



JM-koncernen

Bokslutskommuniké 2006

Februari 2007

Koncernen

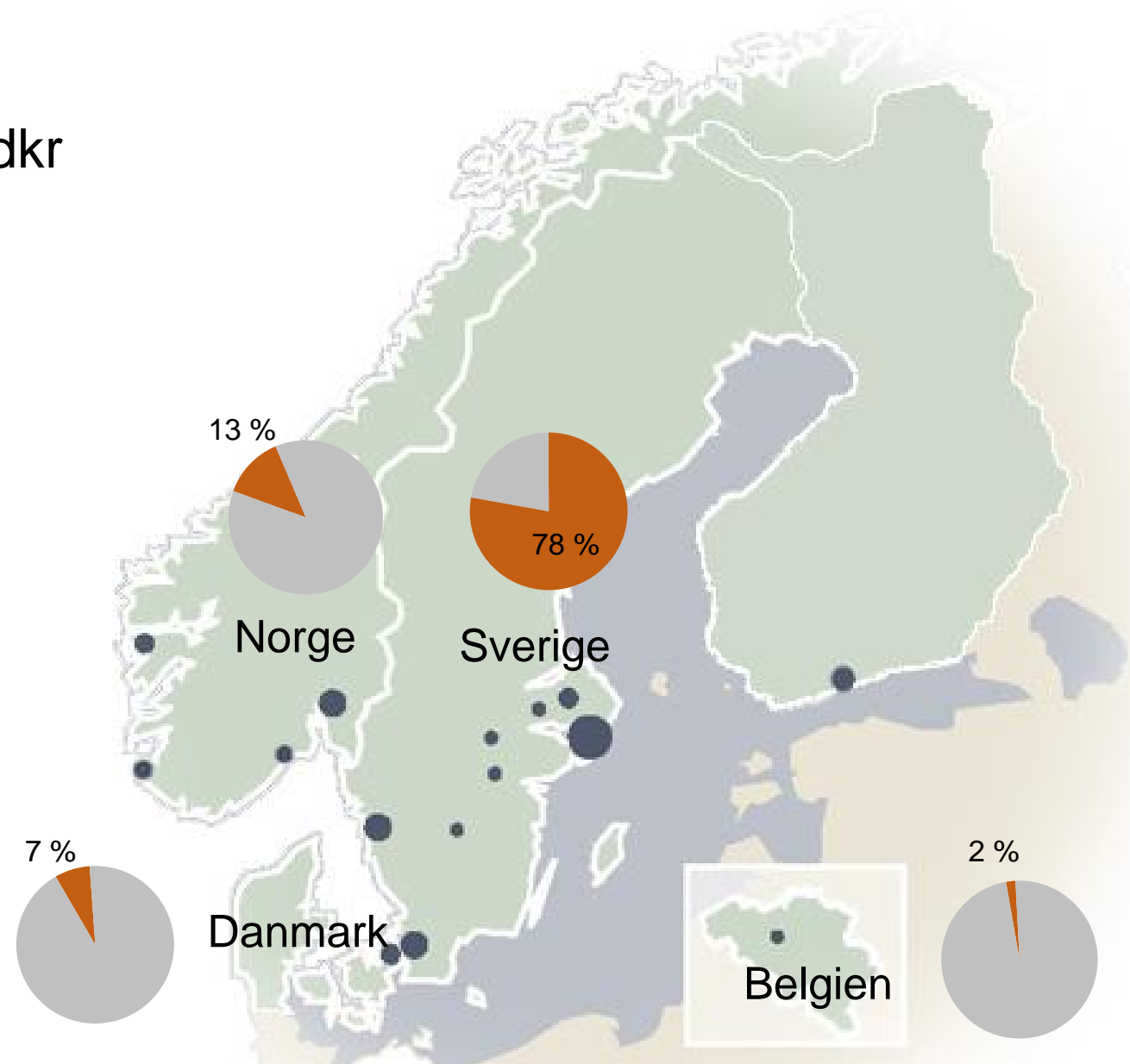
Omsättning: 12,1 mdkr

Balansomslutning: 8,4 mdkr

Bygggrätter: 29 800 st

Antal anställda: 2 243 st

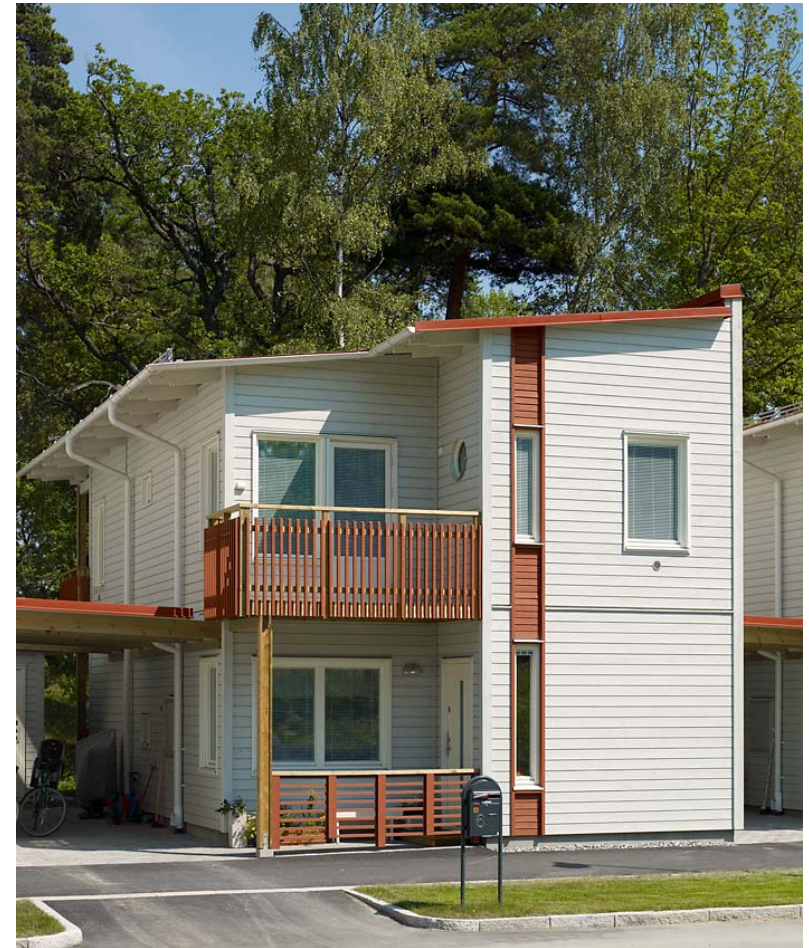
Börsvärde: 18,3 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2006

- Intäkterna ökade med 22 procent till 12 065 mkr (9 887)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 1 852 mkr (1 151)
- Fastighetsförsäljningar om 1 000 mkr (1 752) gav ett resultat om 169 mkr (247)



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2006

- Antal sålda bostäder 3 790 (4 240)
- Antal produktionsstartade bostäder 4 132 (4 476)
