

Bokslutskommuniké 2008

# Koncernen

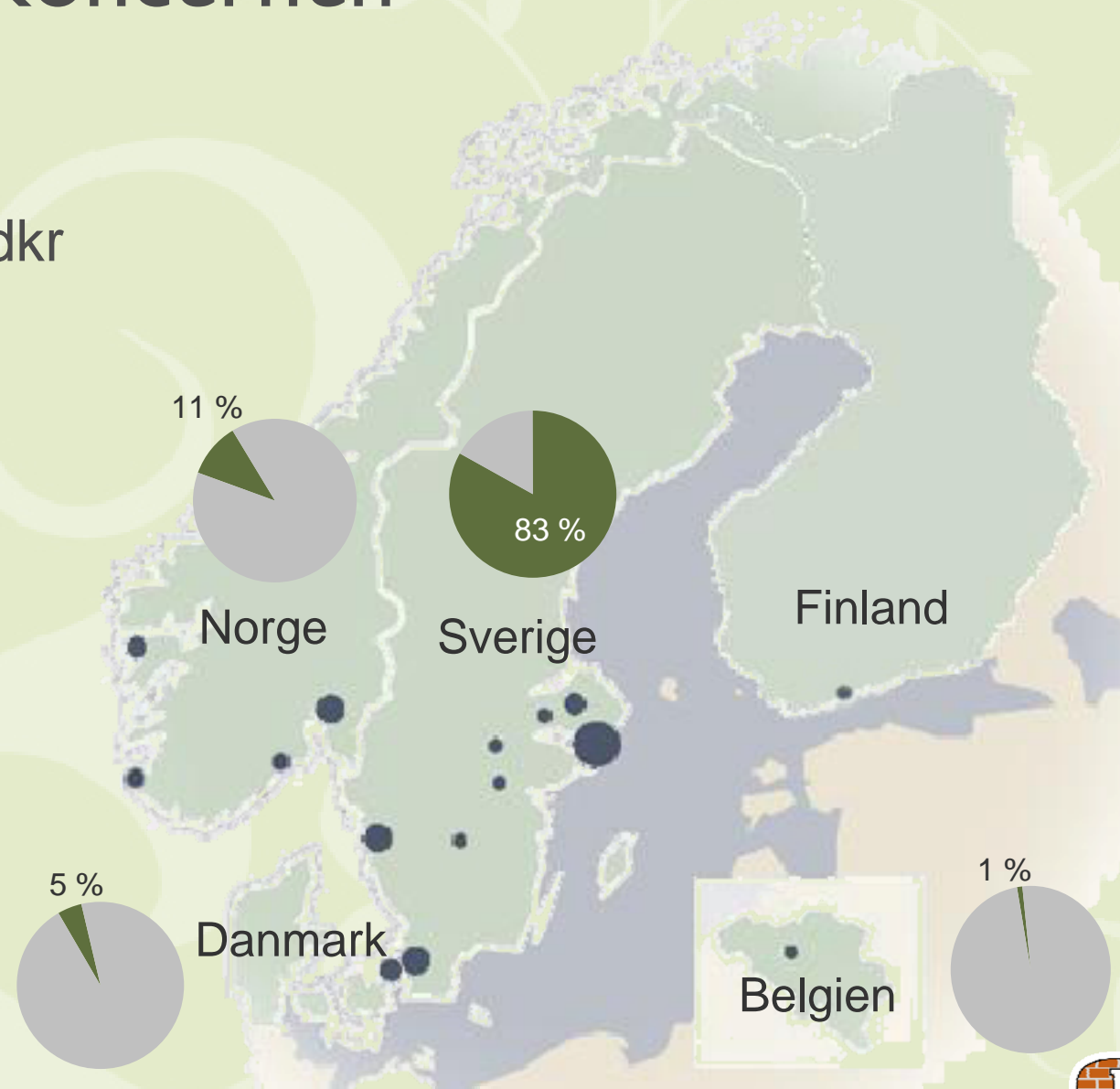
Intäkter: 12,2 mdkr

Balansomslutning: 10,1 mdkr

Byggrätter: 31 000 st

Antal anställda: 2 365

Börsvärde: 3,7 mdkr



# Koncernen i sammandrag

## Januari – december 2008

- Intäkterna minskade med 4 procent till 12 229 mkr (12 731)
- Resultatet före skatt minskade till 1 052 mkr (2 297) inklusive nedskrivning av exploateringsfastigheter om 320 mkr (0)
- Fastighetsförsäljningar om 748 mkr (653) gav ett resultat om 73 mkr (182)



# Koncernen i sammandrag

## Januari – december 2008

- Antal sålda bostäder 1 871 (3 880)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 829 (4 065)
- Resultat per aktie uppgick till 9,50 kronor (18,30)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 22,9 procent (44,5)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 101 mkr (1 826)



# Ingen utdelning föreslås för 2008

- JMs kapitalallokeringsmodell visar ett betydande överskott av riskkapital som fortsatt bekräftar en god finansiell ställning
- Trots en stark balansräkning och god intjäningsförmåga på längre sikt kommer styrelsen att föreslå 0 kr (5,50) per aktie i utdelning för 2008
- Likviditetsförsörjningen från banksystemet för start av nya projekt måste normaliseras innan det bedöms principiellt riktigt att avhända likviditet från bolaget.

