Pressmeddelande

2004-11-01

JM-koncernen

Delårsrapport januari - september 2004

Bostadsförsäljningen på fortsatt hög nivå

- **Nettoomsättningen ökade till 5 842 mkr (5 563) och periodens resultat efter skatt uppgick till 201 mkr (209)**
- **Resultatet efter finansiella poster uppgick till 287 mkr (300)**
- **Fastighetsförsäljningar om 722 mkr (2 116) gav ett resultat om 96 mkr (400)**
- **Antalet sålda bostäder ökade till 3 349 (2 007)**
- **För den senaste tolvmånadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 5 procent (0). Resultatet per aktie för niomånadersperioden blev 7 kronor (7)**
- **Stabilt kassaflöde har höjt soliditeten till 42 procent (33)**

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
Nettoomsättning	**5 842**	**5 563**	**1 784**	**1 707**	**8 066**	**7 787**
Rörelseresultat	**387**	**466**	**132**	**13**	**399**	**478**
Resultat efter finansiella poster	**287**	**300**	**122**	**-32**	**254**	**267**
Rörelsemarginal (%)	**6,6**	**8,4**	**7,4**	**0,8**	**4,9**	**6,1**
Resultat per aktie (kr)	**7,20**	**7,30**	**3,10**	**-0,90**	**6,40**	**6,60**
Räntabilitet på eget kapital (%)					**5,4**	**5,5**

SAMMANFATTNING OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER KONCERNEN

Marknad och försäljning

Nettoomsättningen för JM ökade under de första nio månaderna med 5 procent till 5 842 mkr jämfört med 5 563 mkr samma period föregående år. Den för JM viktiga bostadsmarknaden i Stockholm har visat fortsatt styrka under perioden. Efterfrågan är fortsatt god på bostadsmarknaden i övriga Sverige och på JMs utlandsmarknader. Den låga räntenivån bidrar positivt till detta.

En god marknad, ett bredare produktutbud med bostäder även i lägre prissegment och fortsatt stora försäljningsinsatser bidrog till att antalet sålda bostäder i form av skrivna kontrakt har upprätthållits på fortsatt hög nivå under perioden och uppgick till 3 349 (2 007). Den goda försäljningen tillsammans med en stabil bokningsgrad gjorde att JM kunde påbörja produktionen av totalt 2 616 bostäder (1 479) under perioden.

Uthyrningsmarknaden avseende kommersiella lokaler i Stockholm är fortsatt svag med höga vakanser. Viss stabilisering har skett i Stockholms innerstad.

Resultat och marginal

Rörelseresultatet för verksamheten under perioden uppgick till 387 mkr att jämföra med 166 mkr i det motsvarande projektutvecklingsresultatet föregående år. Rörelsemarginalen blev 6,6 procent (projektvecklingsmarginal 3,1 föregående år). Målet för JMs rörelsemarginal är 10 procent. Resultatet har successivt förbättrats under de senaste kvartalen hänförligt till en god efterfrågan på bostäder och minskad andel äldre bostadsprojekt startade under 2001 och 2002 i Stockholm med en låg resultatnivå. Verksamhetens kassaflöde utvecklades fortsatt stabilt under tredje kvartalet.

Fortsatt anpassnings- och utvecklingsarbete

Bostadsprojekt som startats under perioden har anpassats till rådande efterfrågebild samtidigt som breddningen av produktutbudet fortsätter. Styrningen av inköpsprocessen ges fortsatt prioritet med tecknande av ett antal strategiska inköpsavtal under 2004.

”JM visar fortsatt stark försäljning av bostäder, som därmed har möjliggjort ökat antal starter av nya bostadsprojekt. Vi ser att vårt arbete med ett effektivare JM nu börjar ge resultat.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

JM bedriver projektutveckling av bostäder och i selektiv utsträckning kommersiella lokaler. Såväl obebyggd som bebyggd mark förvärvas och förädlas därefter genom ny-, om- eller tillbyggnad till attraktiva boende- och arbetsmiljöer.

Bostäder

Antalet sålda bostäder i form av skrivna kontrakt ökade till 3 349 (2 007). Den starka marknaden och goda försäljningen under perioden tillsammans med jämn bokningsgrad skapade förutsättning för fortsatta produktionsstarter av bostäder. Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 616 (1 479). Trots det gynnsamma marknadsklimatet behåller JM de höga kraven på andel bokade bostäder före produktionsstart.