- Resultat per aktie ökade till 16,40 kronor (9,30) *)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 45,4 procent (28,8)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 664 mkr (3 368)

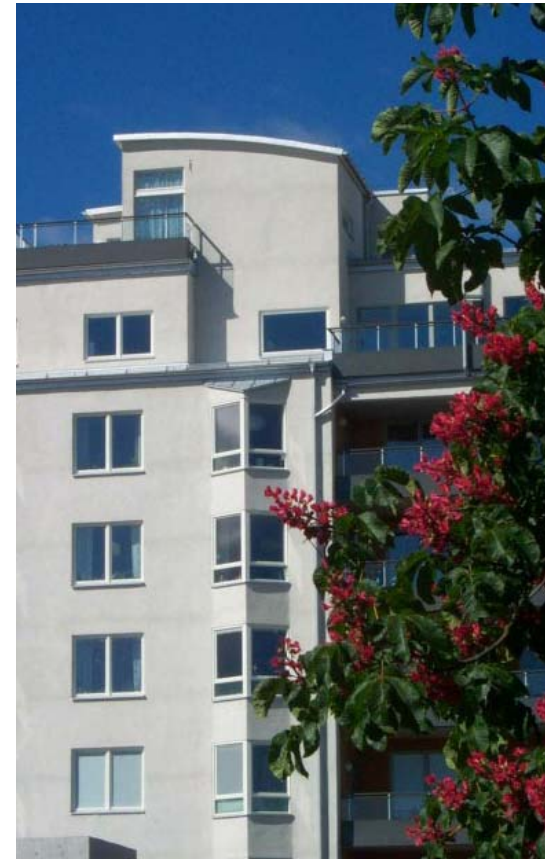


*) Jämförelsesiffran har omräknats till följd av aktiesplit



Föreslagen överföring till aktieägarna 2006

- Föreslagen utdelning 4,50 kronor (2,50) per aktie
- Starkt kassaflöde och balansräkning – förslag om utskiftning av cirka 1,0 mdkr genom inlösen av aktier
- Föreslagen utdelning och inlösen motsvarar totalt cirka 15 kronor per aktie
- Koncernen har fortsatt stark balansräkning och offensiv kapacitet inom sin kärnaffär projektutveckling av bostäder



