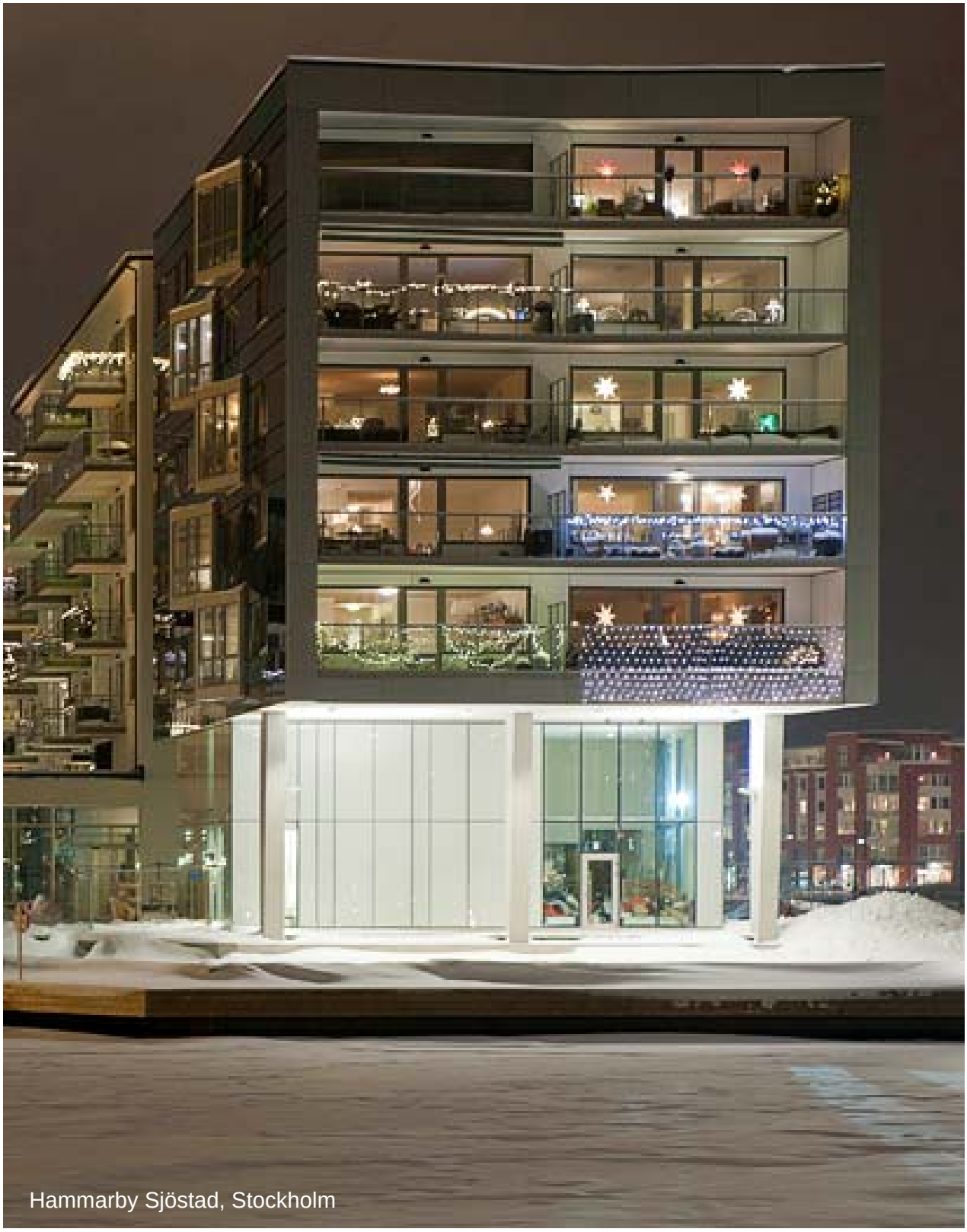
Bokslutskommuniké 2010

JANUARI – DECEMBER 2010, JM-KONCERNEN



Hammarby Sjöstad, Stockholm

Bokslutskommuniké

JANUARI - DECEMBER 2010, JM-KONCERNEN

God försäljning och hög nivå av produktionsstartade bostäder

- Intäkterna uppgick till 9 136 mkr (9 620) varav omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en intäktseffekt om -138 mkr (842). Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppvisar en ökning om 496 mkr (-3 451)
- Antal sålda bostäder uppgick till 3 276 (3 291) och produktionsstarterna ökade till 3 404 (2 150)
- Resultatet före skatt ökade till 840 mkr (529) varav omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultateffekt om -62 mkr (-18). Resultat efter skatt ökade till 594 mkr (365). Rörelsemarginalen ökade till 9,9 procent (6,7)
- Räntabiliteten på eget kapital för året ökade till 15,7 procent (10,6). Resultatet per aktie ökade till 7,10 kronor (4,40)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 42 mkr (1 124) varav erlagd likvid för Dalénumförvärvet, Stockholm, -719 mkr
- Styrelsen föreslår 4,50 kronor (2,50) i utdelning för 2010.

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas från och med 2010 *IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter*. IFRIC 15 förändrar endast redovisningen av intäkter och resultat för JMs verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Segmentsredovisningen och projektstyrningen kvarstår oförändrad enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009[1)]**	**2010**	**2009[1)]**
Intäkter	9 136	9 620	3 075	2 493
Rörelseresultat	907	646	382	311
Resultat före skatt	840	529	371	289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42	1 124	305	780
Rörelsemarginal (%)	9,9	6,7	12,4	12,5
Räntabilitet på eget kapital (%)	15,7	10,6		
Soliditet (%)	40	37	40	37
Resultat per aktie (kr)	7,10	4,40	3,20	2,40
Antal sålda bostäder	3 276	3 291	1 056	908
Antal produktionsstartade bostäder	3 404	2 150	972	704

[1)] Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. Segmentsredovisningen och projektstyrningen av JMs utlandsverksamhet görs, liksom den svenska verksamheten, även i fortsättningen utifrån IAS 11, successiv vinstavräkning. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 20-21.

KONCERNEN

"Efterfrågan är fortsatt god för JMs bostäder på våra huvudmarknader. En god försäljnings- och bokningsnivå har medgett produktionsstart av nya bostadsprojekt i hög omfattning under 2010. Samtidigt har vi haft en stabil resultatutveckling under året vilket tillsammans med en stark balansräkning motiverar en större utdelningshöjning.

Även framöver gäller fortsatt goda förutsättningar för vår affär bland annat med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj där ytterligare förvärv har genomförts under senare delen av året. "

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är fortsatt god på JMs huvudmarknader i Sverige och Norge. I Danmark har vi haft en viss förbättring av efterfrågan under det senaste året. Försäljningen har varit fortsatt god. Den förbättrade konjunkturen och befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med ett fortsatt lågt ränteläge, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 276 (3 291) varav 211 (562) avser hyresrättsprojekt i Stockholm, åt extern beställare. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 82 procent (79) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 408 (1 713), i JM Bostad Riks 1 207 (973) och i JM Utland 661 (605).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 3 404 (2 150) varav 1 604 (1 102) i Stockholmsområdet och 1 230 (689) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 570 bostäder (359). Av de produktionsstartade bostäderna utgör 211 hyresrätter (492) i Stockholm, åt extern beställare. Ökningstakten av produktionsstarter är beroende av säkerställda resurser för att hantera en större produktionsvolym där löpande nyrekrytering genomförs planenligt. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 5 431(3 744).