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 22 000 bostäder (23 000). Kapitalbindningen i byggrätts-portföljen (exploateringsfastigheter) för bostäder har minskat till 2 931 mkr (3 590) vid utgången av perioden.

Projektfastigheter

Under tredje kvartalet har fastigheter sålts för 29 mkr med ett resultat om 10 mkr. Totalt under perioden har fastigheter sålts för 722 mkr (2 116) med ett resultat om 96 mkr (400).

2004-09-30	**Bokfört värde mkr**	**Yta m²**	**Uthyrningsgrad årshyra, %**
Bostäder (hyresrätter)	1 225	143 934	99
Kontorsfastigheter under utveckling	660	53 339	47
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	540	55 037	86
Totalt projektfastigheter	**2 425**	**252 310**	**82**

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 186 mkr (153) varav 108 mkr (48) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 87 mkr (83).

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot har förbättrats med 66 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen av räntekostnaderna beror på lägre skuldnivå. I samband med avtal om förlikning med Vasakronan avseende fastigheten Svea Artilleri har JM erhållit en ränteintäkt om 20 mkr under tredje kvartalet.

Vid periodens utgång uppgick den räntebärande nettoskulden till 1 597 mkr (4 055) och skuldsättningsgraden uppgick till 0,5 (1,2).

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
Ränteintäkter m.m.	25	30	23	2	34	39
Räntekostnader	-125	-196	-33	-47	-179	-250
Finansnetto	**-100**	**-166**	**-10**	**-45**	**-145**	**-211**

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden vid periodens slut uppgick till 2 058 mkr (4 322) varav PRI-skulden utgjorde 443 mkr (451). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,4 procent (5,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 2,5 år (1,7).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 151 mkr (1 146). Förutom likvida medel om 424 mkr (142) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 727 mkr (1 004). Vid årsskiftet 2003/2004 uppgick den tillgängliga likviditeten till 3 065 mkr.

År för räntekonvertering, lånebelopp samt medelränta för den räntebärande låneskulden:

År	**Lånebelopp (mkr)**	**Medelränta (%)**
2004	303	7,0
2005	406	4,5
2006	200	5,2
2007	206	6,0
2008 -	500	5,3
Totalt (exkl PRI)	**1 615**	**5,5**
PRI 2004	443	5,1
Totalt (inkl PRI)	**2 058**	**5,4**

NOMINERINGSKOMMITTÉ

Till medlemmar i nomineringskommittén inför den ordinarie bolagsstämman 2005 har utsetts K G Lindvall representerande Robur, Mats Tunér representerande SEB Fonder, Anders Algotsson representerande AFA, Ramsay Brufer representerande Alecta samt Per Westlund styrelseordförande i JM AB.

KAPITALSTRUKTUR

Under 2004 har JM fortsatt arbetet med effektivisering av företagets processer. Detta har tillsammans med goda marknadsförutsättningar, bra försäljning och framgångsrikt arbete med balansräkningen gett JM en stark ställning och god finansiell handlingsberedskap.

JMs soliditet uppgår till 42 procent att jämföras med målet 35 procent över en konjunkturcykel. Koncernens framtida behov av eget kapital är föremål för översyn. Resultatet av detta arbete kommer att presenteras i samband med bokslutskommunikén för 2004.

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång minskade till 2 154 (2 475). Antalet hantverkare var 1 120 (1 364) och antalet tjänstemän 1 034 (1 111).

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick under perioden till -120 mkr (180).

KOMMENTARER PER AFFÄRSSEGMENT

JM Bostad Stockholm

Inom affärssegmentet utvecklas främst bostadsprojekt i attraktiva lägen i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av välbelägna exploateringsfastigheter samt planarbete, projektering, produktion och försäljning av bostäder.

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
Nettoomsättning	2 264	2 299	634	641	3 183	3 218
Rörelseresultat [1)]	90	-35	40	-23	103	-22
Marginal (%) [2)]	4,0	-1,5	6,3	-3,6	3,2	-0,7
Avkastning operativt kapital (%) [3)]	3,8	-14,9				-0,7
Antal byggrätter vid periodens utgång	9 600	10 100				10 300
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 800	2 249				2 219
1) Varav fastighetsförsäljningar	*-1*	*16*	*-*	*4*	*5*	*22*

2) Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

3) 12 månaders rullande

Affärssegmentets nettoomsättning uppgick till 2 264 mkr (2 299) medan rörelseresultatet ökade till 90 mkr (-35). Resultatet har successivt förbättrats under de senaste kvartalen i takt med att äldre projekt med låg resultatnivå har färdigställts.