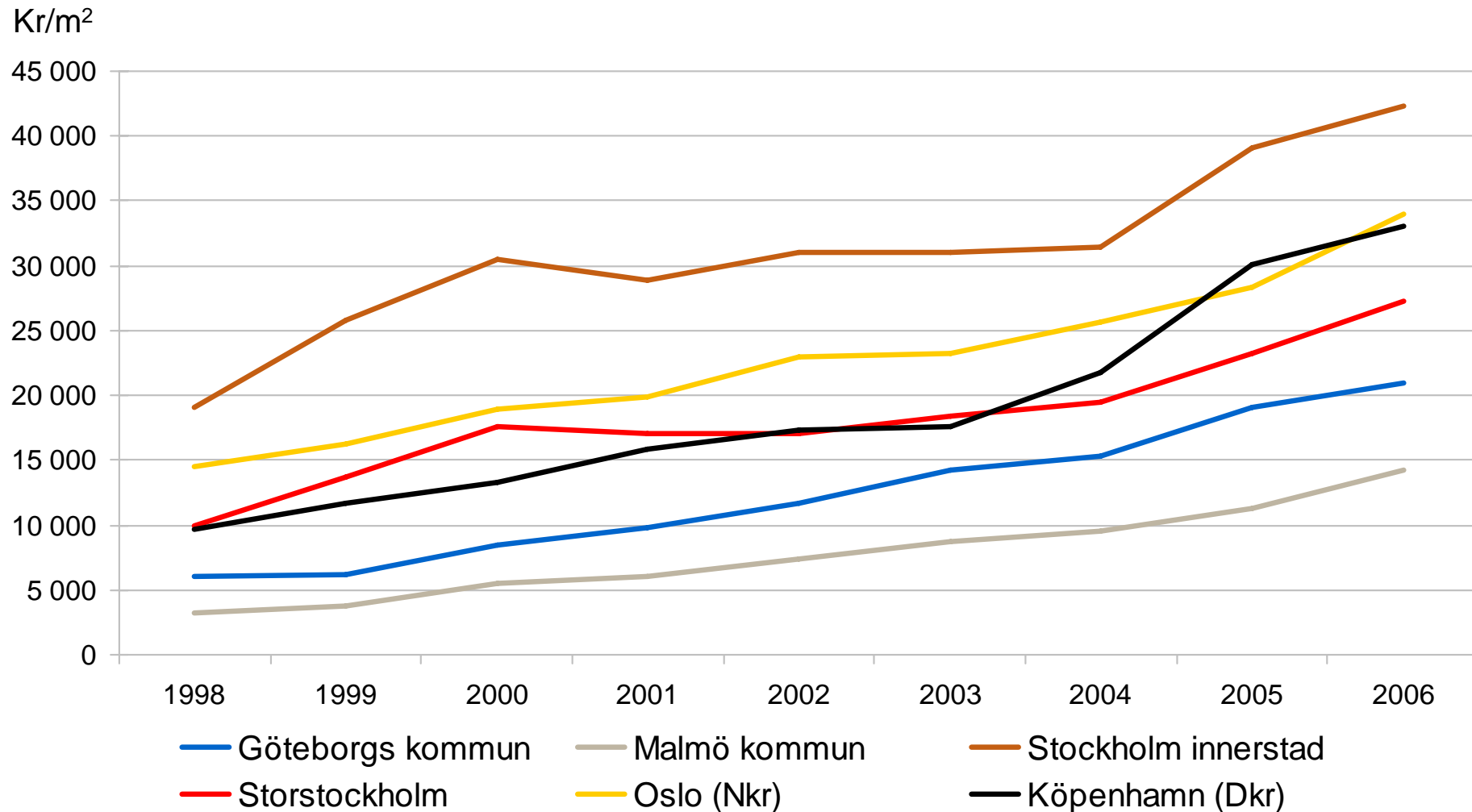
God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JMs bostadsmarknader - minskad efterfrågan i Köpenhamn
- Generellt stark försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt – försenade projekt i Norge
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög
- Fortsatt tendens till kostnadshöjning i projekten - främst i Norge och Danmark