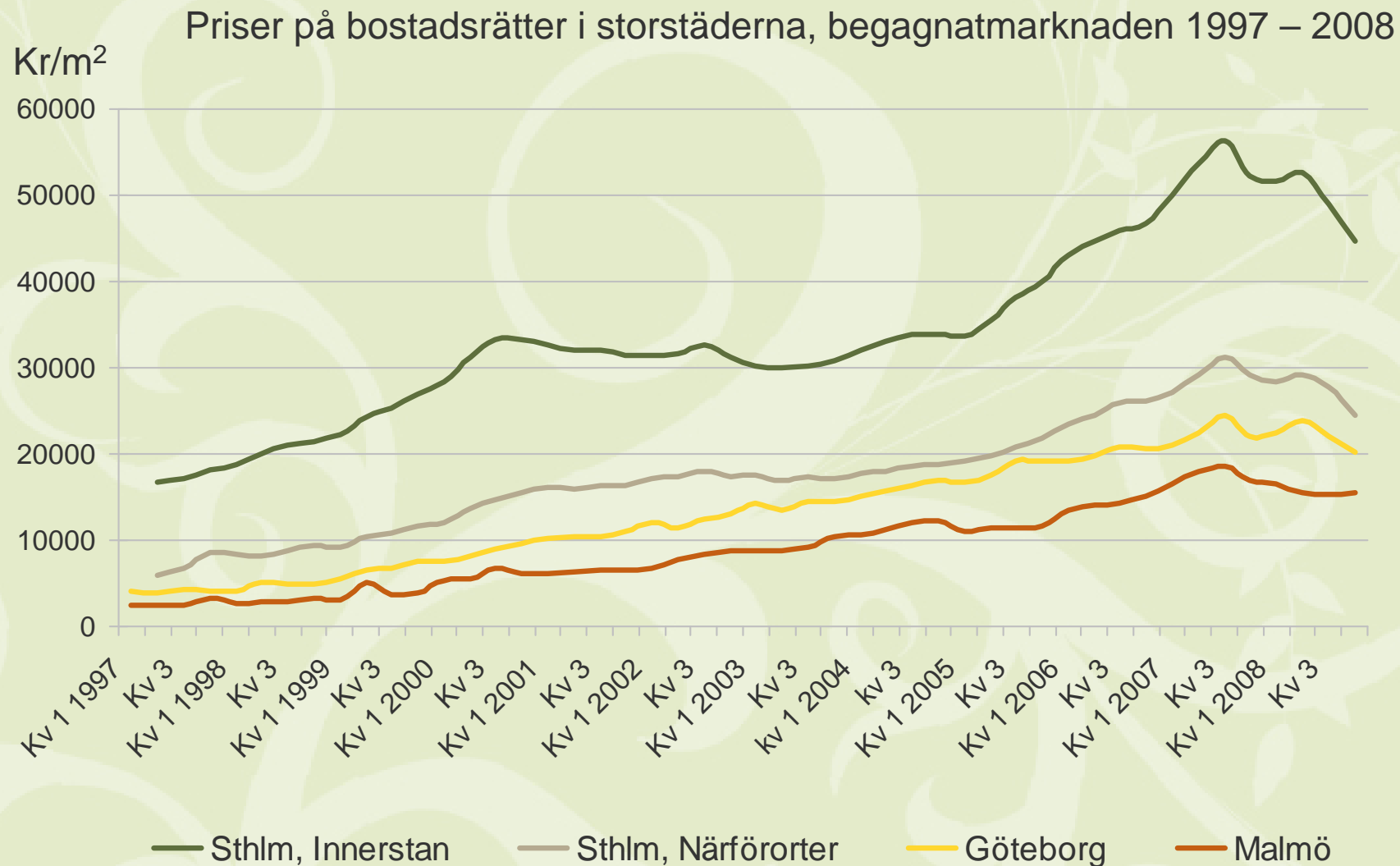


# Avvaktande efterfrågan – minskande produktion

- Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under året försvagats på JMs samtliga huvudmarknader
- Låg försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt på JMs samtliga huvudmarknader
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt sjunkande och ligger under normaliserad nivå
- Beslutade personalneddragningar belastar resultatet i fjärde kvartalet med cirka 70 mkr.