Efterfrågan är fortsatt mycket god i såväl färdigställda som pågående projekt. Försäljningstakten har ökat från och med tredje kvartalet 2003.

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 9 600 byggrätter (10 100).

Under tredje kvartalet har produktionsstart skett för 395 bostäder i flerbostadshus varav 80 i Nacka, 143 i Liljeholmen, 76 på Lilla Essingen, 26 i Saltsjöbaden, 44 i Långbro samt 26 i Gustavsberg. Dessutom har start skett för 9 småhus i Gustavsberg.

Under årets första nio månader har 1 542 bostäder (849) sålts och 1 150 bostäder (380) produktionsstartats.

Tvisten med Vasakronan avseende villkorat förvärv av fastigheten Svea Artilleri i Stockholm har lösts utan resultatpåverkan för affärssegmentet.

JM Bostad Riks

Inom affärssegmentet utvecklas främst bostadsprojekt i attraktiva lägen i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av välbelägna exploateringsfastigheter samt planarbete, projektering, produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
Nettoomsättning	1 689	1 507	523	423	2 274	2 092
Rörelseresultat [1)]	114	65	44	18	147	98
Marginal (%) [2)]	6,7	4,3	8,4	4,3	6,5	4,7
Avkastning operativt kapital (%) [3)]	16,1	13,2				10,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	7 100	7 450				7 400
Bokfört värde exploateringsfastigheter	690	768				700
1) Varav fastighetsförsäljningar	*-*	*-5*	*-*	*-3*	*-2*	*-7*

2) Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

3) 12 månaders rullande

Affärssegmentets nettoomsättning ökade med 12 procent till 1 689 mkr (1 507). Rörelseresultatet ökade till 114 mkr (65). Det förbättrade resultatet är hänförligt till en stark efterfrågan på bostäder inom hela affärssegmentet.

Den goda försäljningen under senare delen av 2003 och första halvåret 2004 har fortsatt även under tredje kvartalet 2004.

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 7 100 byggrätter (7 450).

Under tredje kvartalet har produktionsstart skett för 194 bostäder i flerbostadshus, varav 54 i Lomma, 33 i Helsingborg, 42 i Uppsala, 45 i Vallentuna samt 20 i Märsta. Dessutom har start skett för 37 småhus, varav 27 i Vallentuna och 10 i Jönköping.

Under årets första nio månader har 976 bostäder (707) sålts och 814 bostäder (587) produktionsstartats.

JM Utland

Inom affärssegmentet utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark och Belgien. I Belgien sker även utveckling av centralt belägna kommersiella fastighetsprojekt.

Mkr	Januari - september 2004	2003	Juli - september 2004	2003	Okt -sept 2003/04	Helår 2003
Nettoomsättning	1 264	1 136	429	425	1 811	1 683
Rörelseresultat [1)]	64	57	21	6	79	72
Marginal (%) [2)]	5,1	5,0	4,9	1,4	4,4	4,3
Avkastning operativt kapital (%) [3)]	8,0	7,1				6,8
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 300	5 400				5 700
Bokfört värde exploateringsfastigheter	441	573				520
1) *Varav fastighetsförsäljningar*	-	*22*	-	-	-	*22*

2) *Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning*

3) *12 månaders rullande*

Affärssegmentets nettoomsättning ökade med 11 procent till 1 264 mkr (1 136). Rörelseresultatet uppgick till 64 mkr (57).

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 5 300 byggrätter (5 400). Under perioden har 831 bostäder (451) sålts och 652 bostäder (512) produktionsstartats.

Norge

Den goda efterfrågan på bostäder har resulterat i en fortsatt ökad försäljning och ökat antal produktionsstarter under de första nio månaderna 2004. Nettoomsättningen för verksamheten i Norge uppgick till 773 mkr (711).

Under perioden har 564 bostäder (340) sålts och 453 bostäder (253) produktionsstartats. Den disponibla byggrättsportföljen motsvarar cirka 4 100 bostäder (4 400).

Danmark

Den fortsatt mycket goda efterfrågan på bostäder i Köpenhamnsområdet har resulterat i en hög försäljning.

Under perioden har 199 bostäder (82) sålts och 156 bostäder (180) produktionsstartats. Den disponibla byggrättsportföljen motsvarar cirka 800 bostäder (900).