JMs nordiska marknader

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1998-2006

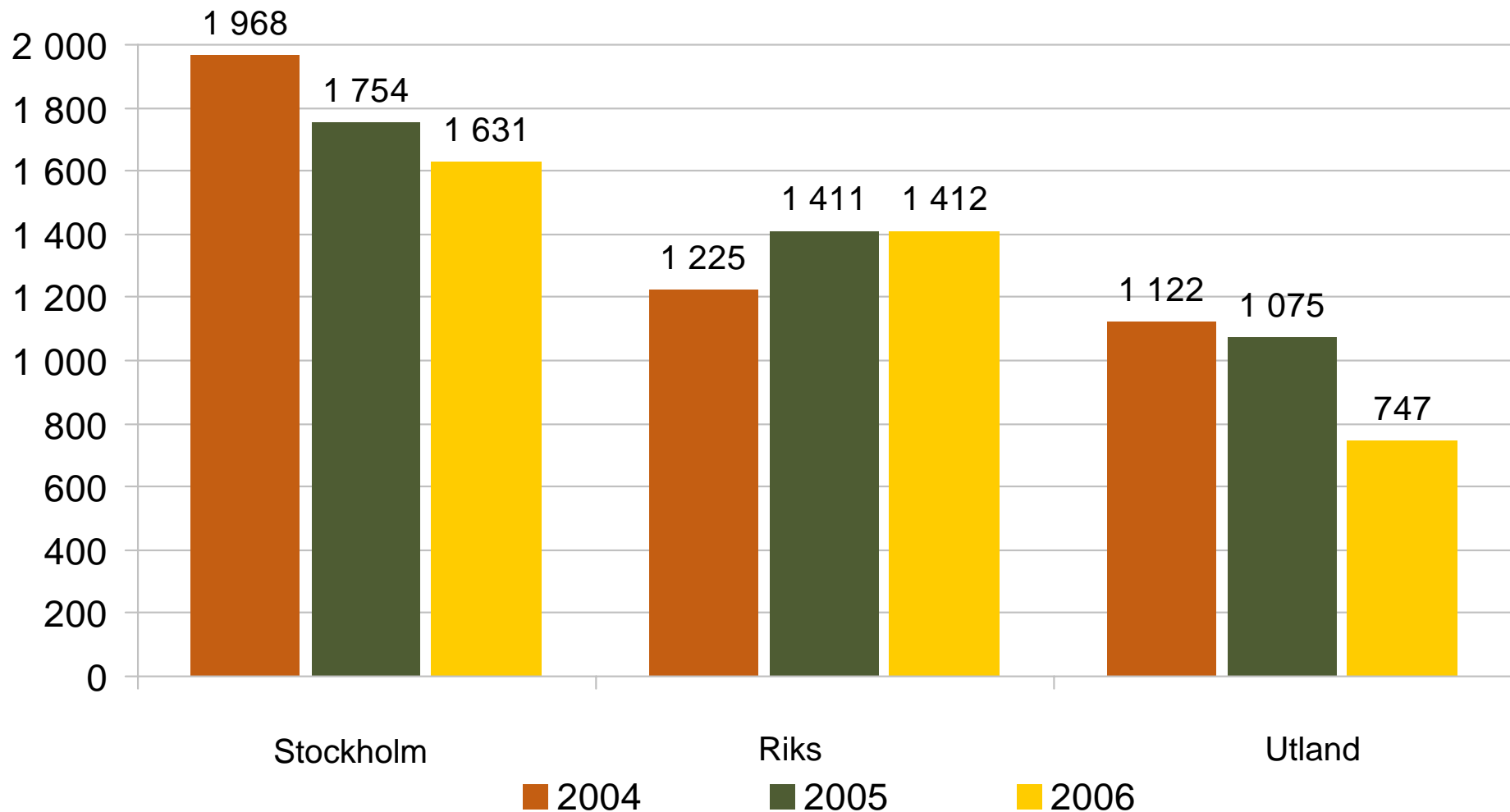


Källa: Tyréns Temaplan AB

Fortsatt god försäljning av bostäder i Sverige

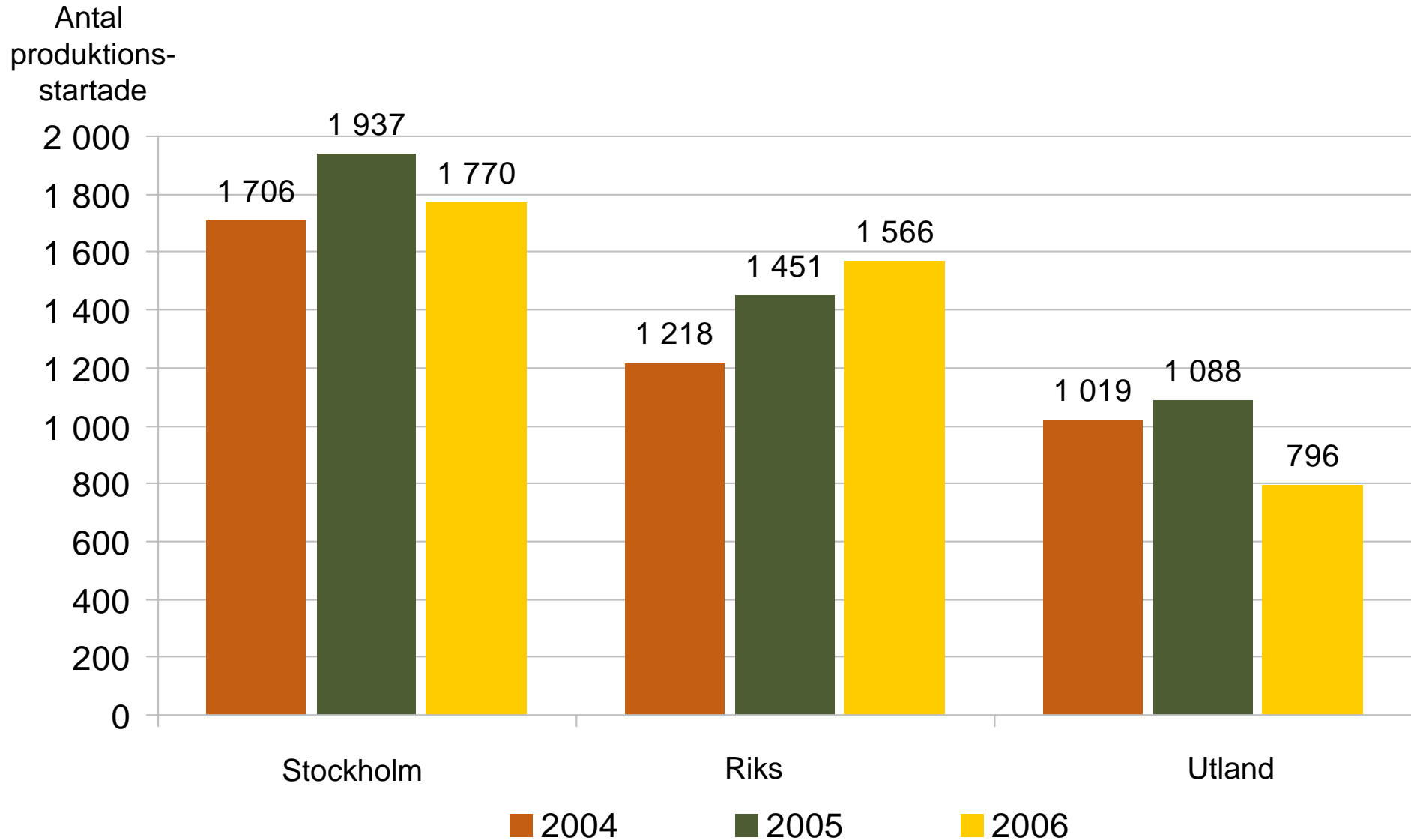
Koncernen

Antal sålda
bostäder



Hög nivå produktionsstartade bostäder i Sverige

