). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 16 mkr (22) varav 14 mkr (17) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 3 mkr (7).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
JM Bostad Stockholm	237	175	956	894
JM Bostad Riks	143	99	607	563
JM Utland	41	57	237	253
JM Fastighetsutveckling	71	44	149	122
JM Produktion	14	15	93	94
Koncerngemensamma kostnader	-10	-13	-42	-45
<b>Totalt <sup>1)</sup></b>	<b>496</b>	<b>377</b>	<b>2 000</b>	<b>1 881</b>
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	76	65	180	169

Rörelsemarginal (%)	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
JM Bostad Stockholm	18,8	14,3	20,1	19,0
JM Bostad Riks	14,8	10,9	15,8	14,9
JM Utland	6,9	10,5	8,7	9,5
JM Produktion	4,3	4,2	6,6	6,5

## Byggrätter

JMs disponibla byggrätter har ökat till 30 100 bostäder (23 200) varav 19 200 (14 800) redovisas i balansräkningen. Innehavet av byggrätter har ökat på samtliga marknader och främst inom den svenska verksamheten. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat kraftigt till 4 156 mkr (2 601) vid utgången av första kvartalet.

## Projektfastigheter

Mkr	Uthyrningsgrad årshyra, 2007-03-31	Bokfört värde		
		2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Bostäder (hyresrätter)	100 %	495	585	494
Fastigheter under utveckling	88 %	83	234	293
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	100 %	37	40	36
<b>Totalt</b>	<b>98 %</b>	<b>615</b>	<b>859</b>	<b>823</b>

## Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 17 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförelseperioden belastades med kostnad för förtidslösen av lån om 16 mkr.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
Finansiella intäkter	10	15	42	47
Finansiella kostnader	-14	-36	-54	-76
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-4</b>	<b>-21</b>	<b>-12</b>	<b>-29</b>

Under första kvartalet har den totala räntebärande låneskulden minskat med 2 mkr till 667 mkr (650) varav pensionsskulden utgjorde 487 mkr (479). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,5 procent (3,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,5 år (0,7).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 545 mkr (5 008). Förutom likvida medel om 1 745 mkr (2 208) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800).

Den räntebärande nettofordran uppgick till 1 100 mkr (1 587) vid första kvartalets utgång.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
<b>Räntebärande nettofordran vid periodens början</b>	<b>852</b>	<b>1 536</b>	<b>1 587</b>	<b>1 536</b>
Förändring av räntebärande nettofordran	248	51	-487	-684
<b>Räntebärande nettofordran vid periodens slut</b>	<b>1 100</b>	<b>1 587</b>	<b>1 100</b>	<b>852</b>

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 208 mkr till 272 mkr (64) främst hänförligt till förbättrat resultat. Kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med netto cirka -100 mkr (340). Kassaflödet första kvartalet 2006 belastades av en skattebetalning om cirka 300 mkr. Betalningen var hänförlig till upplösningen av koncernens periodiseringsfonder i Sverige 2005 om cirka 1 000 mkr.

### **Personal**

Antalet anställda uppgick vid första kvartalets utgång till 2 262 (2 167). Antalet hantverkare var 1 112 (1 087) och antalet tjänstemän 1 150 (1 080).

### **Villkor för inlösenprogram**

Styrelsen i JM AB har föreslagit till årsstämman, så som tidigare kommunicerats i boksluts-kommunikén för 2006, ett inlösenprogram på cirka 1 000 miljoner kronor.

Var tjugosjunde aktie föreslås kunna lösas in mot en kontant ersättning om 300 kronor. För varje aktie i JM erhålls en inlösenrätt. Tjugosju inlösenrätter erfordras för att lösa in en aktie. Vid full anslutning till erbjudandet om inlösen kommer högst 3 418 139 aktier att lösas in och cirka 1 025 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 2007	2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	1 263	1 220	4 750	4 707
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	237	175	956	894
Rörelsemarginal (%)	18,8	14,3	20,1	19,0
Genomsnittligt operativt kapital			937	916
Avkastning operativt kapital (%)			102,0	97,6
Operativt kassaflöde	488	389	643	544
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 600	1 110		1 795
Antal disponibla bygggrätter	12 200	8 800		12 300
Antal produktionsstartade bostäder	413	435	1 748	1 770
Antal sålda bostäder	382	385	1 628	1 631
Antal anställda	842	809		831
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	2	-	14	12