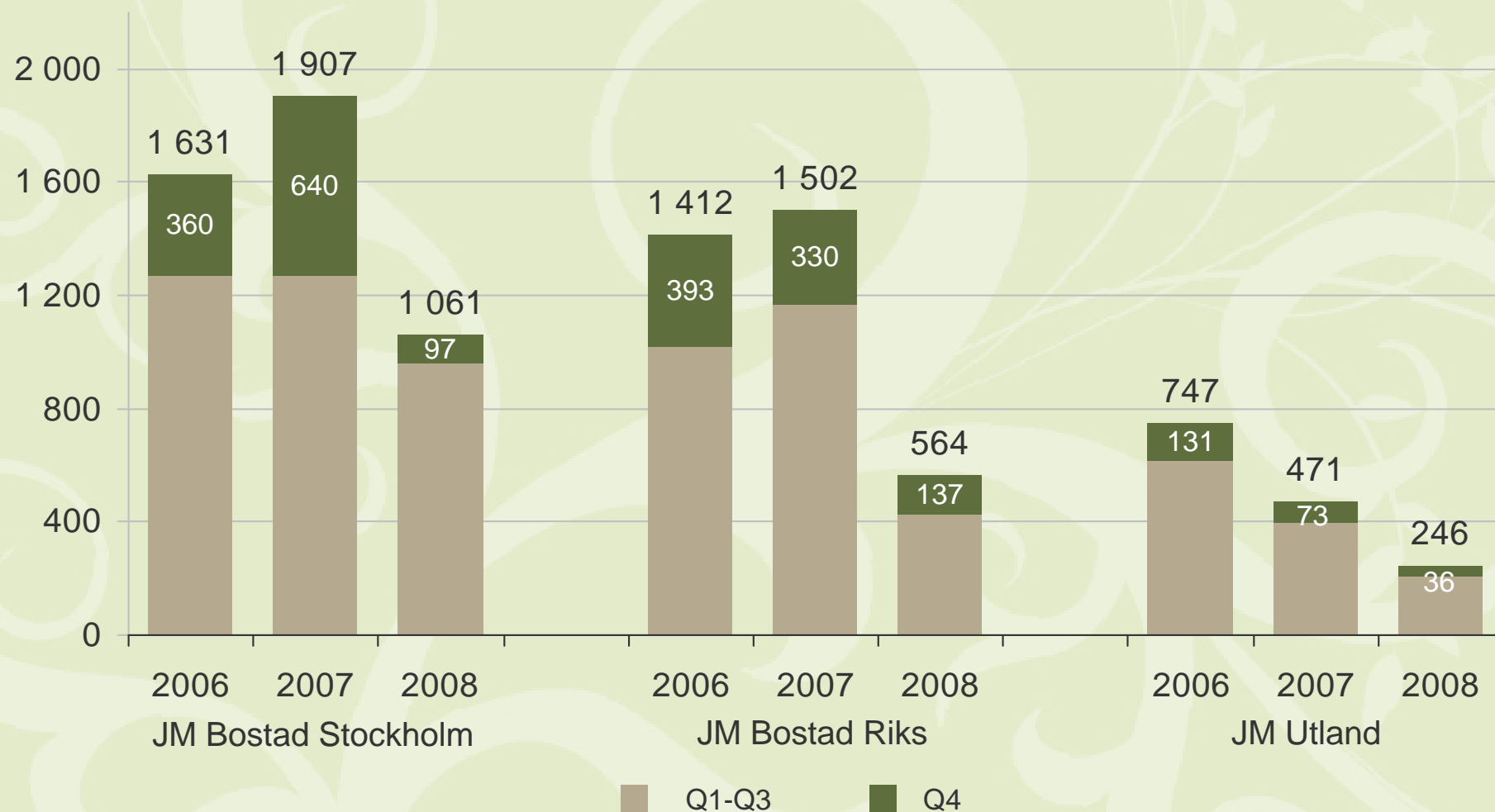
# Sjunkande priser på andrahandsmarknaden



Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata

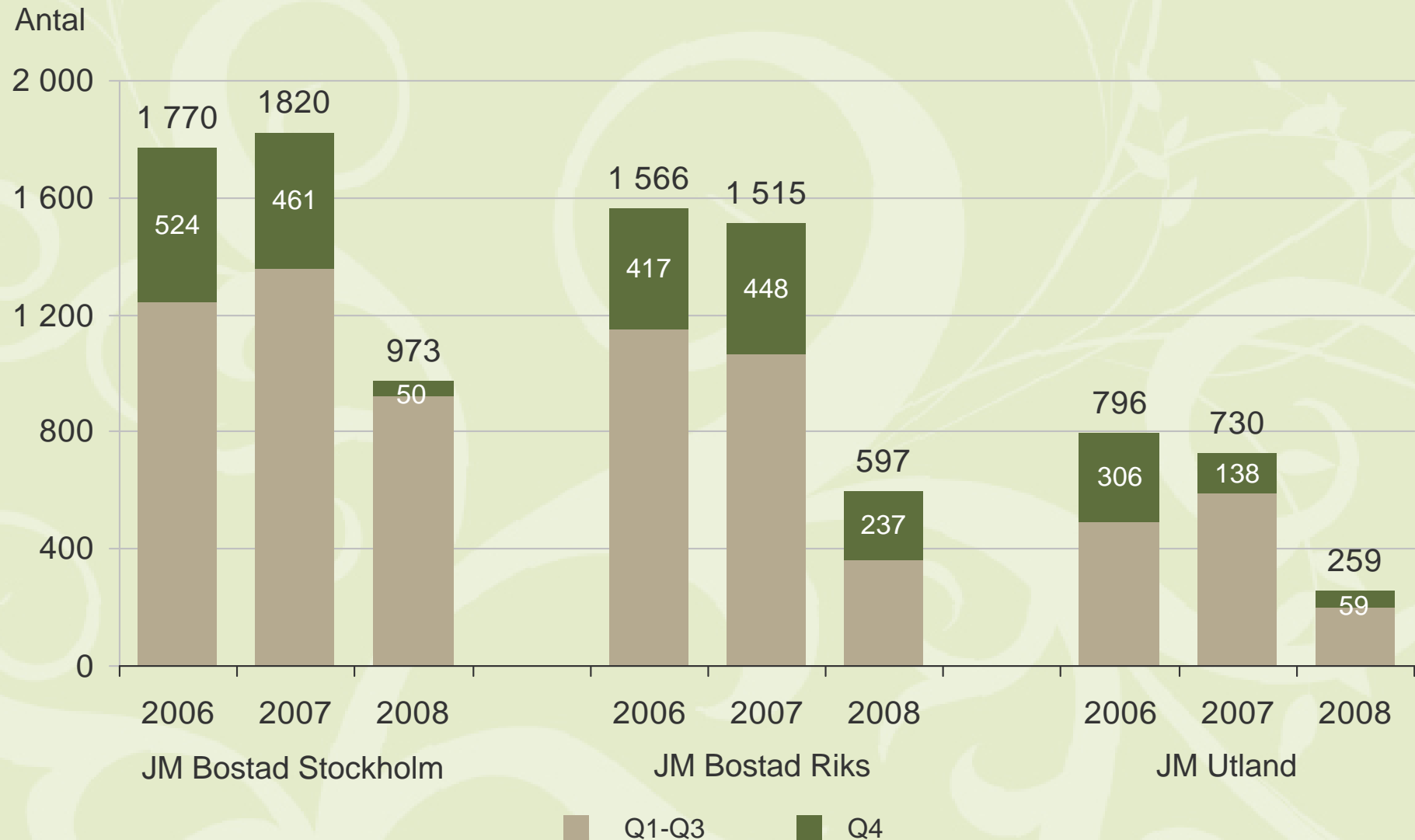
# Låg försäljning av bostäder på samtliga marknader

Antal sålda bostäder



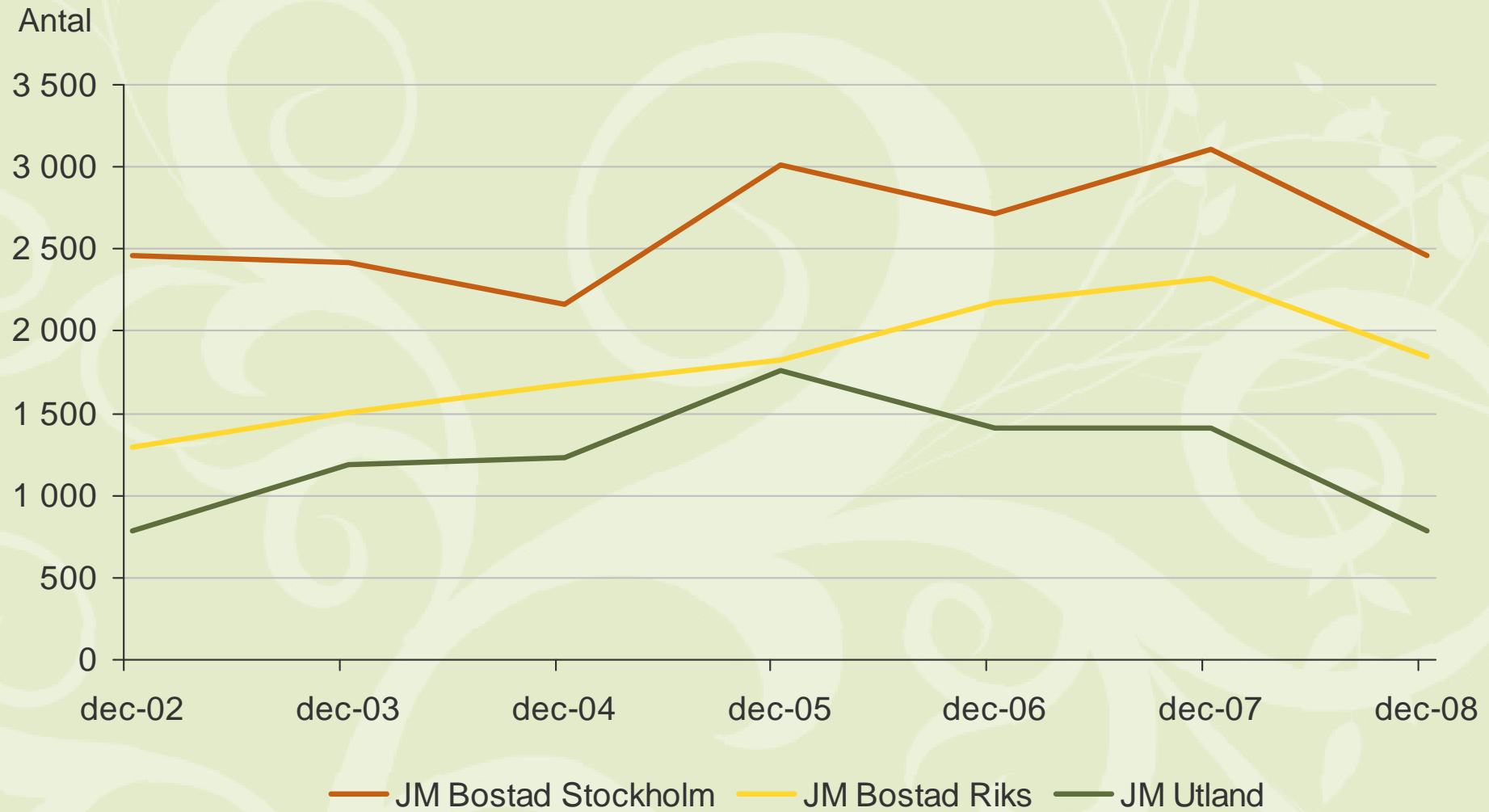


# Låg nivå produktionsstarter på samtliga marknader



# Minskande produktion

## 5 100 bostäder i pågående produktion



# JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – december	
	2008	2007
Intäkter	5 317	5 217
Rörelseresultat	920	1 236
Rörelsemarginal (%)	17,3	23,7
Antal disponibla byggrätter	12 200	12 300

- Försvagad efterfrågan och försäljning
- Lägre priser – negativa omvärderingar
- Minskad marginal
- Nedskrivning Dalénum och Järvastaden



# JM Bostad Riks

Mkr	Januari – december	
	2008	2007
Intäkter	3 263	4 011
Rörelseresultat	197	685
Rörelsemarginal (%)	6,0	17,1
Antal disponibla byggrätter	11 000	10 700

- Försvagad efterfrågan och försäljning
- Lägre priser – negativa omvärderingar
- Kostnader omställning/avveckling projekt och kapacitetsminskning i Göteborg
- Kraftig marginalförsämring



# JM Utland

Januari – december

Mkr	2008	2007
Intäkter	2 058	2 685
Rörelseresultat	-176	178
Rörelsemarginal (%)	-8,6	6,6
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 000

- Försvagad efterfrågan och försäljning
- Lägre priser – negativa omvärderingar
- Kostnader omställning/avveckling projekt i Danmark, Finland och Belgien
- Nedskrivning Enghave och Ørestad Syd



# JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – december	
	2008	2007
Intäkter	213	91
Rörelseresultat	75	162

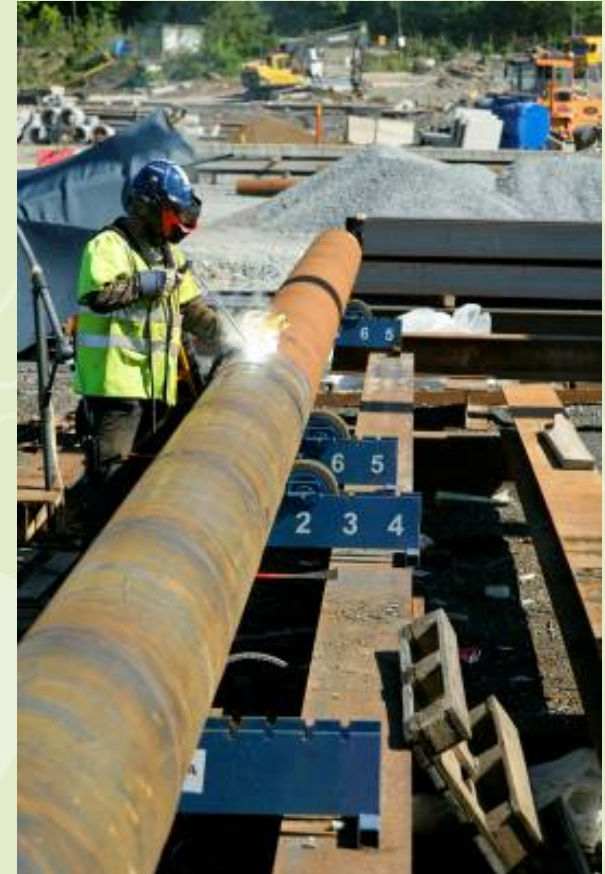
- Resultat från fastighetsförsäljningar 73 mkr (182)
- Försäljning av totala bostadsbeståndet i Älta, Nacka kommun, för 477 mkr med ett resultat om 33 mkr
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum på Lidingö pågår – 91 % uthyrningsgrad



# JM Produktion

Mkr	Januari – december	
	2008	2007
Intäkter <sup>1)</sup>	2 008	1 296
Rörelseresultat	124	89
Rörelsemarginal (%)	6,2	6,9
<sup>1)</sup> Varav internt	630	569

- Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god
- Stabil marginal
- Fortsatt starkt orderläge



# Disponibel byggrättsporfölj

<b>Region</b>	<b>Antal byggrätter</b>
Stockholm	12 200
Malmö/Lund	3 700
Göteborg	2 700
Uppsala	2 850
Övriga Sverige	1 750
Norge	5 750
Köpenhamn	900
Helsingfors	300
Belgien	850
<b>Totalt cirka</b>	<b>31 000</b>





# Förändring av exploateringsfastigheter

## Bygggrätter i balansräkningen

<b>Mkr</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Ingående balans	2 971	2 925	4 348	5 282
Tillkommer	1 337	2 718	2 130	1 571
Avgår	-1 383	-1 295	-1 196	-1 233 <sup>1)</sup>
<b>Utgående balans</b>	<b>2 925</b>	<b>4 348</b>	<b>5 282</b>	<b>5 620</b>

1) inklusive nedskrivningar om 320 mkr

# 11 års produktion i balansräkningen

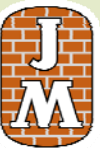
Låg produktionstakt ger överinvesterad byggrättspportfölj

<b>Antal byggrätter <sup>1)</sup> 2008-12-31</b>	<b>I balans- räkningen</b>	<b>Produktions- starter <sup>2)</sup></b>	<b>Genom- loppstid, år <sup>3)</sup></b>
JM Bostad Stockholm	8 200	973	8,4
JM Bostad Riks	6 800	597	11,3
JM Utland	5 100	259	19,7
<b>Koncernen</b>	<b>20 100</b>	<b>1 829</b>	<b>11,0</b>

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

3) Riktvärde ca 4 år



# Värdering exploateringsfastigheter

2008-12-31

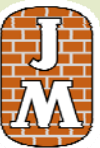
<b>Mkr</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>	<b>Övervärde</b>
JM Bostad Stockholm	2 432	3 451	1 019
JM Bostad Riks	1 546	1 848	302
JM Utland	1 562	1 961	399
JM Fastighetsutveckling	80	91	11
<b>Totalt</b>	<b>5 620</b>	<b>7 351</b>	<b>1 731</b>



# Marknadsvärde projektfastigheter

2008-12-31

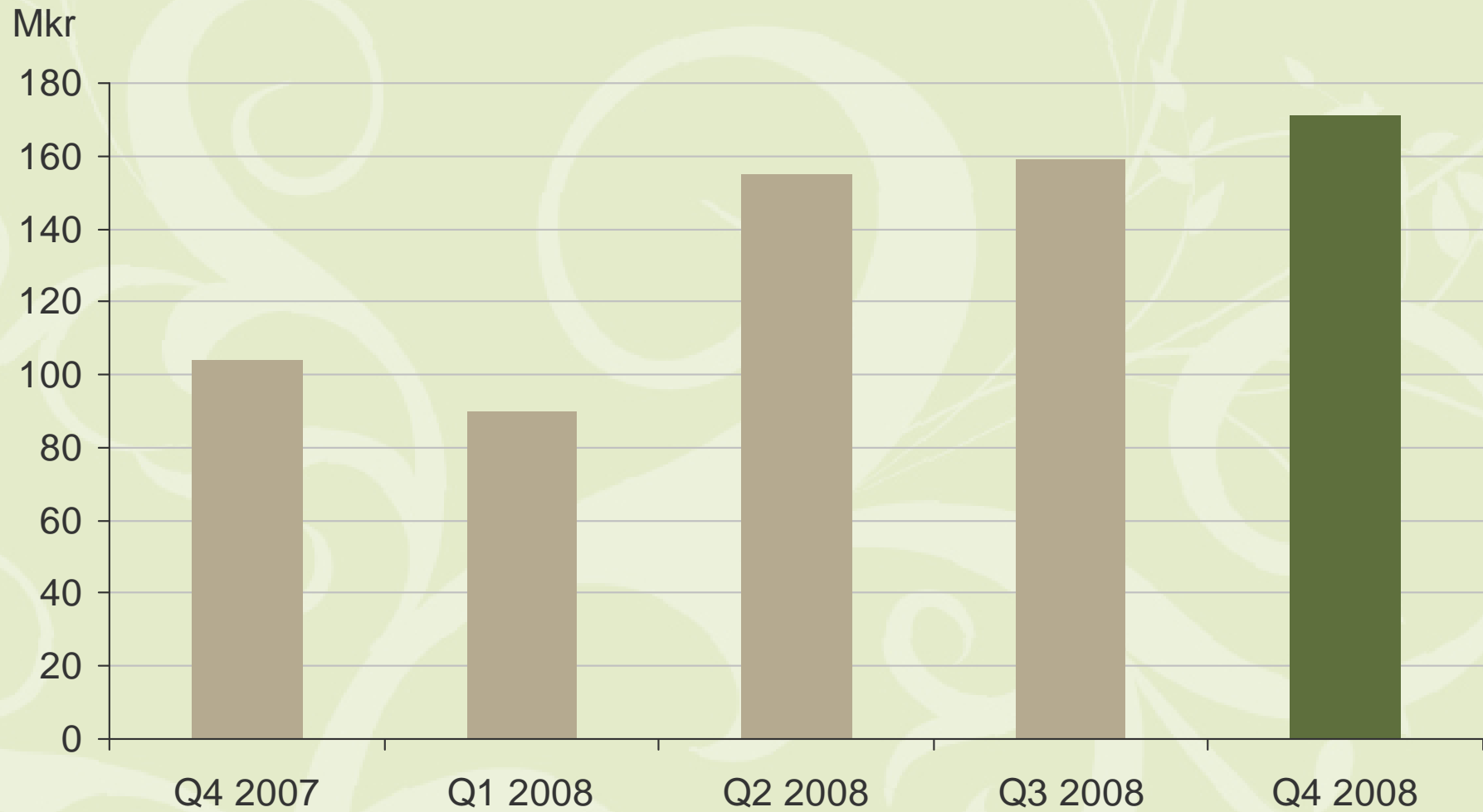
Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde	Övervärde
Bostäder (hyresrätter)	137	139	2
Fastigheter under utveckling	410	438	28
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	67	92	25
<b>Totalt</b>	<b>614</b>	<b>669</b>	<b>55</b>



# Starkt kassaflöde Q4 2008

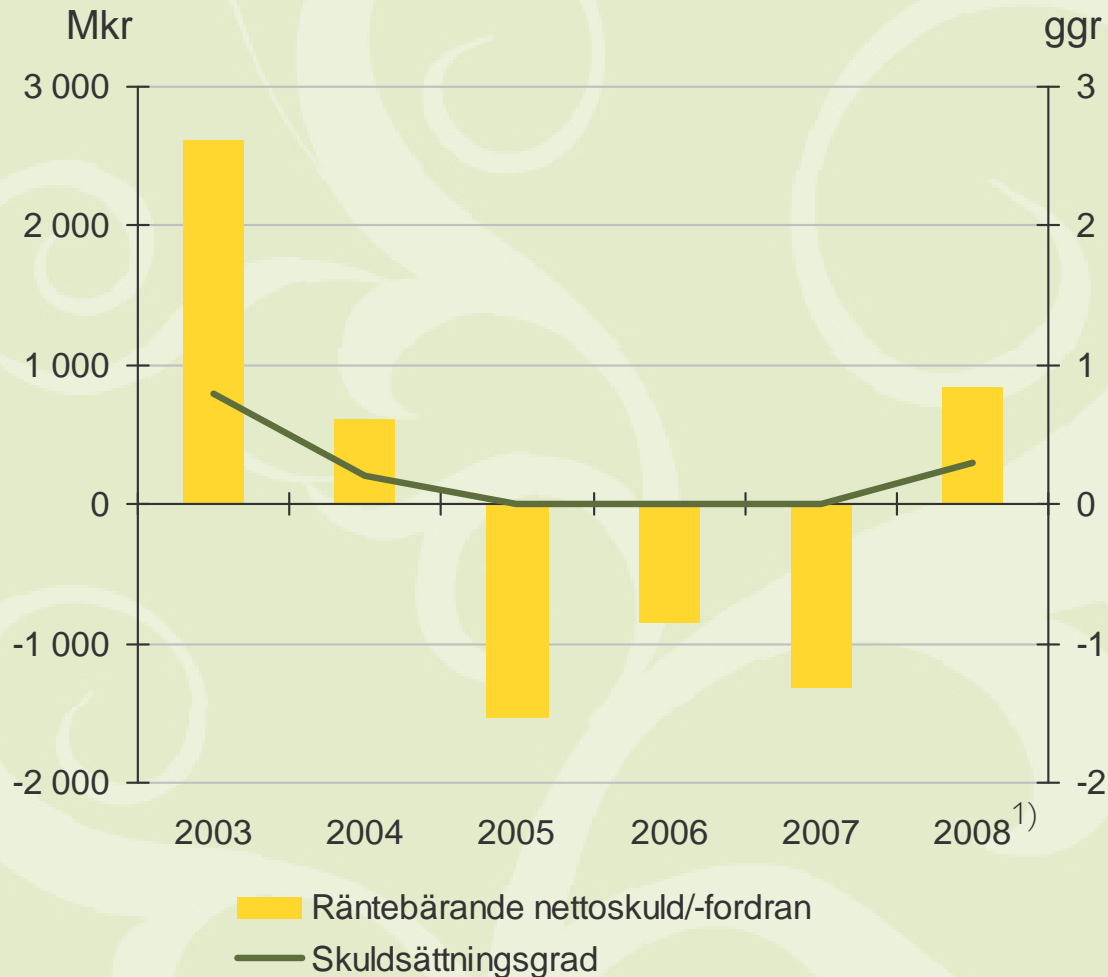
<b>Kassaflödesanalys, mkr</b>	<b>Q4 2007</b>	<b>Q1 2008</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>
Från den löpande verksamheten <sup>1) 2)</sup>	745	-235	290	-196	242
Från investeringsverksamheten	1	-7	-13	37	-21
Från finansieringsverksamheten	49	-19	-1 414	72	306
<b>Summa kvartalets kassaflöde</b>	<b>795</b>	<b>-261</b>	<b>-1 137</b>	<b>-87</b>	<b>527</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 061</b>	<b>1 797</b>	<b>663</b>	<b>578</b>	<b>1 111</b>
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	378	51	57	10	25
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-195	-701	62	-528	88

# Osålda bostäder i balansräkningen



# God finansiell ställning och likviditet

## Räntebärande nettoskuld/-fordran



- Soliditet 32 procent, nettning av framskjutna betalningar ger 36 procent
- Tillgängliga likviditet 3 911 mkr (4 861) varav likvida medel 1 111 mkr (2 061)
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 800 mkr (2 800)
- Kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om två år.

<sup>1)</sup> Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 0,4 mdkr (1,6)

# Finansnetto

Januari – december 2008, mkr

## Finansiella intäkter

Ränteintäkter	50
Valutaomvärdering	38

## Finansiella kostnader

Räntekostnader	-54
Räntekostnad pensioner	-28
Valutaomvärdering	-37

---

## Finansnetto

88

-119

-31





# Resultatkomponenter bostadsaffären

## Successiv vinstavräkning (brutto) Q4 2008

**Kostnads-  
baserad effekt  
190 mkr**

*Alltid positiv*

Upparbetade kostnader x  
täckningsbidragsmarginal  
(för den aktuella perioden)

+

**Omvärderingseffekt  
-90 mkr**

*Normalt positiv*

Förändrad bedömning om  
prognostiserat totalt täckningsbidrag  
och/eller totala kostnader för ett  
projekt som innebär omvärdering av  
tidigare perioders upparbetade  
resultat

+

**Försäljningseffekt  
48 mkr**

*Positiv/negativ*

Förändringen i relation  
mellan upparbetningsgrad  
och försäljningsgrad inom en  
period (IB – UB)  
(Justering av upparbetat  
resultat avseende ej sålda  
bostäder)

=

**Periodens resultat,  
148 mkr**

# Omvärderingseffekter - bostadsaffären

<b>Mkr</b>	<b>Q1 2008</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>
<b>Koncern</b>	305	303	89	-90

<b>Affärssegment</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Riks</b>	<b>Utland</b>	<b>Summa</b>
<b>Q4 2008</b>	142	-95	-137	<b>-90</b>

Snabbt vikande efterfrågan ger stora negativa omvärderingseffekter främst hänförligt till bedömd lägre prisnivå på bostäder men även för kostnader under Q4 2008 på grund av omställning och avveckling av projekt inom Riks och Utland

# Koncernens balansräkning

Mkr	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Projektfastigheter	614	790
Exploateringsfastigheter	5 620	5 282
Övriga tillgångar	3 821	3 844
<b>Summa</b>	<b>10 055</b>	<b>9 916</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	3 241	3 893
Långfristiga skulder	2 164	2 552
Kortfristiga skulder	4 650	3 471
<b>Summa</b>	<b>10 055</b>	<b>9 916</b>
<b>Soliditet (%)</b>	<b>32</b>	<b>39</b>

# Åtgärder för att möta den försämrade konjunkturen

- Uppsägning av ett stort antal medarbetare
- Prioriterar vård av balansräkning och frigörande av kassaflöde - restriktiva förvärv
- Byggrätter utnyttjas även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part
- Trygghetspaket lanserat för våra bostadsrättsköpare
- Projekten anpassas kostnadsmässigt
- Kraftig kapacitetsminskning främst inom utlandsverksamheten
- Byggrättsportfölj förädlas kontinuerligt för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.



# Konjunkturavmattning

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 31 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- Konjunkturavmattning och försämrat efterfrågeläge – fundamentalt goda förutsättningar på längre sikt
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