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – december	
	2006	2005
Intäkter	4 707	3 816
Rörelseresultat	894	500
Rörelsemarginal (%)	19,0	13,1
Antal disponibla byggrätter	12 300	9 200

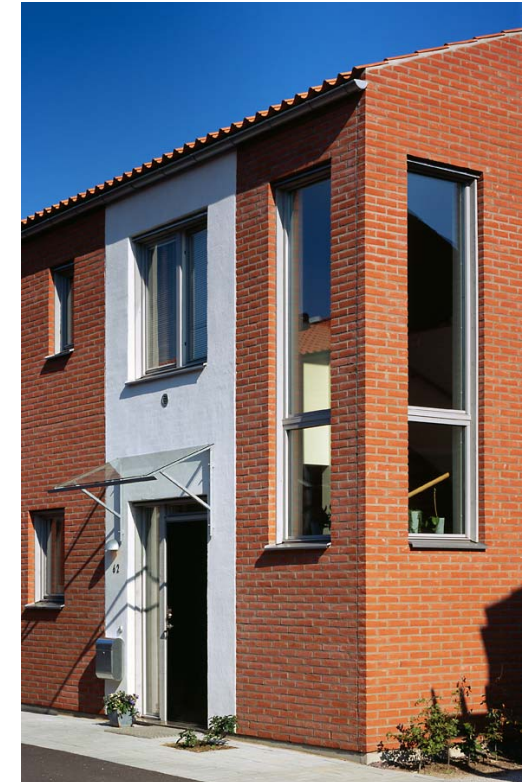
- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Kraftig marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital
- Kraftigt ökad byggrättsportfölj