Belgien

Arbetet med uthyrningen av JMs kontorsprojekt La Science fortgår. Ännu föreligger inget hyresavtal. Diskussion pågår med ett antal intressenter avseende förvärv av denna kontorsfastighet.

Det ökande antalet innevånare i Bryssel, delvis beroende på EU-utvidgningen, gör att efterfrågan på attraktiva bostäder är god och har medfört ökande bostadspriser.

Under perioden har 68 bostäder (29) sålts och 43 bostäder (79) produktionsstartats. Byggrättsportföljen omfattar cirka 370 bostäder (130).

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet (tidigare benämnt JM Kommersiellt) utvecklas bostads- och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling och främst bestå av bostadsfastigheter. Projektutveckling av kontor ska ske med stor försiktighet.

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
Nettoomsättning	207	163	67	60	271	227
Rörelseresultat [1)]	138	403	33	17	93	358
Avkastning operativt kapital (%) [2)]	3,8	22,7				14,3
[1)] *Varav -fastighetsförsäljningar*	*92*	*367*	*10*	-	*99*	*374*
-nedskrivningar av fastigheter	-	-	-	-	*-63*	*-63*

[2)] *12 månaders rullande*

Rörelseresultatet uppgick till 138 mkr (403) varav fastighetsförsäljningar svarade för 92 mkr (367). Driftnettot uppgick till 78 mkr (72).

Under tredje kvartalet har fastigheten Spelbomskan sålts för 25 mkr med ett resultat om 10 mkr. JM förvärvade under 2003 cirka 2 100 bostäder i Vaxholm och Nacka. Hittills i år har tre ombildningar genomförts och intresset är stort för ytterligare ombildningar. Arbetet med utveckling av nya byggrätter i Älta fortskrider planenligt.

I kontorsprojektet Barnängen på Södermalm uppgår uthyrningsgraden till 70 procent och förhandlingar pågår med ytterligare intressenter. Ombyggnaden av kontor, butiker och hyreslägenheter i kvarteret Västerbotten på Lidingö fortgår planenligt och uthyrningsgraden uppgår till 93 procent. Efterfrågan på bra belägna kontorslokaler har ökat.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 120 000 m^2 med ett bokfört värde om 191 mkr (178), varav 33 000 m^2 avser kontorsbyggrätter i Frösunda.

JM Produktion

Inom affärssegmentet bedrivs byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari - september 2004	2003	Juli - september 2004	2003	Okt -sept 2003/04	Helår 2003
Nettoomsättning	618	505	213	172	814	701
Rörelseresultat [1)]	30	21	8	8	43	34
Marginal (%) [2)]	4,9	4,2	3,8	4,7	5,3	4,9
[1)] *Varav fastighetsförsäljningar*	*5*	-	-	-	*5*	-

[2)] *Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning*

Rörelseresultatet inklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 30 mkr (21).

Av större externa entreprenader kan nämnas nybyggnad av lokaler för Dramatiska Institutet på Valhallavägen åt Akademiska Hus och en ombyggnad av PRVs lokaler på Valhallavägen åt Vasakronan.

Under första kvartalet genomfördes en försäljning av ett markområde kring Jordbrokrossen. Försäljningen gav ett resultat på 5 mkr.

JM AB har under andra kvartalet överfört sin entreprenadrörelse till dotterbolaget JM Entreprenad AB.

Stockholm den 1 november 2004

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

Ytterligare information och kommande informationstillfällen

För ytterligare information hänvisas till:

Johan Skoglund, VD och koncernchef	08 – 782 89 39
Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör	08 – 782 89 71

Kommande informationstillfällen

23 februari 2005	Bokslutskommuniké för 2004
28 april 2005	Delårsrapport perioden januari - mars 2005
28 april 2005	Bolagsstämma

JM AB är ett publikt bolag noterat på Stockholmsbörsen. Antalet anställda i Sverige, Norge, Danmark och Belgien är cirka 2 200 och omsättningen uppgår till cirka 8 miljarder kronor. Bolaget är Sveriges ledande bostadsutvecklare och verksamheten bedrivs med fokus på projektutveckling av bostäder och i selektiv utsträckning av kommersiella lokaler i centrala lägen i expansiva orter. En bred satsning på kvalitets- och miljöfrågor kännetecknar verksamheten.