Efterfrågan är stark och intresset för nya projekt är fortsatt stort. Det ökade utbudet av nya bostäder är inte tillräckligt beaktat befolkningstillväxten i Stockholmsområdet. Bostadspriserna är fortsatt försiktigt stigande. Konkurrensen om välbelägen mark är fortsatt stor som en konsekvens av den goda efterfrågan och de ökade priserna på bostäder. En viss kapacitetsbrist kan noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 4 procent till 1 263 mkr (1 220) och rörelseresultatet ökade med 35 procent till 237 mkr (175) inklusive fastighetsförsäljning om 2 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade kraftigt till 18,8 procent (14,3). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförligt till högre prisnivå i projekten samt genomfört effektiviseringsarbete.

Kassaflödet förbättrades på grund av ökat rörelseresultat.

Under första kvartalet har produktionsstart skett för totalt 413 bostäder i Huddinge, Järfälla, Sollentuna, Solna, Stockholm och Sundbyberg.

### 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 2007	2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	965	912	3 841	3 788
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	143	99	607	563
Rörelsemarginal (%)	14,8	10,9	15,8	14,9
Genomsnittligt operativt kapital			696	606
Avkastning operativt kapital (%)			87,2	92,9
Operativt kassaflöde	-45	-7	266	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 358	790		1 293
Antal disponibla bygggrätter	10 800	8 400		10 300
Antal produktionsstartade bostäder	255	226	1 595	1 566
Antal sålda bostäder	336	318	1 430	1 412
Antal anställda	627	612		620
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	1	1

Efterfrågan är fortsatt god och intresset för nya bostäder är stort. Bostadspriserna är försiktigt stigande på de flesta orter inom affärssegmentet. Konkurrensen om exploateringsmark är stor på de flesta av affärssegmentets marknader som en konsekvens av den goda efterfrågan och de ökande priserna på bostäder. En viss kapacitetsbrist kan noteras.

Affärssegmentets intäkter ökade med 6 procent till 965 mkr (912) och rörelseresultatet ökade med 44 procent till 143 mkr (99). Rörelsemarginalen ökade till 14,8 procent (10,9). Ökningen av rörelsemarginalen är hänförlig till högre prisnivå i projekten och genomfört effektiviseringsarbete.

Ökningen av intäkterna är främst hänförlig till högre prisnivå i projekten.

Första kvartalets kassaflöde minskar främst hänförligt till investering i exploateringsfastigheter.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 400 bostäder förvärvats i Malmö, Lund, Helsingborg, Jönköping samt Norrtälje.

Totalt produktionsstartades 233 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Helsingborg, Jönköping, Uppsala och Norrtälje. Produktionsstart av 22 småhus i Skåne har också genomförts under perioden.

## JM UTLAND

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

Mkr	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	598	543	2 728	2 673
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	41	57	237	253
Rörelsemarginal (%)	6,9	10,5	8,7	9,5
Genomsnittligt operativt kapital			1 058	1 041
Avkastning operativt kapital (%)			22,4	24,3
Operativt kassaflöde	-127	227	-19	335
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 198	701		1 120
Bokfört värde projektfastigheter	29	30		27
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 000		7 200
Antal produktionsstartade bostäder	170	111	855	796
Antal sålda bostäder	181	243	685	747
Antal anställda	314	291		304
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	18	-	18

En längre tid av stigande bostadspriser har lockat nya aktörer till JM:s utlandsmarknader vilket har drivit upp priserna på nya byggrätter. Nuvarande innehav av byggrätter ger dock generellt goda förutsättningar för JM:s affär.

Affärssegmentets intäkter ökade med 10 procent till 598 mkr (543) till följd av intäktsökningar i Norge. Rörelseresultatet minskade till 41 mkr (57) främst hänförligt till 2006 års fastighetsförsäljning i JM Belgien. Rörelsemarginalen minskade till 6,9 procent (10,5).

Kassaflödet begränsades under första kvartalet huvudsakligen av frånvaro av produktionsstartar i Danmark.

Etableringen i Finland fortgår och under första kvartalet har JM tecknat avtal med Vanda stad om markförvärv i Majtorp, utanför Helsingfors. Förvärvet omfattar cirka 60 byggrätter för småhusproduktion.