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – december	
	2006	2005
Intäkter	3 788	3 012
Rörelseresultat	563	341
Rörelsemarginal (%)	14,9	11,3
Antal disponibla byggrätter	10 300	8 400

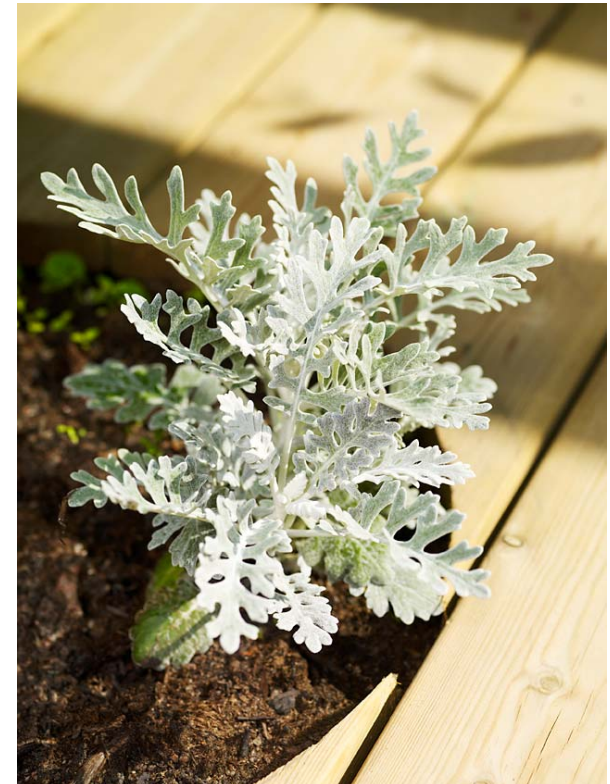
- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Kraftig marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital
- Kraftigt ökad byggrättsportfölj



JM Utland

Mkr	Januari – december	
	2006	2005
Intäkter	2 673	2 069
Rörelseresultat	253	183
Rörelsemarginal (%)	9,5	8,8
Antal disponibla byggrätter	7 200	5 600

- Försiktigt stigande prisnivåer - vikande tendens i Köpenhamn
- Minskad försäljning i Köpenhamn och Norge
- Viss marginalförbättring
- Större konkurrens om byggrätter
- Fortsatt ökning av produktionskostnaderna i Norge och Danmark under 2006
- Etableringen i Finland fortgår – bolag och ledning



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – december	
	2006	2005
Intäkter	81	211
Rörelseresultat	122	212

- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m² fortgår planerligt
- Tre hyresavtal i Frösunda Park tecknade om cirka 4 300 m²
- Avtal med Vasakronan om försäljning av Frösundafastigheterna



JM Produktion

Mkr	Januari – december	
	2006	2005
Intäkter	1 440	1 197
Rörelseresultat	94 ¹⁾	58
Rörelsemarginal (%)	6,5	4,8

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge



¹⁾ Resultat fastighetsförsäljning 10 mkr

Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 300
Malmö/Lund	3 050
Göteborg	2 900
Uppsala	2 850
Övriga Sverige	1 500
Oslo/Bergen	5 450
Köpenhamn	1 000
Bryssel	500
Helsingfors	250
Totalt cirka	29 800



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2003	2004	2005	2006
Ingående balans	3 871	3 631	2 971	2 925
Tillkommer	664	275	1 337	2 718
Avgår	-904	-935	-1 383	-1 295
Utgående balans	3 631	2 971	2 925	4 348



Högst 4 års produktion i balansräkningen

Fullinvesterad byggrättsportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2006-12-31	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	8 100	1 770	4,6
JM Bostad Riks	6 700	1 566	4,3
JM Utland	4 500	796	5,7
Koncernen	19 300	4 132	4,7