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens redovisade intäkter under året uppgick till 9 136 mkr (9 620) varav omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en intäktseffekt om -138 mkr (842). Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppvisar en ökning om 496 mkr (-3 451).

Rörelseresultatet ökade till 907 mkr (646) och rörelsemarginalen ökade till 9,9 procent (6,7). Omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultateffekt om -62 mkr (-18). Det förbättrade resultatet och marginalen beror på högre försäljnings- och produktionsstartsnivå under det senaste året och högre prisnivå i projekten.

Under året har fastigheter sålts för 80 mkr (665) med ett resultat om 28 mkr (89). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 62 mkr (69) varav 0 mkr (6) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 11 mkr (0).

	Januari - december		Oktober - december	
Rörelseresultat (mkr)	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
JM Bostad Stockholm	634	496	266	170
JM Bostad Riks	219	166	73	80
JM Utland	48	-192	28	9
JM Fastighetsutveckling	12	110	2	42
JM Produktion	91	130	38	37
Koncerngemensamma kostnader	-35	-46	-10	-13
Summa enligt segmentsredovisning	969	664	397	325
Omräkning JM Utland [2)]	-62	-18	-15	-14
Totalt [1)]	**907**	**646**	**382**	**311**
[1)] *Varav -fastighetsförsäljningar*	*28*	*89*	*11*	*38*
-nedskrivning av fastigheter	*-*	*-87*	*-*	*-*

[2)] *Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.*

	Januari - december		Oktober - december	
Rörelsemarginal (%)	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
JM Bostad Stockholm	16,6	14,9	19,7	17,2
JM Bostad Riks	8,0	7,2	8,9	12,2
JM Utland	3,1	-14,2	6,1	1,9
JM Produktion	6,1	6,5	9,4	7,7

Bostäder i pågående produktion	2010-12-31	2009-12-31
Antal bostäder i pågående produktion [1)]	5 431	3 744
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) [2)]	64	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	18	25
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	82	79

[1)] Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

[2)] Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Osålda bostäder i avslutad produktion	2010-12-31	2009-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion [1)]	44	146
- varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	*40*	*110*

[1)] Efter sista inflyttning enligt plan.

	2010-12-31		2009-12-31	
Exploateringsfastigheter (bostäder), miljarder kr	**Marknads-värde**	**Bokfört värde**	**Marknads-värde**	**Bokfört värde**
JM Bostad Stockholm	4,3	2,6	3,2	2,1
JM Bostad Riks	2,0	1,5	1,9	1,5
JM Utland	1,6	1,2	1,7	1,3
Totalt	**7,9**	**5,3**	**6,8**	**4,9**

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 27 500 bostäder (27 900) varav 17 600 (18 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 314 mkr (4 882) vid utgången av året.

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,4 mdkr (5,0), inklusive kommersiella byggrätter om 0,1 mdkr (0,1), indikerar ett övervärde om 2,6 mdkr (1,9). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

Under 2010 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 655 mkr (428) förvärvats varav 960 mkr avser JM Bostad Stockholm, 328 mkr JM Bostad Riks och 367 mkr JM Utland.

Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 685 mkr (610) med ett bokfört värde om 661 mkr (596). Övervärdet uppgår därmed till 24 mkr (14).

Finansiella poster

Finansnettot har förbättrats med 50 mkr jämfört med föregående år främst hänförligt till lägre räntebärande skulder och lägre räntenivå. De finansiella intäkterna och kostnaderna under året är till stor del relaterat till omvärderingar och valutasäkringar av fordringar på JM Utland med en nettoeffekt på finansnettot om -1 mkr (2). I de finansiella intäkterna för året ingår resultat från försäljning av aktier i intressebolag om 5 mkr (0).

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Finansiella intäkter [1)]	51	41	7	29
Finansiella kostnader [2)]	-118	-158	-18	-51
Finansiella intäkter och kostnader	**-67**	**-117**	**-11**	**-22**
[1)] Varav omvärderingar och valutasäkringar	*32*	*29*	*1*	*25*
[2)] Varav omvärderingar och valutasäkringar	*-33*	*-27*	*-1*	*-23*

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 357 mkr (1 842) varav pensionsskulden utgjorde 585 mkr (565). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,6 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 887 mkr (4 830). Förutom likvida medel om 2 087 mkr (2 030) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,7 år.

Räntebärande nettofordran uppgick till 730 mkr (189) vid årets utgång. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 453 mkr (228). Av dessa skulder är 236 mkr (116) kortfristiga.

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-)vid periodens början	**-189**	**842**	**-409**	**536**
Förändring av räntebärande nettoskuld	-541	-1 031	-321	-725
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-)vid periodens slut	**-730**	**-189**	**-730**	**-189**

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 42 mkr (1 124) under året, efter erlagd likvid under andra kvartalet om 719 mkr, varav JM Bostad Stockholm 690 mkr och JM Fastighetsutveckling 29 mkr, avseende tidigare förvärv av Dalénumområdet, Lidingö, Stockholm. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter, exklusive likvid för Dalénum, innebar ett kassaflöde om -277 mkr (427). Minskat innehav av osålda bostäder i balansräkningen bidrar med 270 mkr (-187). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -73 mkr (532).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2009 på sidorna 38-41. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Personal

Antal anställda uppgick vid årets utgång till 2 100 (1 850). Antal hantverkare uppgick till 1 018 (877) och antal tjänstemän till 1 082 (973). Ökningen av antalet anställda sker planenligt i syfte att hantera den ökande produktionsvolymen.

Utdelning

För 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 4,50 kronor (2,50) per aktie, totalt 375 mkr (208). Utdelningsnivån motiveras av god intjäning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 3 maj 2011. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas fredagen den 6 maj 2011.

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.

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Intäkter	3 824	3 330	1 350	989
Rörelseresultat [1)]	634	496	266	170
Rörelsemarginal (%)	16,6	14,9	19,7	17,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 776	1 981		
Avkastning operativt kapital (%)	35,7	25,0		
Operativt kassaflöde	-34	544	169	226
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 562	2 111		
Antal disponibla byggrätter	11 100	10 700		
Antal sålda bostäder [2)]	1 408	1 713	477	456
Antal produktionsstartade bostäder [3)]	1 604	1 102	414	360
Antal anställda	740	635		
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	*2*	*2*	*2*	*2*
[2)] Varav hyresrätter	*211*	*562*	*104*	*107*
[3)] Varav hyresrätter	*211*	*492*	*104*	*107*

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god. På andrahandsmarknaden har utbudet minskat under de senaste kvartalen. Utbudet av nya bostäder är fortsatt lågt i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet. Nettoinflyttning samt födelseöverskott var mycket stort även under 2010.

