



JM-koncernen

Delårsrapport januari – mars 2007

April 2007

Silverdal



- **Bostäder** ca 400
- **Produktionsstart:**
hösten 2001
- **Etapp 1- 4**, 145 småhus
- **Etapp 5**, 54 småhus
134 – 160 kvm
36 000 kr/kvm, äganderätter
32 000 kr/kvm, bostadsrätter
- **Etapp 6**, 72 småhus
115 – 150 kvm
41 000 kr/kvm
- **Färdigställt:** 2010

Koncernen

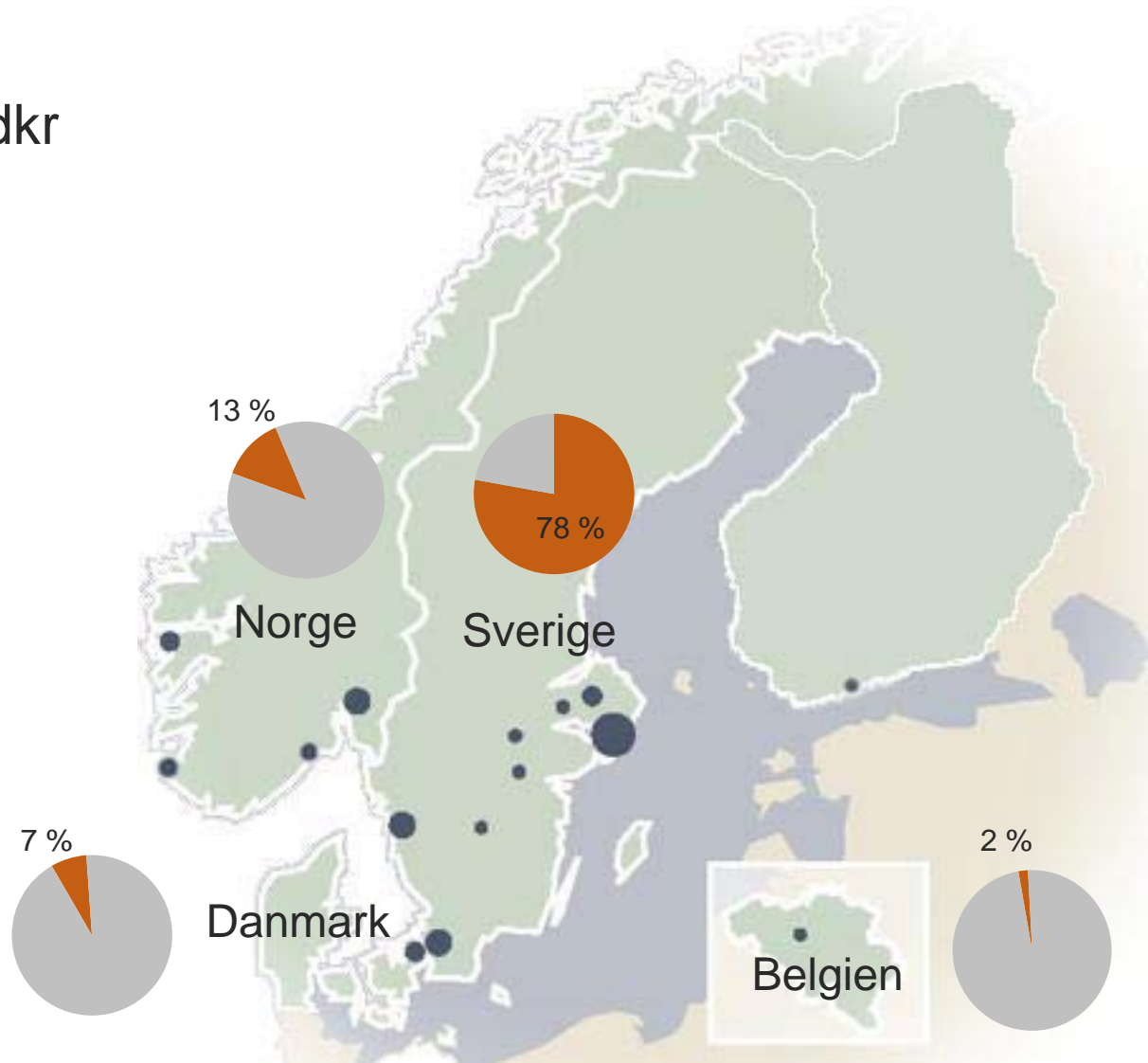
Intäkter: 12,2 mdkr

Balansomslutning: 9,0 mdkr

Byggrätter: 30 100 st

Antal anställda: 2 262 st

Börsvärde: 22,2 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2007

- Intäkterna ökade med 4 procent till 3 027 mkr (2 898)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 492 mkr (356)
- Fastighetsförsäljningar om 471 mkr (511) gav ett resultat om 76 mkr (65)



Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2007

- Antal sålda bostäder 899 (946)
- Antal produktionsstartade bostäder 838 (772)
- Resultat per aktie ökade till 3,90 kronor (2,90)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 48,3 procent (36,2)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 272 mkr (64)



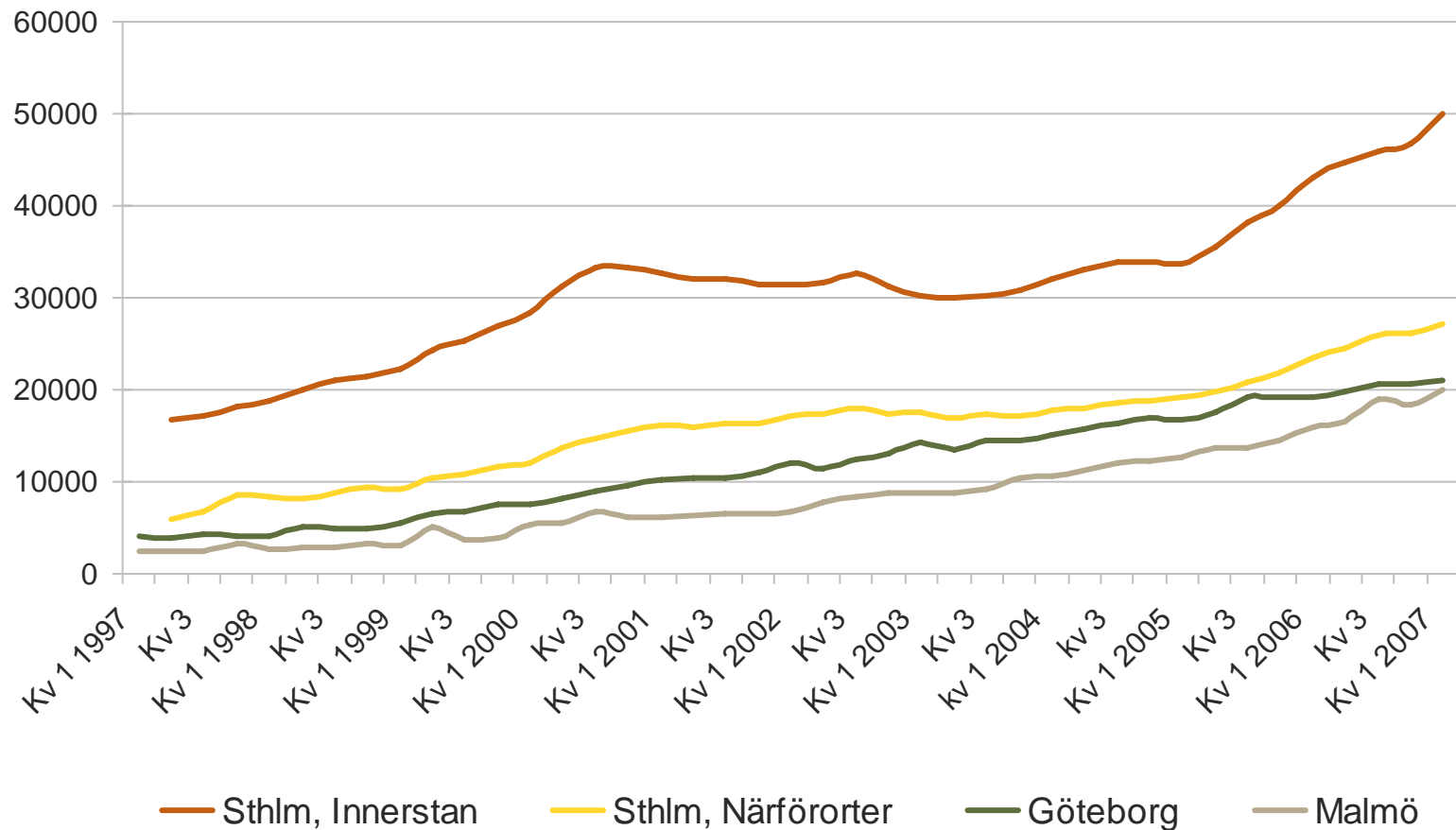
God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JM:s bostadsmarknader – oförändrat låg efterfrågan i Köpenhamn
- Fortsatt stabil försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt – i Sverige och Norge
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög
- Tendens till kostnadshöjning i projekten - tydligt i Norge och Danmark



Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

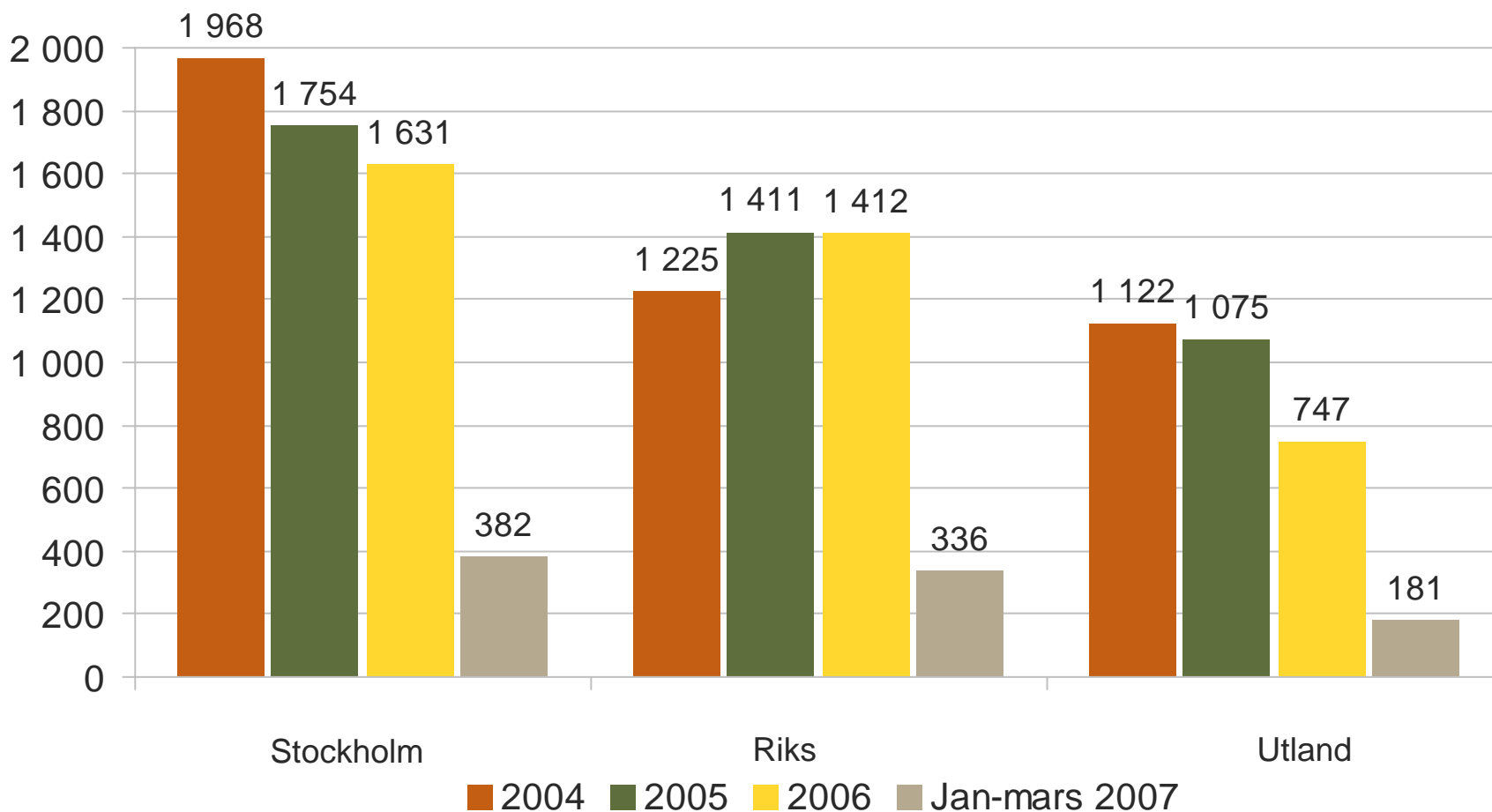
Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – Q1 2007
Kr/m²