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande



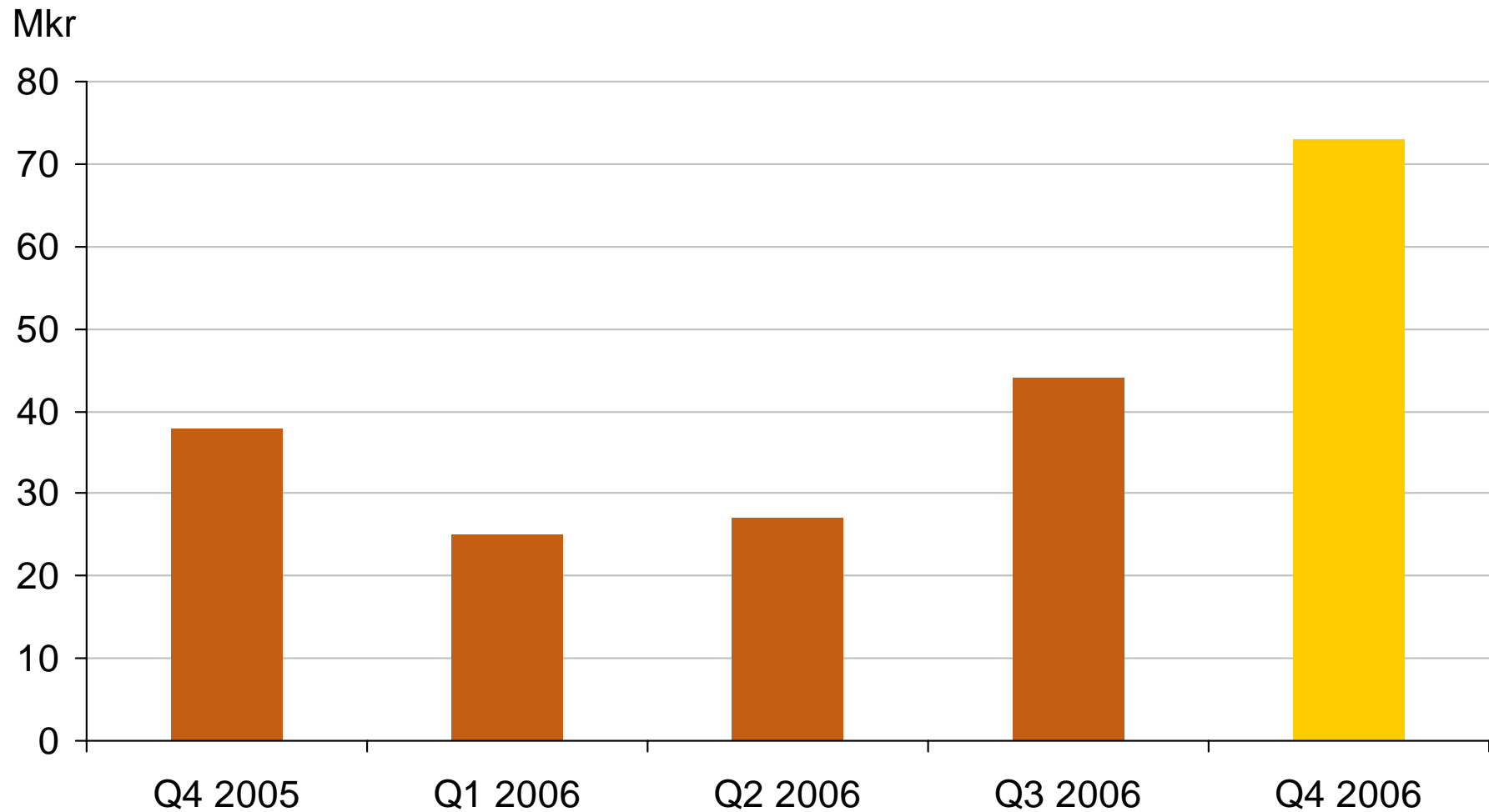
Kassaflöde Q4 2006

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q4 2005	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006	Q4 2006
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	1 897	64	640	-118	78
Från investeringsverksamheten	22	-13	-4	9	1
Från finansieringsverksamheten	-308	-477	-1 301	-1	-3
Summa kvartalets kassaflöde	1 611	-426	-665	-110	76
Likvida medel vid periodens slut	2 634	2 208	1 543	1 433	1 509
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	1 283	446	145	247	104
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-159	99	-212	-341	-290



Osålda bostäder i balansräkningen



Koncernens balansräkning

Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar		
Projektfastigheter	823	1 183
Exploateringsfastigheter	4 348	2 925
Övriga tillgångar	3 235	4 047
Summa	8 406	8 155
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 590	3 311
Långfristiga skulder	1 608	1 476
Kortfristiga skulder	3 208	3 368
Summa	8 406	8 155
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-
Soliditet (%)	43	41



Marknadsvärde projektfastigheter

2006-12-31

Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde	Övervärde
Bostäder (hyresrätter)	494	685	191
Fastigheter under utveckling	293	315	22
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	36	63	27
Totalt	823	1 063	240