Intresset för JMs projekt är stort med en god försäljning under det fjärde kvartalet. Försäljning i form av skrivna kontrakt begränsas dock av det låga antalet produktionsstartade bostäder under 2009.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 824 mkr (3 330) och rörelseresultatet ökade till 634 mkr (496). Resultatet under fjärde kvartalet förstärktes med cirka 30 mkr hänförligt till två avyttringar av fastigheter i pågående projekt. Rörelsemarginalen ökade till 16,6 procent (14,9). Ökningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre prisnivå i projekten.

Kassaflödet under året belastas av större investeringar i exploateringsfastigheter och erlagd likvid för Dalénum, Lidingö.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 550 bostäder förvärvats i Lidingö stad, Nacka kommun, Stockholm stad och Sundbybergs kommun.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 414 bostäder i flerbostadshus på Lidingö, i Nacka och Stockholm varav 104 avser hyresrätter med Stockholmshem som beställare.

Under fjärde kvartalet har 477 bostäder sålts varav 104 avser hyresrätter som sålts till Stockholmshem.

Den nya detaljplanen för Dalénumområdet har vunnit laga kraft under året.

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.

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Intäkter	2 749	2 296	819	654
Rörelseresultat [1)]	219	166	73	80
Rörelsemarginal (%)	8,0	7,2	8,9	12,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 471	1 597		
Avkastning operativt kapital (%)	14,9	10,4		
Operativt kassaflöde	312	70	-165	-35
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 497	1 451		
Antal disponibla byggrätter	9 600	10 200		
Antal sålda bostäder	1 207	973	352	258
Antal produktionsstartade bostäder	1 230	689	350	225
Antal anställda	578	459		
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	*0*	*0*	-	-

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god. På andrahandsmarknaden har utbudet minskat de senaste kvartalen. Intresset för JMs projekt är stort liksom kundernas benägenhet att teckna kontrakt vilket inneburit en fortsatt god försäljning.

Den goda efterfrågan på flertalet av affärssegmentets marknader innebär att antalet produktionsstarter har ökats väsentligt jämfört med föregående år.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 749 mkr (2 296) och rörelseresultatet ökade till 219 mkr (166). Rörelsemarginalen ökade till 8,0 procent (7,2). Ökningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till högre prisnivå i projekten.

Årets starka kassaflöde förklaras främst av minskat rörelsekapital, dock belastas det fjärde kvartalet av ökade investeringar i exploateringsfastigheter.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 550 bostäder förvärvats i Lund, Helsingborg, Göteborg, Linköping, Örebro samt Uppsala.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 247 bostäder i flerbostadshus i Lomma, Jönköping, Linköping, Västerås och Uppsala samt 103 småhus i Malmö, Staffanstorp, Jönköping och Kungsbacka.

JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Intäkter	1 570	1 353	457	484
Rörelseresultat [1)]	48	-192	28	9
Rörelsemarginal (%)	3,1	-14,2	6,1	1,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 838	1 936		
Avkastning operativt kapital (%)	2,6	-9,9		
Operativt kassaflöde	236	-174	184	-115
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 255	1 320		
Bokfört värde projektfastigheter	34	32		
Antal disponibla byggrätter	6 800	7 000		
Antal sålda bostäder [2)]	661	605	227	194
Antal produktionsstartade bostäder [3)]	570	359	208	119
Antal anställda	250	240		
[1)] Varav -fastighetsförsäljningar	*-*	*12*	*-*	*2*
-nedskrivningar av fastigheter	*-*	*-87*	*-*	*-*
[2)] Varav hyresrätter	*-*	*48*	*-*	*-*
[3)] Varav hyresrätter	*-*	*48*	*-*	*-*

Affärssegmentets intäkter ökade med 16 procent till 1 570 mkr (1 353). Rörelseresultatet ökade till 48 mkr (-192) och rörelsemarginalen till 3,1 procent (-14,2). Det förbättrade resultatet och rörelsemarginalen förklaras av en bättre efterfrågan, ökad projektvolym och mer stabil marknad.

Det positiva kassaflödet för året och kvartalet förklaras främst av minskat rörelsekapital i form av färre osålda bostäder i balansräkningen.

Norge

Efterfrågan på nyproducerade bostäder och bostäder på andrahandsmarknaden har varit fortsatt god. Utbudet av bostäder till försäljning på marknaden har stabiliserat sig på en relativt hög nivå. Prisökningstakten på andrahandsmarknaden har dämpats under andra halvåret 2010.

Under året har 512 bostäder (502) sålts och 429 bostäder (359) produktionsstartats. Produktionsstarterna under fjärde kvartalet om 146 bostäder fördelades på 141 bostäder i flerbostadshus i Stavanger, Time, Bergen, Asker och Oslo samt 5 småhus i Porsgrunn.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 125 bostäder förvärvats i Oslo och Sandnes. Disponibla byggrätter motsvarar 5 000 bostäder (4 800).

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn präglas av låg aktivitetsnivå men en viss förbättring av efterfrågan. Fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna motverkar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under året har 84 bostäder (63) sålts och 62 bostäder (0) produktionsstartats. Under fjärde kvartalet produktionsstartades ett flerbostadshus om 62 bostäder i centrala Köpenhamn varav 26 bostäder är sålda. Produktionen i ett större projekt (Egholm) i centrala Köpenhamn om 165 bostäder som avslutades under första halvåret 2009 såldes slut under fjärde kvartalet 2010.

Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 750 bostäder (900).

Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsområdet har stegvis ökat under året och förbättring har även skett på de delmarknader där JM verkar. Intresset är stort för nyproducerade bostäder och priserna på andrahandsmarknaden visar en stigande trend.

Under året har 30 bostäder (12) sålts och 31 bostäder (0) produktionsstartats.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 50 bostäder förvärvats i Helsingforsområdet. Disponibla byggrätter motsvarar 150 bostäder (300).

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten på bostadsmarknaden stabiliserats på en högre nivå.

Under året har 35 bostäder (28) sålts och 48 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under fjärde kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 900 bostäder (1 000).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Intäkter	72	309	16	60
Rörelseresultat [1)]	12	110	2	42
Genomsnittligt operativt kapital	708	1 021		
Avkastning operativt kapital (%)	1,7	10,8		
Operativt kassaflöde	-118	620	-8	571
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	108		
Bokfört värde projektfastigheter	625	564		
Antal anställda	17	16		
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	*26*	*75*	*9*	*34*

Affärssegmentets intäkter minskade till 72 mkr (309) varav hyresintäkter 60 mkr (60) och entreprenadintäkter 12 mkr (249). Rörelseresultatet minskade till 12 mkr (110). Minskningen beror på en lägre verksamhetsvolym då kontorsprojektet i Frösunda åt Vasakronan avslutades i början på året.

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 5 mkr (63). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 10 mkr (-6). Förbättringen av driftnettot beror bland annat på ökade hyresintäkter i Dalénumområdet på Lidingö.

Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgår till 26 mkr (75) varav 17 mkr (28) utgör upplösning av reserveringar från tidigare fastighetsförsäljningar. Under fjärde kvartalet avyttrades exploateringsfastigheten Signalen i Solna för 35 mkr med ett resultat om 7 mkr samt ytterligare några mindre försäljningar.

Kassaflödet har belastats med investeringar om 72 mkr samt 29 mkr hänförligt till erlagd likvid avseende tidigare förvärv av Dalénumområdet.

Inom Dalénumområdet på Lidingö fortsätter hyresgästanpassningar i det befintliga beståndet. Uthyrningsgraden för de byggnader som ska behållas för vidare utveckling uppgår till 87 procent. Projektering av särskilt boende för äldre om 54 bostäder pågår och i ett senare skede planeras 220 hyreslägenheter att uppföras.

Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla fortsätter hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden uppgår till 89 procent.

JM PRODUKTION

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

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Intäkter [1)]	1 496	2 008	405	478
Rörelseresultat	91	130	38	37
Rörelsemarginal (%)	6,1	6,5	9,4	7,7
Operativt kassaflöde	36	173	64	85
Antal anställda	399	406		
[1)] Varav internt	*437*	*518*	*115*	*126*

Efterfrågan på entreprenadmarknaden uppvisar fortsatt återhämtning med ökad investeringsvilja. Marknaden för anläggningsbyggandet är fortsatt på en hög nivå. Återhämtningen av bostadsbyggandet bidrar till att konkurrenter med egen projektutveckling fördelar mindre resurser till entreprenadverksamheten.

Affärssegmentets intäkter minskade till 1 496 mkr (2 008) och rörelseresultatet minskade till 91 mkr (130). Rörelsemarginalen uppgick till 6,1 procent (6,5). Under fjärde kvartalet har ett flertal projekt avslutats med en positiv slutreglering.

Under fjärde kvartalet har ett flertal uppdrag erhållits varav de största är ytterligare en etapp av motorvägen E18 Hjulsta-Kista åt Trafikverket och nybyggnad av hyreslägenheter i Åkersberga åt extern beställare. I Hammarby Sjöstad har erhållits uppdrag att bygga gator och ledningar åt Stockholm Stad.

De största pågående uppdragen är ombyggnaden av Gamla Riksarkivet på Riddarholmen åt Statens Fastighetsverk samt påbyggnaden av befintlig bostadsfastighet i centrala Stockholm åt extern beställare. Sedan tidigare pågår arbeten med en deletapp av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista som genomförs åt Trafikverket och inom Dalénumområdet på Lidingö pågår exploateringsarbeten åt JM Bostad Stockholm. Åt JM Bostad Stockholm utförs nyproduktion av flerbostadshus i Bromma och på Värmdö.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december 2010	Januari - december 2009[1)]	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009[1)]
Intäkter	9 136	9 620	3 075	2 493
Produktions- och driftkostnader	-7 608	-8 361	-2 532	-2 070
Bruttoresultat	**1 528**	**1 259**	**543**	**423**
Försäljnings- och administrationskostnader	-649	-615	-172	-150
Resultat av fastighetsförsäljning	28	89	11	38
Nedskrivning av fastigheter	-	-87	-	-
Rörelseresultat	**907**	**646**	**382**	**311**
Finansiella intäkter och kostnader	-67	-117	-11	-22
Resultat före skatt	**840**	**529**	**371**	**289**
Skatter	-246	-164	-106	-91
Periodens resultat	**594**	**365**	**265**	**198**
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-105	41	-3	26
Periodens totalresultat	**489**	**406**	**262**	**224**
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	594	365	265	198
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	489	406	262	224
Resultat per aktie före och efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) [2)]	7,10	4,40	3,20	2,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	*83 237 058*	*83 216 883*	*83 237 058*	*83 216 883*
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	*83 229 492*	*83 216 883*	*83 237 058*	*83 216 883*
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	*84 671 817*	*84 376 081*	*84 782 871*	*84 542 018*

[1)] *Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 20-21.*

[2)] *Periodens resultat*

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2010-12-31	2009-12-31[4]	2009-01-01[4]
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	**219**	**259**	**187**
Projektfastigheter	661	596	614
Exploateringsfastigheter	5 374	4 990	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar o.d. [1]	115	353	171
Kortfristiga fordringar [2]	1 437	1 659	2 321
Likvida medel	2 087	2 030	1 111
Summa omsättningstillgångar	**9 674**	**9 628**	**9 837**
Summa tillgångar	**9 893**	**9 887**	**10 024**
EGET KAPITAL OCH SKULDER [3]			
Eget kapital	**3 923**	**3 637**	**3 225**
Långfristiga räntebärande skulder	258	326	314
Övriga långfristiga skulder	218	113	271
Långfristiga avsättningar	1 833	1 682	1 576
Summa långfristiga skulder	**2 309**	**2 121**	**2 161**
Kortfristiga räntebärande skulder	514	951	1 137
Övriga kortfristiga skulder	3 036	3 045	3 389
Kortfristiga avsättningar	111	133	112
Summa kortfristiga skulder	**3 661**	**4 129**	**4 638**
Summa eget kapital och skulder	**9 893**	**9 887**	**10 024**
Ställda säkerheter	359	195	212
Eventualförpliktelser	4 675	3 883	5 490
[1] *Varav Egholm, Danmark*	*0*	*185*	*-*
[2] *Varav fordringar fastighetsförsäljningar*	*35*	*3*	*474*
[3] *Varav skulder fastighetsförvärv*	*508*	*962*	*1 140*

[4] *Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 20-21.*

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	Januari - december	
Mkr	**2010**	**2009**
Ingående balans vid årets början	**3 637**	**3 241**
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IFRIC 15	-	-16
Periodens totalresultat	489	406
Utdelning	-208	-
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	2	3
Utgående balans vid periodens slut	**3 923**	**3 637**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december 2010	Januari - december 2009	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**654**	**661**	**321**	**286**
Investering i exploateringsfastigheter m.m. [1)]	-2 399	-2 154	-857	-594
À conto betalning för expl. fastigheter m.m. [2)]	1 673	2 395	570	774
Investering i projektfastigheter	-73	-366	-2	-55
Försäljning av projektfastigheter	0	898	0	295
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	187	-310	273	74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**42**	**1 124**	**305**	**780**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**7**	**-51**	**11**	**-7**
Upptagna lån	423	462	53	208
Amortering av skulder	-202	-620	-108	-36
Utdelning	-208	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**13**	**-158**	**-55**	**172**
Periodens kassaflöde	**62**	**915**	**261**	**945**
Likvida medel vid periodens slut	**2 087**	**2 030**	**2 087**	**2 030**
[1)] *Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt*	*-292*	*-1 517*	*-107*	*-300*
[2)] *Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt*	*562*	*1 330*	*142*	*325*

NYCKELTAL

%	Januari - december 2010	Januari - december 2009[1)]	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009[1)]
Rörelsemarginal	9,9	6,7	12,4	12,5
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	17,8	12,9		
Räntabilitet på eget kapital	15,7	10,6		
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-		
Soliditet	40	37	40	37

[1)] *Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 20-21.*

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 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 2009 sidorna 53-55. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år, med undantag för intäkts- och resultatredovisning som följd av IFRIC 15 enligt nedan.

IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter tillämpas av JM från 1 januari 2010. Tolkningen beskriver när och hur intäkter och sammanhängande kostnader ska redovisas i samband med försäljning av fastigheter, om det finns ett köpeavtal mellan byggherre och köpare innan uppförandet av fastigheten är klar. Vidare ges vägledning huruvida överenskommelsen ska redovisas enligt *IAS 11 Entreprenadavtal*, med successiv vinstavräkning eller *IAS 18 Intäkter*, med vinstavräkning normalt först vid överlämnandet.

Tolkningen berör JMs huvudverksamhet, projektutveckling av bostäder.

IFRIC 15 innebär ingen ändrad redovisning av JMs svenska projektutveckling av bostäder där även fortsättningsvis *IAS 11 Entreprenadavtal* kommer att tillämpas. För JMs projektutveckling av bostäder utanför Sverige tillämpas *IAS 18 Intäkter* från 1 januari 2010. Detta innebär effekter vid omräkning av jämförande resultat- och balansräkning för 2009. Omräkning har gjorts av jämförande perioder. Omräkningen av helår 2009 och respektive kvartal återfinns på sidorna 20-21.

Segmentsredovisningen och projektstyrningen av JMs utlandsverksamhet görs liksom den svenska verksamheten även i fortsättningen utifrån IAS 11.

De omarbetade *IFRS 3 Rörelseförvärv* och *IAS 27 Koncernredovisning* och separata finansiella rapporter har inte påverkat JMs redovisning.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - december 2010	Januari - december 2009	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009
Sverige	7 704	7 425	2 475	2 055
Norge	1 372	1 150	377	445
Danmark	65	89	53	11
Finland	40	3	11	1
Belgien	93	111	16	27
Omräkning JM Utland [1)]	-138	842	143	-46
Totalt	**9 136**	**9 620**	**3 075**	**2 493**

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december 2010	Januari - december 2009	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009
JM Bostad Stockholm	3 824	3 330	1 350	989
JM Bostad Riks	2 749	2 296	819	654
JM Utland	1 570	1 353	457	484
JM Fastighetsutveckling	72	309	16	60
JM Produktion	1 496	2 008	405	478
Eliminering	-437	-518	-115	-126
Summa enligt segmentsredovisning	9 274	8 778	2 932	2 593
Omräkning JM Utland [1)]	-138	842	143	-46
Totalt	**9 136**	**9 620**	**3 075**	**2 493**

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - december 2010	Januari - december 2009	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009
JM Bostad Stockholm	634	496	266	170
JM Bostad Riks	219	166	73	80
JM Utland	48	-192	28	9
JM Fastighetsutveckling	12	110	2	42
JM Produktion	91	130	38	37
Koncerngemensamma kostnader	-35	-46	-10	-13
Summa enligt segmentsredovisning	969	664	397	325
Omräkning JM Utland [1)]	-62	-18	-15	-14
Totalt	**907**	**646**	**382**	**311**

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - december 2010	Januari - december 2009	Oktober - december 2010	Oktober - december 2009
JM Bostad Stockholm	16,6	14,9	19,7	17,2
JM Bostad Riks	8,0	7,2	8,9	12,2
JM Utland	3,1	-14,2	6,1	1,9
JM Produktion	6,1	6,5	9,4	7,7

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	2010	2009
JM Bostad Stockholm	1 776	1 981
JM Bostad Riks	1 471	1 597
JM Utland	1 838	1 936
JM Fastighetsutveckling	708	1 021

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	2010	2009
JM Bostad Stockholm	35,7	25,0
JM Bostad Riks	14,9	10,4
JM Utland	2,6	-9,9
JM Fastighetsutveckling	1,7	10,8

[1)] *Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.*

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - december		Oktober - december	
Mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
JM Bostad Stockholm	-34	544	169	226
JM Bostad Riks	312	70	-165	-35
JM Utland	236	-174	184	-115
JM Fastighetsutveckling	-118	620	-8	571
JM Produktion	36	173	64	85

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, Mkr	**2010-12-31**	**2009-12-31**
JM Bostad Stockholm	2 562	2 111
JM Bostad Riks	1 497	1 451
JM Utland	1 255	1 320
JM Fastighetsutveckling	60	108
Totalt	**5 374**	**4 990**

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	**2010-12-31**	**2009-12-31**
JM Bostad Stockholm	11 100	10 700
JM Bostad Riks	9 600	10 200
JM Utland	6 800	7 000
Totalt	**27 500**	**27 900**
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	7 100	7 500
JM Bostad Riks	6 100	6 500
JM Utland	4 400	4 400
Totalt	**17 600**	**18 400**

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - december		Oktober - december	
Antal	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
JM Bostad Stockholm	1 408	1 713	477	456
JM Bostad Riks	1 207	973	352	258
JM Utland	661	605	227	194
Totalt	**3 276**	**3 291**	**1 056**	**908**

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - december		Oktober - december	
Antal	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
JM Bostad Stockholm	1 604	1 102	414	360
JM Bostad Riks	1 230	689	350	225
JM Utland	570	359	208	119
Totalt	**3 404**	**2 150**	**972**	**704**

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2010-12-31	**Marknads-värde, mkr**	**Bokfört värde, mkr**	**Yta (000) m²**	**Uthyrningsgrad årshyra, %**	**Bokfört värde, mkr 2009-12-31**
Fastigheter under utveckling	541	530	58	88	558
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	144	131	7	98	38
Totalt	**685**	**661**	**65**	**89**	**596**

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

	Januari - december		Oktober - december	
Bokfört värde, mkr	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Ingående balans vid periodens början	**4 990**	**5 620**	**4 882**	**5 203**
Nyanskaffningar	1 655	428	933	185
Överfört till produktion	-1 080	-910	-424	-377
Nedskrivningar	-	-87	-	-
Övrigt	-191	-61	-17	-21
Utgående balans vid periodens slut	**5 374**	**4 990**	**5 374**	**4 990**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	Januari - december	
Mkr	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	6 553	5 990
Produktions- och driftskostnader	-5 465	-4 936
Bruttoresultat	**1 088**	**1 054**
Försäljnings- och administrationskostnader	-442	-413
Resultat av fastighetsförsäljning	20	2
Rörelseresultat	**666**	**643**
Finansiella intäkter och kostnader	-39	-188
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**627**	**455**
Bokslutsdispositioner	-232	-180
Resultat före skatt	**395**	**275**
Skatter	-93	-134
Periodens resultat	**302**	**141**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 514	1 589
Omsättningstillgångar	6 929	7 005
Summa tillgångar	**8 443**	**8 594**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 158	1 902
Obeskattade reserver	829	597
Avsättningar	818	788
Långfristiga skulder	344	358
Kortfristiga skulder	4 294	4 949
Summa eget kapital och skulder	**8 443**	**8 594**
Ställda säkerheter	169	120
Eventualförpliktelser	5 555	4 773

Investeringar i fastigheter uppgick till 612 mkr (237).