Fortsatt stabil försäljning av bostäder i Sverige och Norge

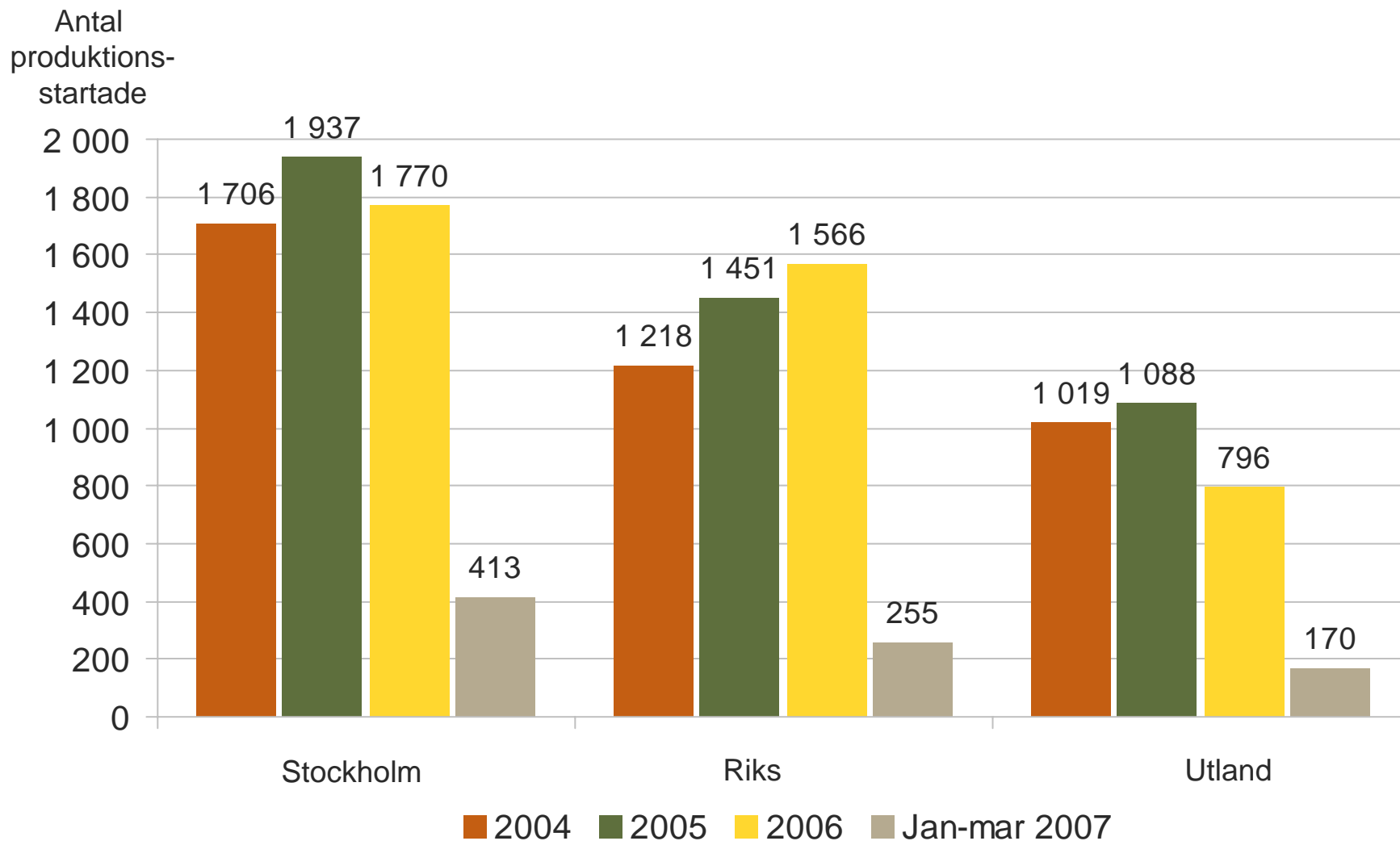
Koncernen

Antal sålda
bostäder



Hög nivå produktionsstartade bostäder

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – mars		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	1 263	1 220	4 707
Rörelseresultat	237	175	894
Rörelsemarginal (%)	18,8	14,3	19,0
Antal disponibla byggrätter	12 200	8 800	12 300

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Viss kapacitetsbrist
- Kraftig marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Bostad Riks