Disponibla byggrätter i Finland motsvarar cirka 300 bostäder (0).

## Norge

Bostadsmarknaden i Norge kännetecknas av fortsatt god efterfrågan och ökande priser. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort samtidigt som konkurrensen om mark för bostäder är hög.

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 första kvartalet har 164 bostäder (125) sålts och 170 bostäder (42) produktionsstartats. Av kvartalets produktionsstartar har ett 70-tal skett i Oslo, ett 40-tal i respektive Stavanger och Tönsberg samt ett 20-tal i Bergen.

Under första kvartalet har cirka 70 byggrätter förvärvats varav ett 50-tal byggrätter för småhus i Porsgrunn kommun och ett 20-tal sjönära byggrätter för flerbostadshus i Larviks kommun.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 300 bostäder (4 700).

## Danmark

Den markanta avmattning i efterfrågan på bostäder i Köpenhamn, som präglade bostadsmarknaden under andra halvåret 2006, är oförändrad. Utbudet av såväl bostäder på andrahandsmarknaden som på nyproduktion har fortsatt att öka. Den fortsatt mycket höga aktivitetsnivån i branschen ökar risken för produktionsförseningar.

Till följd av den mycket begränsade efterfrågan har endast 2 bostäder (111) sålts under första kvartalet. Inga produktionsstarter (69) eller förvärv (165) har gjorts under första kvartalet. JM:s verksamhet i Danmark bedrivs med externa produktionsresurser vilket ger flexibilitet i kapacitetsanpassningen.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (800).

## Belgien

Belgien kännetecknas av fortsatt stark bostadsmarknad med ökat utbud av nya bostäder. I Brysselregionen har priserna planat ut på en högre nivå, försäljningstakten har dämpats och produktionskostnaderna fortsätter att öka. Under första kvartalet har 15 bostäder (7) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

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. Inga förvärv har gjorts under första kvartalet (200).

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 500 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 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	21	29	73	81
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	71	44	149	122
Genomsnittligt operativt kapital			938	926
Avkastning operativt kapital (%)			15,9	13,2
Operativt kassaflöde	-32	58	74	164
Bokfört värde exploateringsfastigheter	74	140		140
Bokfört värde projektfastigheter	584	826		793
Antal anställda	26	25		26
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	74	47	155	128

Affärssegmentets intäkter uppgick till 21 mkr (29) och rörelseresultatet ökade till 71 mkr (44). Driftnettot under första kvartalet minskade till 3 mkr (6) som en naturlig följd av ett minskat bestånd av projektfastigheter.

Under första kvartalet såldes fastigheter för 463 mkr med ett resultat på 74 mkr (47) varav resultat från projektutveckling av Frösunda Park, med nuvarande uthyrningsgrad, ingår med 69 mkr. Huvuddelen av likviden från försäljningarna erhålls i slutet av 2007.

Under första kvartalet har två nya hyresavtal om totalt cirka 5 000 m<sup>2</sup> tecknats i Frösunda Park hus 1 som nu har en uthyrningsgrad på 93 procent.

I projektet Bolinder strand fortsätter arbetet med att renovera och hyra ut de kommersiella fastigheterna.

Investeringarna i Älta Centrum med syfte att öka trivseln i bostadsområdet fortsätter. Programmet för nya bostäder går planenligt och den första detaljplanen är planerad till första halvåret 2007.

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 63 000 m<sup>2</sup> med ett bokfört värde om 74 mkr.

## JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter <sup>1)</sup>	322	354	1 408	1 440
Rörelseresultat <sup>2)</sup>	14	15	93	94
Rörelsemarginal (%)	4,3	4,2	6,6	6,5
Operativt kassaflöde	22	80	53	111
Antal anställda	368	353		382
<sup>1)</sup> Varav internt	142	160	606	624
<sup>2)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	10	10

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 322 mkr (354) och rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (15). Rörelsemarginalen uppgick till 4,3 procent (4,2).

Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett flertal uppdrag varav de största är nybyggnad av äldreboende i Nacka åt JM Fastighetsutveckling, nybyggnad av kontor och lager åt Ekens Golv AB i Huddinge samt markarbeten avseende finplanering i Hammarby Sjöstad åt Exploateringskontoret Stockholms Stad.