Stockholm den 9 februari 2011
JM AB (publ)

Styrelsen

Informationen i denna bokslutskommuniké och delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 februari 2011.

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT [1)]

Mkr	2010	2009	2008	2007	2006
Intäkter	9 136	9 620	12 229	12 731	12 065
Rörelseresultat	907	646	1 083	2 301	1 881
Resultat före skatt	840	529	1 052	2 297	1 852
Balansomslutning	9 893	9 887	10 055	9 916	8 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42	1 124	101	1 826	667
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-730	-189	842	-1 313	-852
Rörelsemarginal (%)	9,9	6,7	8,9	18,1	15,6
Räntabilitet på eget kapital (%)	15,7	10,6	22,9	44,5	45,4
Soliditet (%)	40	37	32	39	43
Resultat per aktie (kr)	7,10	4,40	9,50	18,30	16,40
Utdelning per aktie (kr)	4,50 [2)]	2,50	0	5,50	4,50
Antal disponibla byggrätter	27 500	27 900	31 000	31 000	29 800
Antal sålda bostäder	3 276	3 291	1 871	3 880	3 790
Antal produktionsstartade bostäder	3 404	2 150	1 829	4 065	4 132

[1)] *Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15*
[2)] *Styrelsens förslag*

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2010				2009 [1]			
RESULTATRÄKNING	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	3 075	1 947	2 406	1 708	2 493	1 733	2 492	2 902
Produktions- och driftkostnader	-2 532	-1 618	-2 030	-1 428	-2 070	-1 447	-2 198	-2 646
Bruttoresultat	**543**	**329**	**376**	**280**	**423**	**286**	**294**	**256**
Försäljnings- och administrationskostnader	-172	-137	-175	-165	-150	-115	-181	-169
Resultat av fastighetsförsäljning	11	3	7	7	38	10	28	13
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-87	-
Rörelseresultat	**382**	**195**	**208**	**122**	**311**	**181**	**54**	**100**
Finansiella intäkter och kostnader	-11	-20	-7	-29	-22	-31	-34	-30
Resultat före skatt	**371**	**175**	**201**	**93**	**289**	**150**	**20**	**70**
Skatter	-106	-51	-59	-30	-91	-46	-7	-20
Periodens resultat	**265**	**124**	**142**	**63**	**198**	**104**	**13**	**50**
BALANSRÄKNING	**12-31**	**09-30**	**06-30**	**03-31**	**12-31**	**09-30**	**06-30**	**03-31**
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	**219**	**252**	**256**	**254**	**259**	**272**	**148**	**113**
Projektfastigheter	661	670	647	622	596	804	731	636
Exploateringsfastigheter	5 374	4 882	4 954	4 993	4 990	5 203	5 391	5 623
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	115	138	166	301	353	307	416	290
Kortfristiga fordringar	1 437	1 629	1 755	1 710	1 659	2 025	2 129	2 550
Likvida medel	2 087	1 826	1 747	2 190	2 030	1 084	1 294	858
Summa omsättningstillgångar	**9 674**	**9 145**	**9 269**	**9 816**	**9 628**	**9 423**	**9 961**	**9 957**
Summa tillgångar	**9 893**	**9 397**	**9 525**	**10 070**	**9 887**	**9 695**	**10 109**	**10 070**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	**3 923**	**3 661**	**3 577**	**3 657**	**3 637**	**3 412**	**3 337**	**3 341**
Långfristiga räntebärande skulder	258	258	236	324	326	306	323	315
Övriga långfristiga skulder	218	124	125	155	113	236	236	271
Långfristiga avsättningar	1 833	1 742	1 717	1 692	1 682	1 666	1 521	1 512
Summa långfristiga skulder	**2 309**	**2 124**	**2 078**	**2 171**	**2 121**	**2 208**	**2 080**	**2 098**
Kortfristiga räntebärande skulder	514	574	532	1 178	951	793	1 212	1 349
Övriga kortfristiga skulder	3 036	2 913	3 211	2 936	3 045	3 158	3 365	3 162
Kortfristiga avsättningar	111	125	127	128	133	124	115	120
Summa kortfristiga skulder	**3 661**	**3 612**	**3 870**	**4 242**	**4 129**	**4 075**	**4 692**	**4 631**
Summa eget kapital och skulder	**9 893**	**9 397**	**9 525**	**10 070**	**9 887**	**9 695**	**10 109**	**10 070**
KASSAFLÖDESANALYS	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Från den löpande verksamheten	305	-27	-148	-88	780	179	629	-464
Från investeringsverksamheten	11	-4	0	0	-7	-3	-45	4
Från finansieringsverksamheten	-55	112	-293	249	172	-386	-147	203
Summa periodens kassaflöde	**261**	**81**	**-441**	**161**	**945**	**-210**	**437**	**-257**
Likvida medel vid periodens slut	**2 087**	**1 826**	**1 747**	**2 190**	**2 030**	**1 084**	**1 294**	**858**
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	**-409**	**-400**	**-115**	**-189**	**536**	**763**	**1 313**	**842**
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-321	-9	-285	74	-725	-227	-550	471
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	**-730**	**-409**	**-400**	**-115**	**-189**	**536**	**763**	**1 313**
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Bokfört värde vid periodens början	**4 882**	**4 954**	**4 993**	**4 990**	**5 203**	**5 391**	**5 623**	**5 620**
Nyanskaffningar	933	183	290	249	185	103	98	42
Överfört till produktion	-424	-184	-281	-191	-377	-233	-175	-125
Nedskrivningar	-	-	-	-	-	-	-87	-
Övrigt	-17	-71	-48	-55	-21	-58	-68	86
Bokfört värde vid periodens slut	**5 374**	**4 882**	**4 954**	**4 993**	**4 990**	**5 203**	**5 391**	**5 623**
NYCKELTAL	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Rörelsemarginal (%)	12,4	10,0	8,6	7,1	12,5	10,4	2,2	3,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	0,2	0,2	0,4
Soliditet (%)	40	39	38	36	37	35	33	33
Resultat per aktie (kr)	3,20	1,50	1,70	0,80	2,40	1,30	0,20	0,60
Antal disponibla byggrätter	27 500	26 700	27 400	27 600	27 900	29 000	30 500	30 600
Antal sålda bostäder	1 056	758	705	757	908	879	940	564
Antal produktionsstartade bostäder	972	811	872	749	704	763	536	147