Mkr	Januari – mars		Helår 2006
	2007	2006	
Intäkter	965	912	3 788
Rörelseresultat	143	99	563
Rörelsemarginal (%)	14,8	10,9	14,9
Antal disponibla byggrätter	10 800	8 400	10 300

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Viss kapacitetsbrist
- Kraftig marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Utland

Mkr	Januari – mars		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	598	543	2 673
Rörelseresultat	41	57 ¹⁾	253
Rörelsemarginal (%)	6,9	10,5	9,5
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 000	7 200

- Ökande priser i Norge
- Fortsatt låg försäljning i Köpenhamn
- Stabil marginal exklusive fastighetsförsäljning 2006
- Större konkurrens om byggrätter
- Tydlig ökning av produktionskostnaderna i Norge och Danmark
- Fortsatta byggrättsförvärv i Finland



¹⁾ Resultat fastighetsförsäljning 18 mkr

JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – mars		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	21	29	81
Rörelseresultat	71	44	122

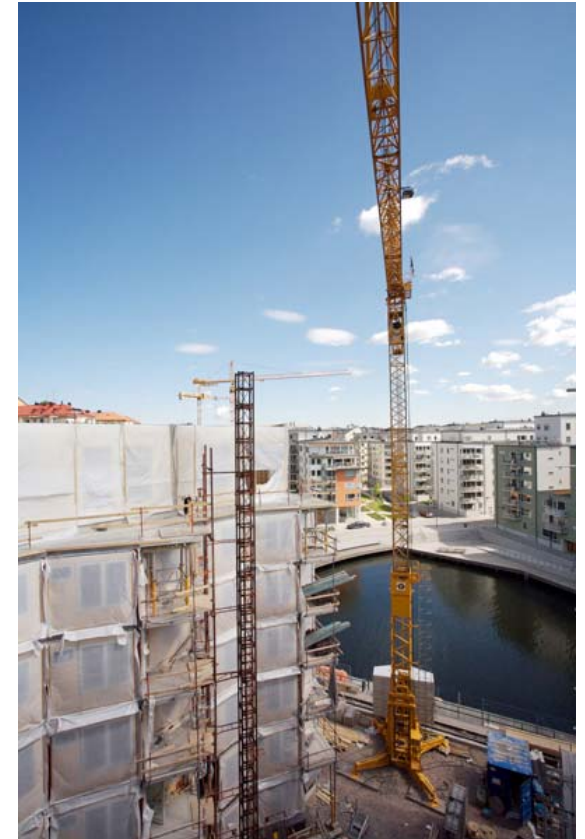
- Frösunda fastigheter sålda för 453 mkr med resultat 69 mkr, likvid i slutet av 2007
- Frösunda Park hus 1 uthyrningsgrad 93 procent



JM Produktion

Mkr	Januari – mars		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	322	354	1 440
Rörelseresultat	14	15	94 ¹⁾
Rörelsemarginal (%)	4,3	4,2	6,5

- Stabil verksamhet
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge



¹⁾ Resultat fastighetsförsäljning 10 mkr

Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 200
Malmö/Lund	3 050
Göteborg	3 050
Uppsala	3 200
Övriga Sverige	1 500
Oslo/Bergen	5 300
Köpenhamn	1 000
Bryssel	500
Helsingfors	300
Totalt cirka	30 100



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2004	2005	2006	Jan-mar 2007
Ingående balans	3 631	2 971	2 925	4 348
Tillkommer	275	1 337	2 718	166
Avgår	-935	-1 383	-1 295	-284
Utgående balans	2 971	2 925	4 348	4 230

Högst 4 års produktion i balansräkningen

Något överinvesterad byggrättsportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2007-03-31	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	7 900	1 748	4,5
JM Bostad Riks	6 900	1 595	4,3
JM Utland	4 400	855	5,1
Koncernen	19 200	4 198	4,6

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

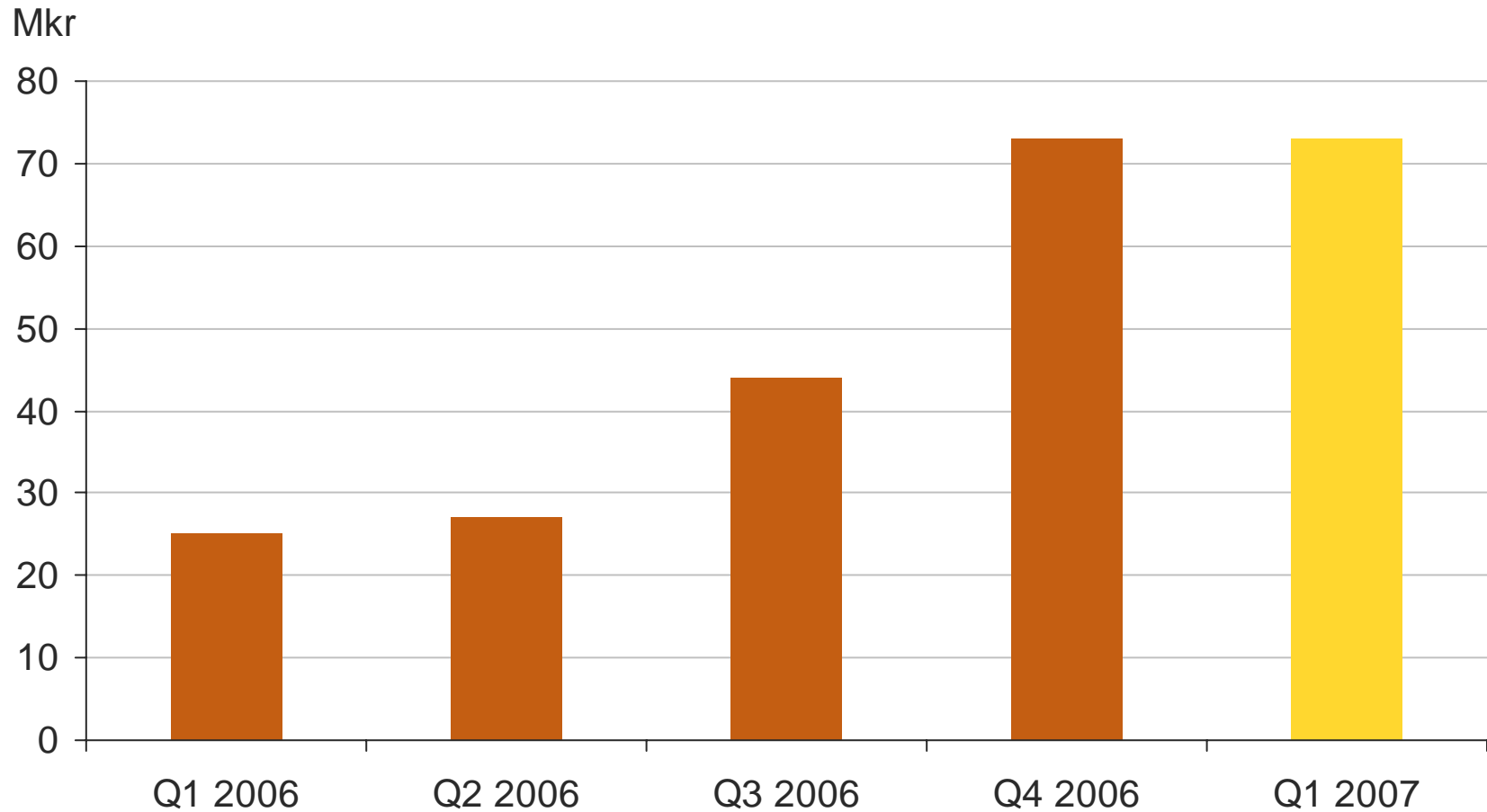
Starkt kassaflöde Q1 2007

Koncernen

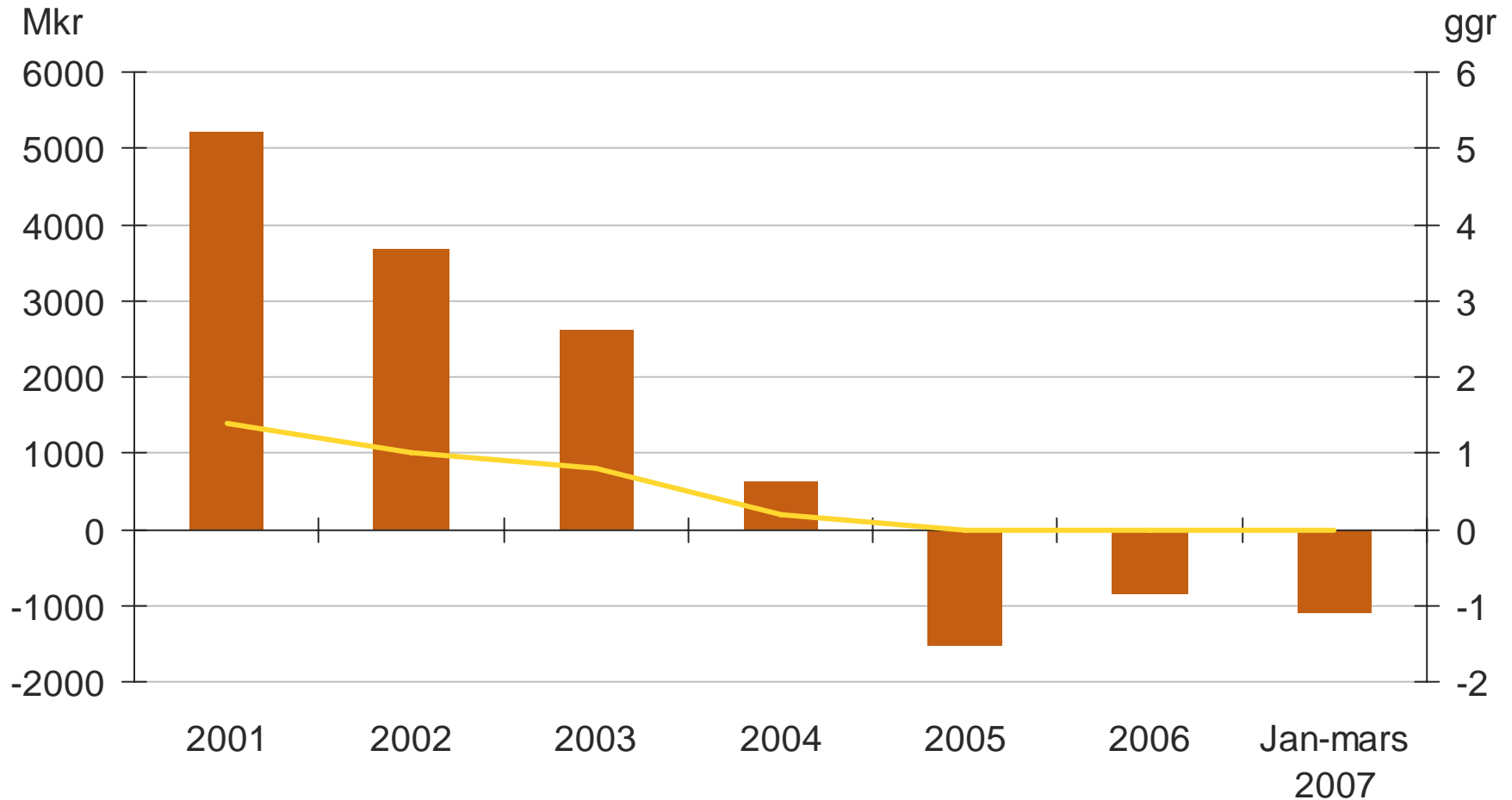
Kassaflödesanalys, mkr	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q4 2006	Q1 2007
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	64	640	-118	78	272
Från investeringsverksamheten	-13	-4	9	1	-23
Från finansieringsverksamheten	-477	-1 301	-1	-3	-13
Summa kvartalets kassaflöde	-426	-665	-110	76	236
Likvida medel vid periodens slut	2 208	1 543	1 433	1 509	1 745
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	446	145	247	104	11
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	99	-212	-341	-290	171



Osålda bostäder i balansräkningen



Räntebärande nettoskuld/-fordran



■ Räntebärande nettoskuld/-fordran — Skuldsättningsgrad



Finansnetto

Januari – mars 2007

Finansiella intäkter

Räntekostnader -7

Räntekostnad pensioner -7

Finansiella kostnader

Finansnetto

10

-14

-4

Koncernens balansräkning

Mkr	2007-03-31	2006-03-31	2006-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	615	859	823
Exploateringsfastigheter	4 230	2 744	4 348
Övriga tillgångar	4 133	3 908	3 235
Summa	8 978	7 511	8 406
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 988	3 609	3 590
Långfristiga skulder	1 637	1 041	1 608
Kortfristiga skulder	3 353	2 861	3 208
Summa	8 978	7 511	8 406
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-
Soliditet (%)	44	48	43



Goda förutsättningar framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 30 100 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- God marknad – utveckling Norden
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder – hög andel av pågående produktion såld
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