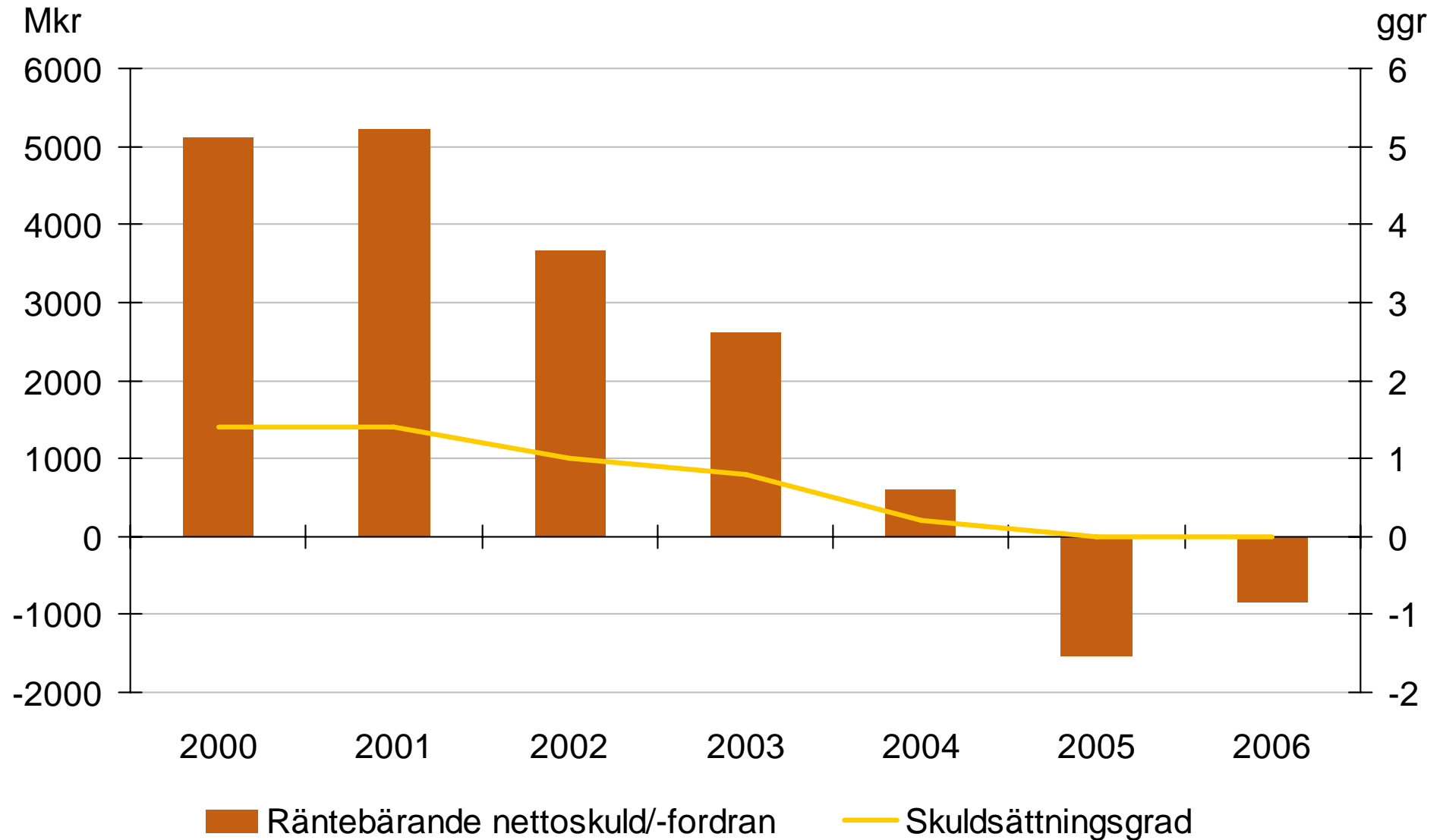
Värdering exploateringsfastigheter

2006-12-31

Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde	Övervärde
JM Bostad Stockholm	1 795	3 194	1 399
JM Bostad Riks	1 293	2 003	710
JM Utland	1 120	1 757	637
JM Fastighetsutveckling	140	174	34
Totalt	4 348	7 128	2 780



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Finansnetto

Januari – december 2006

Finansiella intäkter

Räntekostnader	-39
Förtidslösen derivat	-16
Räntekostnad pensioner	-25
Aktiverad ränta	4

Finansiella kostnader

Finansnetto

47

-76

-29



Goda förutsättningar framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 29 800 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