[1] *Jämförelsesiffror har räknats om på grund av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning avseende JM Utland. För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper samt omräkningstabeller som visar effekterna på sidorna 20-21.*

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2010				2009			
JM BOSTAD STOCKHOLM	**Kv.4**	**Kv 3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	1 350	819	899	756	989	696	754	891
Rörelseresultat [1]	266	123	133	112	170	101	105	120
Rörelsemarginal (%)	19,7	15,0	14,8	14,8	17,2	14,5	13,9	13,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 776	1 765	1 817	1 938	1 981	2 090	2 130	2 184
Avkastning operativt kapital (%) [2]	35,7	30,5	28,4	25,2	25,0	19,8	22,4	34,3
Operativt kassaflöde	169	-44	-291	132	226	92	310	-84
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 562	2 100	2 155	2 122	2 111	2 253	2 354	2 376
Antal disponibla byggrätter	11 100	10 000	10 500	10 700	10 700	11 200	12 200	11 800
Antal sålda bostäder [3]	477	274	299	358	456	538	434	285
Antal produktionsstartade bostäder [4]	414	399	427	364	360	461	190	91
[1] Varav fastighetsförsäljningar	*2*	-	-	-	*2*	-	-	-
[3] Varav hyresrätter	*104*	-	*62*	*45*	*107*	*224*	*70*	*161*
[4] Varav hyresrätter	*104*	-	*62*	*45*	*107*	*224*	*70*	*91*
JM BOSTAD RIKS	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	819	604	785	541	654	424	646	572
Rörelseresultat [1]	73	54	58	34	80	39	35	12
Rörelsemarginal (%)	8,9	8,9	7,4	6,3	12,2	9,2	5,4	2,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 471	1 465	1 540	1 601	1 597	1 600	1 633	1 617
Avkastning operativt kapital (%) [2]	14,9	15,4	13,7	11,7	10,4	-2,2	-0,9	4,8
Operativt kassaflöde	-165	230	125	122	-35	212	151	-258
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 497	1 422	1 429	1 518	1 451	1 509	1 500	1 547
Antal disponibla byggrätter	9 600	9 800	10 200	10 100	10 200	10 100	10 700	11 000
Antal sålda bostäder	352	354	276	225	258	203	300	212
Antal produktionsstartade bostäder	350	338	321	221	225	237	181	46
[1] Varav fastighetsförsäljningar	-	-	*0*	-	-	*0*	*0*	-
JM UTLAND	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	457	369	408	336	484	284	321	264
Rörelseresultat [1]	28	11	8	1	9	4	-136	-69
Rörelsemarginal (%)	6,1	3,0	2,0	0,3	1,9	1,4	-42,4	-26,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 838	1 870	1 895	1 948	1 936	1 937	1 977	1 965
Avkastning operativt kapital (%) [2]	2,6	1,6	1,2	-6,3	-9,9	-22,9	-21,7	-13,5
Operativt kassaflöde	184	1	126	-75	-115	97	39	-195
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 255	1 252	1 263	1 245	1 320	1 361	1 457	1 620
Bokfört värde projektfastigheter	34	34	35	35	32	31	60	68
Antal disponibla byggrätter	6 800	6 900	6 700	6 800	7 000	7 700	7 600	7 800
Antal sålda bostäder [3]	227	130	130	174	194	138	206	67
Antal produktionsstartade bostäder [4]	208	74	124	164	119	65	165	10
[1] Varav-fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	*2*	*10*	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	*-87*	-
[3] Varav hyresrätter	-	-	-	-	-	*14*	*34*	-
[4] Varav hyresrätter	-	-	-	-	-	*14*	*34*	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	16	15	15	26	60	100	76	73
Rörelseresultat [1]	2	3	6	1	42	16	28	24
Genomsnittligt operativt kapital	708	798	845	922	1 021	1 081	1 031	1 016
Avkastning operativt kapital (%) [2]	1,7	6,5	7,7	9,4	10,8	10,2	10,0	9,3
Operativt kassaflöde	-8	-24	-60	-26	571	-181	127	103
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	108	107	108	108	80	80	80
Bokfört värde projektfastigheter	625	636	612	587	564	773	671	568
[1] Varav fastighetsförsäljningar	*9*	*3*	*7*	*7*	*34*	-	*28*	*13*
JM PRODUKTION	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	405	311	431	349	478	450	577	503
Rörelseresultat	38	18	21	14	37	34	37	22
Rörelsemarginal (%)	9,4	5,8	4,9	4,0	7,7	7,6	6,4	4,4
Operativt kassaflöde	64	-24	16	-20	85	65	-39	62
JM ÖVRIGT	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter (eliminering)	-115	-106	-121	-95	-126	-136	-72	-184
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-10	-5	-9	-11	-13	-6	-14	-13
OMRÄKNING JM UTLAND	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**	**Kv.4**	**Kv.3**	**Kv.2**	**Kv.1**
Intäkter	143	-65	-11	-205	-46	-85	190	783
Rörelseresultat	-15	-9	-9	-29	-14	-7	-1	4

[2] Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2009 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IFRIC 15

RESULTATRÄKNING	Jan – dec 2009	Omräkning [1)]	Omräknat Jan – dec 2009
Intäkter	8 778	842	9 620
Produktions- och driftkostnader	-7 501	-860	-8 361
Bruttoresultat	**1 277**	**-18**	**1 259**
Försäljnings- och administrationskostnader	-615	-	-615
Resultat av fastighetsförsäljning	89	-	89
Nedskrivning av fastigheter	-87	-	-87
Rörelseresultat	**664**	**-18**	**646**
Finansiella intäkter och kostnader	-117	-	-117
Resultat före skatt	**547**	**-18**	**529**
Skatter	-168	4	-164
Årets resultat	**379**	**-14**	**365**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	42	-1	41
Summa årets totalresultat	**421**	**-15**	**406**

BALANSRÄKNING	2009-12-31	Omräk-ning [1)]	Omräknat 2009-12-31	2008-12-31	Omräk-ning [1)]	Omräknat 2009-01-01
Tillgångar						
Anläggningstillgångar	**258**	**1**	**259**	**184**	**3**	**187**
Projektfastigheter	596	-	596	614	-	614
Exploateringsfastigheter	4 990	-	4 990	5 620	-	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	-	353	171	-	171
Kortfristiga fordringar	1 703	-44	1 659	2 355	-34	2 321
Likvida medel	2 030	-	2 030	1 111	-	1 111
Summa omsättningstillgångar	**9 672**	**-44**	**9 628**	**9 871**	**-34**	**9 837**
Summa tillgångar	**9 930**	**-43**	**9 887**	**10 055**	**-31**	**10 024**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	**3 668**	**-31**	**3 637**	**3 241**	**-16**	**3 225**
Långfristiga räntebärande skulder	326	-	326	314	-	314
Övriga långfristiga skulder	113	-	113	271	-	271
Långfristiga avsättningar	1 693	-11	1 682	1 579	-3	1 576
Summa långfristiga skulder	**2 132**	**-11**	**2 121**	**2 164**	**-3**	**2 161**
Kortfristiga räntebärande skulder	951	-	951	1 137	-	1 137
Övriga kortfristiga skulder	3 046	-1	3 045	3 401	-12	3 389
Kortfristiga avsättningar	133	-	133	112	-	112
Summa kortfristiga skulder	**4 130**	**-1**	**4 129**	**4 650**	**-12**	**4 638**
Summa eget kapital och skulder	**9 930**	**-43**	**9 887**	**10 055**	**-31**	**10 024**

NYCKELTAL	2009-12-31	Omräknat 2009-12-31
Rörelsemarginal (%)	7,6	6,7
Soliditet (%)	37	37
Resultat per aktie (kr)	4,60	4,40

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	Jan – dec 2009	Omräkning [1)]	Omräknat Jan – dec 2009
Ingående balans vid årets början	**3 241**	**-**	**3 241**
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IFRIC 15	-	-16	-16
Summa totalresultat för året	421	-15	406
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	3	-	3
Utgående balans vid årets slut	**3 668**	**-31**	**3 637**

[1)] Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15) avseende JM Utland.

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2009 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IFRIC 15

KVARTALSÖVERSIKT, MKR

RESULTATRÄKNING	Kv.4 2009	Omräk-ning[1)]	Om-räknat Kv.4	Kv.3 2009	Omräk-ning[1)]	Om-räknat Kv.3	Kv.2 2009	Omräk-ning[1)]	Om-räknat Kv.2	Kv.1 2009	Omräk-ning[1)]	Om-räknat Kv.1
Intäkter	2 539	-46	2 493	1 818	-85	1 733	2 302	190	2 492	2 119	783	2 902
Produktions- och driftkostnader	-2 102	32	-2 070	-1 525	78	-1 447	-2 007	-191	-2 198	-1 867	-779	-2 646
Bruttoresultat	**437**	**-14**	**423**	**293**	**-7**	**286**	**295**	**-1**	**294**	**252**	**4**	**256**
Försäljnings- och administrationskostn.	-150	-	-150	-115	-	-115	-181	-	-181	-169	-	-169
Resultat av fastighetsförsäljning	38	-	38	10	-	10	28	-	28	13	-	13
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-	-	-87	-	-87	-	-	-
Rörelseresultat	**325**	**-14**	**311**	**188**	**-7**	**181**	**55**	**-1**	**54**	**96**	**4**	**100**
Finansiella intäkter och kostnader	-22	-	-22	-31	-	-31	-34	-	-34	-30	-	-30
Resultat före skatt	**303**	**-14**	**289**	**157**	**-7**	**150**	**21**	**-1**	**20**	**66**	**4**	**70**
Skatter	-94	3	-91	-48	2	-46	-7	-	-7	-19	-1	-20
Periodens resultat	**209**	**-11**	**198**	**109**	**-5**	**104**	**14**	**-1**	**13**	**47**	**3**	**50**

BALANSRÄKNING	2009-12-31	Omräk-ning[1)]	Om-räknat 12-31	2009-09-30	Omräk-ning[1)]	Om-räknat 09-30	2009-06-30	Omräk-ning[1)]	Om-räknat 06-30	2009-03-31	Omräk-ning[1)]	Om-räknat 03-31
Tillgångar												
Anläggningstillgångar	**258**	**1**	**259**	**271**	**1**	**272**	**147**	**1**	**148**	**109**	**4**	**113**
Projektfastigheter	596	-	596	804	-	804	731	-	731	636	-	636
Exploateringsfastigheter	4 990	-	4 990	5 203	-	5 203	5 391	-	5 391	5 623	-	5 623
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	353	-	353	307	-	307	416	-	416	290	-	290
Kortfristiga fordringar	1 703	-44	1 659	2 054	-29	2 025	2 154	-25	2 129	2 583	-33	2 550
Likvida medel	2 030	-	2 030	1 084	-	1 084	1 294	-	1 294	858	-	858
Summa omsättningstillgångar	**9 672**	**-44**	**9 628**	**9 452**	**-29**	**9 423**	**9 986**	**-25**	**9 961**	**9 990**	**-33**	**9 957**
Summa tillgångar	**9 930**	**-43**	**9 887**	**9 723**	**-28**	**9 695**	**10 133**	**-24**	**10 109**	**10 099**	**-29**	**10 070**
Eget kapital och skulder												
Eget kapital	**3 668**	**-31**	**3 637**	**3 431**	**-19**	**3 412**	**3 352**	**-15**	**3 337**	**3 355**	**-14**	**3 341**
Långfristiga räntebärande skulder	326	-	326	306	-	306	323	-	323	315	-	315
Övriga långfristiga skulder	113	-	113	236	-	236	236	-	236	271	-	271
Långfristiga avsättningar	1 693	-11	1 682	1 673	-7	1 666	1 526	-5	1 521	1 514	-2	1 512
Summa långfristiga skulder	**2 132**	**-11**	**2 121**	**2 215**	**-7**	**2 208**	**2 085**	**-5**	**2 080**	**2 100**	**-2**	**2 098**
Kortfristiga räntebärande skulder	951	-	951	793	-	793	1 212	-	1 212	1 349	-	1 349
Övriga kortfristiga skulder	3 046	-1	3 045	3 160	-2	3 158	3 369	-4	3 365	3 175	-13	3 162
Kortfristiga avsättningar	133	-	133	124	-	124	115	-	115	120	-	120
Summa kortfristiga skulder	**4 130**	**-1**	**4 129**	**4 077**	**-2**	**4 075**	**4 696**	**-4**	**4 692**	**4 644**	**-13**	**4 631**
Summa eget kapital och skulder	**9 930**	**-43**	**9 887**	**9 723**	**-28**	**9 695**	**10 133**	**-24**	**10 109**	**10 099**	**-29**	**10 070**

NYCKELTAL	Kv.4 2009	Om-räknat Kv.4	Kv.3 2009	Om-räknat Kv.3	Kv.2 2009	Om-räknat Kv.2	Kv.1 2009	Om-räknat Kv.1
Rörelsemarginal (%)	12,8	12,5	10,3	10,4	2,4	2,2	4,5	3,4
Soliditet (%)	37	37	35	35	33	33	33	33
Resultat per aktie (kr)	2,50	2,40	1,30	1,30	0,20	0,20	0,60	0,60

[1)] Effekt av ändrad princip för intäkts- och resultatredovisning (IFRIC 15) avseende JM Utland.

JM AB (publ)
Postadress 169 82 Stockholm
Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon 08-782 87 00
Telefax 08-782 86 00
Org.nr. 556045-2103
Internet www.jm.se

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 – mars 2011	28 april 2011
Årsstämma 2011 hålls på JMs huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, Solna	28 april 2011, kl.16.00
Delårsrapport januari – juni 2011	24 augusti 2011
Delårsrapport januari – september 2011	28 oktober 2011

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. Vi omsätter cirka 9 miljarder kr och har cirka 2 100 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.