De största uppdragen som pågår är ombyggnad av kontorsfastigheten Bremen på Gärdet åt Vasakronan och nybyggnad av kontor i Frösunda åt JM Fastighetsutveckling. På Arlanda pågår arbetet med Pir F och en ny del inom terminal 4 åt Luftfartsverket.



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars 2007	Januari - mars 2006	April - mars 2006/07	Helår 2006
Intäkter	3 027	2 898	12 194	12 065
Produktions- och driftkostnader	-2 451	-2 445	-9 743	-9 737
<b>Bruttoresultat</b>	<b>576</b>	<b>453</b>	<b>2 451</b>	<b>2 328</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-156	-141	-631	-616
Resultat av fastighetsförsäljning	76	65	180	169
<b>Rörelseresultat</b>	<b>496</b>	<b>377</b>	<b>2 000</b>	<b>1 881</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-4	-21	-12	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>492</b>	<b>356</b>	<b>1 988</b>	<b>1 852</b>
Skatter	-134	-69	-349	-284
<b>Periodens resultat</b>	<b>358</b>	<b>287</b>	<b>1 639</b>	<b>1 568</b>
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	358	287	1 639	1 568
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,90	2,90	17,50	16,40
<i>Antal aktier vid periodens slut</i>	<i>92 289 764</i>	<i>98 705 520</i>	<i>92 289 764</i>	<i>92 289 764</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning</i>	<i>92 289 764</i>	<i>98 705 520</i>	<i>93 871 731</i>	<i>95 453 698</i>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>140</b>	<b>142</b>	<b>118</b>
Projektfastigheter	615	859	823
Exploateringsfastigheter	4 230	2 744	4 348
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.	73	25	73
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	2 175	1 533	1 535
Likvida medel	1 745	2 208	1 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>8 838</b>	<b>7 369</b>	<b>8 288</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 978</b>	<b>7 511</b>	<b>8 406</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 988</b>	<b>3 609</b>	<b>3 590</b>
Långfristiga räntebärande skulder	63	159	73
Övriga långfristiga skulder	598	-	597
Långfristiga avsättningar	976	882	938
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 637</b>	<b>1 041</b>	<b>1 608</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	117	12	114
Övriga kortfristiga skulder	3 157	2 773	3 024
Kortfristiga avsättningar	79	76	70
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 353</b>	<b>2 861</b>	<b>3 208</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 978</b>	<b>7 511</b>	<b>8 406</b>
Ställda säkerheter	161	189	181
Ansvarsförbindelser	6 266	5 543	6 084
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	378	101	2

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår
	2007	2006	2006
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>3 590</b>	<b>3 311</b>	<b>3 311</b>
Fond för verkligt värde (kassaflödessäkringar)	-	10	10
Omräkningsdifferenser	40	1	-50
<b>Nettosumma av poster som förts direkt mot eget kapital</b>	<b>40</b>	<b>11</b>	<b>-40</b>
Periodens resultat	358	287	1 568
<b>Summa periodens intäkter och kostnader</b>	<b>398</b>	<b>298</b>	<b>1 528</b>
Inlösen av aktier	-	-	-1 002
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-247
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>3 988</b>	<b>3 609</b>	<b>3 590</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>323</b>	<b>-140</b>	<b>1 600</b>	<b>1 137</b>
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-182	-245	-2 015	-2 078
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m.	348	359	1 297	1 308
Investering i projektfastigheter	-110	-107	-387	-384
Försäljning av projektfastigheter	11	446	507	942
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-118	-249	-130	-261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>272</b>	<b>64</b>	<b>872</b>	<b>664</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23</b>	<b>-13</b>	<b>-17</b>	<b>-7</b>
Upptagna lån	-	4	84	88
Amortering av skuld	-13	-481	-153	-621
Inlösen av aktier	-	-	-1 002	-1 002
Utdelning	-	-	-247	-247
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13</b>	<b>-477</b>	<b>-1 318</b>	<b>-1 782</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>236</b>	<b>-426</b>	<b>-463</b>	<b>-1 125</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 745</b>	<b>2 208</b>	<b>1 745</b>	<b>1 509</b>

## NYCKELTAL

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
Rörelsemarginal	16,4	13,0	16,4	15,6
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital			50,1	44,4
Räntabilitet på eget kapital			48,3	45,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-		-
Soliditet	44	48		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 - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
Sverige	2 429	2 355	9 466	9 392
Norge	462	332	1 705	1 575
Danmark	118	178	810	870
Belgien	18	33	213	228
<b>Totalt</b>	<b>3 027</b>	<b>2 898</b>	<b>12 194</b>	<b>12 065</b>

**INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	1 263	1 220	4 750	4 707
JM Bostad Riks	965	912	3 841	3 788
JM Utland	598	543	2 728	2 673
JM Fastighetsutveckling	21	29	73	81
JM Produktion	322	354	1 408	1 440
Eliminering	-142	-160	-606	-624
<b>Totalt</b>	<b>3 027</b>	<b>2 898</b>	<b>12 194</b>	<b>12 065</b>

**RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	237	175	956	894
JM Bostad Riks	143	99	607	563
JM Utland	41	57	237	253
JM Fastighetsutveckling	71	44	149	122
JM Produktion	14	15	93	94
Koncerngemensamma kostnader	-10	-13	-42	-45
<b>Totalt</b>	<b>496</b>	<b>377</b>	<b>2 000</b>	<b>1 881</b>

**RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	18,8	14,3	20,1	19,0
JM Bostad Riks	14,8	10,9	15,8	14,9
JM Utland	6,9	10,5	8,7	9,5
JM Produktion	4,3	4,2	6,6	6,5

**GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	April - mars	Helår
	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	937	916
JM Bostad Riks	696	606
JM Utland	1 058	1 041
JM Fastighetsutveckling	938	926

**AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	April - mars	Helår
	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	102,0	97,6
JM Bostad Riks	87,2	92,9
JM Utland	22,4	24,3
JM Fastighetsutveckling	15,9	13,2

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	488	389	643	544
JM Bostad Riks	-45	-7	266	304
JM Utland	-127	227	-19	335
JM Fastighetsutveckling	-32	58	74	164
JM Produktion	22	80	53	111

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
JM Bostad Stockholm	1 600	1 110	1 795
JM Bostad Riks	1 358	790	1 293
JM Utland	1 198	701	1 120
JM Fastighetsutveckling	74	140	140
JM Produktion	-	3	-
<b>Totalt</b>	<b>4 230</b>	<b>2 744</b>	<b>4 348</b>

## DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	12 200	8 800	12 300
JM Bostad Riks	10 800	8 400	10 300
JM Utland	7 100	6 000	7 200
<b>Totalt</b>	<b>30 100</b>	<b>23 200</b>	<b>29 800</b>
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 900	5 900	8 100
JM Bostad Riks	6 900	5 000	6 700
JM Utland	4 400	3 900	4 500
<b>Totalt</b>	<b>19 200</b>	<b>14 800</b>	<b>19 300</b>

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	413	435	1 748	1 770
JM Bostad Riks	255	226	1 595	1 566
JM Utland	170	111	855	796
<b>Totalt</b>	<b>838</b>	<b>772</b>	<b>4 198</b>	<b>4 132</b>

## SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
JM Bostad Stockholm	382	385	1 628	1 631
JM Bostad Riks	336	318	1 430	1 412
JM Utland	181	243	685	747
<b>Totalt</b>	<b>899</b>	<b>946</b>	<b>3 743</b>	<b>3 790</b>

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2007	2006	2006/07	2006
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>4 348</b>	<b>2 925</b>	<b>2 744</b>	<b>2 925</b>
Nyanskaffningar	166	152	2 732	2 718
Överfört till produktion	-256	-334	-1 090	-1 168
Övrigt	-28	1	-156	-127
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>4 230</b>	<b>2 744</b>	<b>4 230</b>	<b>4 348</b>

## Moderbolaget

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 379 mkr (242). Investeringar i fastigheter uppgick till 111 mkr (174).

Stockholm den 26 april 2007

Johan Skoglund  
Verkställande direktör

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

## KONCERNEN

### FEMÅRSÖVERSIKT <sup>1)</sup>

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 (%) <sup>2)</sup>	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

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Räkenskapsår 2003 och tidigare motsvaras rörelsemarginal av projektutvecklingsmarginal.

# KONCERNEN

## KVARTALSÖVERSIKT, MKR

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

# AFFÄRSSEGMENT

## KVARTALSÖVERSIKT, MKR

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

<sup>2)</sup> 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 2007

17 augusti 2007

Delårsrapport januari - september 2007

26 oktober 2007

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 2 200 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap.