# 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)

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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).

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rörelseresultat (mkr)** | **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* |

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rörelsemarginal (%)** | **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 ökats 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

| | Uthyrningsgrad | Bokfört värde | | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **årshyra, 2007-09-30** | **2007-09-30** | **2006-09-30** | **2006-12-31** |
| Bostäder (hyresrätter) | 100 % | 495 | 469 | 494 |
| Fastigheter under utveckling | 88 % | 85 | 266 | 293 |
| Färdigutvecklade kontorsfastigheter | 94 % | 45 | 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.

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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.

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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.*

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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.*

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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.*

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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 JMs 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.*

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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 $m^2$ med ett bokfört värde om 73 mkr.

## JM PRODUKTION

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

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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 Klövern 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 |
| *Utelöpande antal aktier vid periodens slut* | *88 879 308* [1] | *92 289 764* | *88 879 308* [1] | *92 289 764* | *88 879 308* [1] | *92 289 764* |
| *Genomsnittligt antal aktier före utspädning* | *91 816 644* | *96 519 933* | *90 897 244* | *92 289 764* | *91 935 896* | *95 453 698* |
| *Genomsnittligt antal aktier efter utspädning* | *91 828 029* | *96 519 933* | *90 922 721* | *92 289 764* | *91 944 411* | *95 453 698* |

[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 2007 | Januari - september 2006 | Helår 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 |
| Egetkapitaldel 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 2006 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 |
| À 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 2006 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 2007 | Januari - september 2006 | Juli - september 2007 | Juli - september 2006 | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 |

**GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

| Mkr | Okt - sept 2006/07 | Helår 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 2006/07 | Helår 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**

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **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** | | | |
|---|---|---|---|
| **Mkr** | **2007-09-30** | **2006-09-30** | **2006-12-31** |
| 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**

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Antal** | **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**

| | Januari - september | | Juli - september | | Okt - sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Antal** | **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 2007 | Januari - september 2006 | Helår 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 | 2007 | | | 2006 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTATRÄKNING** | **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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **JM BOSTAD STOCKHOLM** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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** | **Kv.3** | **Kv.2** | **Kv. 1** | **Kv.4** | **Kv.3** | **Kv. 2** | **Kv. 1** |
| 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.