JM AB, 169 82 Stockholm
Besöksadress: Telegrafgatan 4, Solna
Tel. 08-782 87 00 Fax 08-782 86 00
www.jm.se

ÄGARBILD

Per den 30 september 2004	Procent av antal aktier
Robur fonder	11,4
SEB fonder och stiftelser Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	8,0
AFA Försäkringar	5,0
Stefan Persson Placering AB	4,3
Alecta	2,9
Fjärde AP-fonden	2,7
Handelsbanken fonder	2,3
Enter - fonder	2,2
Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB Länsförsäkringar – fonder	2,1
Eikos	1,6
Livförsäkrings AB Skandia	1,4
Ram One	1,4
Utländska aktieägare	34,4
Övriga aktieägare	20,3
Totalt	**100,0**

Antal aktieägare per 2004-09-30: 4 711 st.

Antalet aktier uppgår till 28 065 407.

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september 2004	2003	Juli - september 2004	2003	Okt -sept 2003/04	Helår 2003
Nettoomsättning	5 842	5 563	1 784	1 707	8 066	7 787
Kostnader för produktion och förvaltning	-5 161	- 5 126	-1 551	-1 586	-7 187	-7 152
Bruttoresultat	**681**	**437**	**233**	**121**	**879**	**635**
Försäljnings- och administrationskostnader	-390	-371	-111	-109	-524	-505
Resultat av fastighetsförsäljning	96	400	10	1	107	411
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-63	-63
Rörelseresultat	**387**	**466**	**132**	**13**	**399**	**478**
Finansnetto	-100	-166	-10	-45	-145	-211
Resultat efter finansiella poster	**287**	**300**	**122**	**-32**	**254**	**267**
Skatt	-86	-91	-35	7	-75	-80
Periodens resultat	**201**	**209**	**87**	**-25**	**179**	**187**
Resultat per aktie (kr)	7,20	7,30	3,10	-0,90	6,40	6,60
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	7,20	7,30	3,10	-0,90	6,40	6,60
Antal aktier vid periodens utgång	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 065 407	28 550 018	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 311 705
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 065 407	28 550 018	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 311 705

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	152	167	168
Projektfastigheter	2 425	2 926	2 833
Exploateringsfastigheter	3 124	3 773	3 631
Övriga omsättningstillgångar [1)]	1 839	3 121	2 181
Likvida medel	424	142	332
Summa	**7 964**	**10 129**	**9 145**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 346	3 308	3 285
Avsättningar	1 086	1 051	1 045
Räntebärande skulder	1 615	3 871	2 535
Övriga skulder	1 917	1 899	2 280
Summa	**7 964**	**10 129**	**9 145**
Ställda säkerheter	180	197	183
Ansvarsförbindelser	4 403	3 554	3 686
[1)] *Varav -fordringar fastighetsförsäljningar*	*30*	*63*	*54*
-andelar i bostadsrättsföreningar	*276*	*748*	*527*

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari - september 2004	Januari - september 2003	Helår 2003
Ingående eget kapital vid årets början	3 285	3 570	3 570
Effekt av ändrad redovisningsprincip [1)]	-1	-	-
Omräkningsdifferenser	1	-36	-37
Utdelning	-140	-281	-281
Återköp av aktier	-	-154	-154
Nyemission (konvertering) och optioner	-	-	0
Periodens resultat	201	209	187
Eget kapital vid periodens utgång	**3 346**	**3 308**	**3 285**

[1)] *RR29, Ersättningar till anställda.*

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - september 2004	Januari - september 2003	Juli - september 2004	Juli - september 2003	Okt -sept 2003/04	Helår 2003
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt	36	-399	37	-56	352	-83
Investeringar i fastigheter m.m.	-896	-3 011	-206	-1 613	-1 341	-3 456
Försäljningar av fastigheter m.m.	2 202	3 786	653	626	3 061	4 645
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-178	-402	-191	-25	622	398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 164**	**-26**	**293**	**-1 068**	**2 694**	**1 504**
Från investeringsverksamheten, övrigt	**-8**	**-10**	**-2**	**8**	**-32**	**-34**
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-	-154	-	-	-	-154
Utdelning	-140	-281	-	-	-140	-281
Förändring låneskuld m.m.	-924	17	-343	654	-2 240	-1 299
Från finansieringsverksamheten	**-1 064**	**-418**	**-343**	**654**	**-2 380**	**-1 734**
Periodens kassaflöde	**92**	**-454**	**-52**	**-406**	**282**	**-264**
Likvida medel vid periodens slut	**424**	**142**	**424**	**142**	**424**	**332**
Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)	*-1 014*	*390*	*-271*	*1 036*	*-2 458*	*-1 054*

NYCKELTAL

Mkr	Januari - september 2004	Januari - september 2003	Juli - september 2004	Juli - september 2003	Okt -sept 2003/04	Helår 2003
Rörelseresultat	387	466	132	13	399	478
Rörelsemarginal (%)	6,6	8,4	7,4	0,8	4,9	6,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)					6,9	7,3
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)					5,4	5,5
Räntebärande nettoskuld	1 597	4 055	1 597	4 055		2 611
Skuldsättningsgrad	0,5	1,2	0,5	1,2		0,8
Soliditet (%)	42	33	42	33		36

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
JM Bostad Stockholm	2 264	2 299	634	641	3 183	3 218
JM Bostad Riks	1 689	1 507	523	423	2 274	2 092
JM Utland	1 264	1 136	429	425	1 811	1 683
JM Fastighetsutveckling	207	163	67	60	271	227
JM Produktion	618	505	213	172	814	701
Eliminering	-200	-47	-82	-14	-287	-134
Koncernen totalt	**5 842**	**5 563**	**1 784**	**1 707**	**8 066**	**7 787**

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
JM Bostad Stockholm	90	-35	40	-23	103	-22
JM Bostad Riks	114	65	44	18	147	98
JM Utland	64	57	21	6	79	72
JM Fastighetsutveckling	138	403	33	17	93	358
JM Produktion	30	21	8	8	43	34
Koncerngemensamma kostnader	-49	-45	-14	-13	-66	-62
Koncernen totalt	**387**	**466**	**132**	**13**	**399**	**478**

MARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT [1)]

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
%	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
JM Bostad Stockholm	4,0	-1,5	6,3	-3,6	3,2	-0,7
JM Bostad Riks	6,7	4,3	8,4	4,3	6,5	4,7
JM Utland	5,1	5,0	4,9	1,4	4,4	4,3
JM Produktion	4,9	4,2	3,8	4,7	5,3	4,9

[1)] Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - september		Juli - september		Okt -sept	Helår
Mkr	**2004**	**2003**	**2004**	**2003**	**2003/04**	**2003**
JM Bostad Stockholm	2 566	1 305	1 097	439	3 740	2 479
JM Bostad Riks	1 724	1 419	592	303	2 302	1 997
JM Utland	1 375	1 320	403	373	2 229	2 174
JM Produktion	323	475	156	141	343	495
Koncernen totalt	**5 988**	**4 519**	**2 248**	**1 256**	**8 614**	**7 145**

ORDERSTOCK PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31
JM Bostad Stockholm	2 492	1 854	2 131
JM Bostad Riks	1 768	1 717	1 716
JM Utland	1 615	1 125	1 480
JM Produktion	227	454	358
Koncernen totalt	**6 102**	**5 150**	**5 685**

OPERATIVT KAPITAL (MKR) [1)]
AVKASTNING (%) PÅ OPERATIVT KAPITAL[2)] PER AFFÄRSSEGMENT

	Januari - september		Helår
	2004	2003	2003
JM Bostad Stockholm	2 708	3 261	3 091
	3,8 %	-14,9 %	-0,7 %
JM Bostad Riks	911	980	961
	16,1 %	13,2 %	10,2 %
JM Utland	989	1 064	1 059
	8,0 %	7,1 %	6,8 %
JM Fastighetsutveckling	2 459	2 745	2 498
	3,8 %	22,7 %	14,3 %

1) *Genomsnittligt under fyra kvartal*

2) *12 månaders rullande*

Redovisningsprinciper

Från och med 2004 tillämpar JM nytt marginalmått baserat på rörelseresultat för både affärssegment och koncern. Jämförelsesiffror har ändrats. Tidigare benämnda förvaltningsfastigheter benämns från och med 2004 under begreppet projektfastigheter.

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i årsredovisningen 2003 med undantag för RR29 enligt nedan.

Från och med den 1 januari 2004 tillämpar JM RR29, Ersättningar till anställda. I enlighet med rekommendationens övergångsregler fastställs en ingående skuld beräknad per den 1 januari 2004. Den ingående skulden överstiger den skuld som redovisades 31 december 2003 med 1,0 mkr. Den ökade skulden redovisas som en ökning av avsättningar för pensioner med 1,0 mkr och som en minskning av eget kapital med 0,7 mkr efter beaktande av uppskjuten skatt.