



JM-koncernen

Delårsrapport januari – september 2006

Analytikerpresentation

25 oktober 2006

Koncernen i sammandrag

Januari – september 2006

- Intäkterna ökade med 19 procent till 8 352 mkr (7 011)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 1 215 mkr (627)
- Fastighetsförsäljningar om 960 mkr (539) gav ett resultat om 152 mkr (100)



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2006

- Antal sålda bostäder 2 906 (2 958)
- Antal produktionsstartade bostäder 2 885 (2 834)
- Resultat per aktie ökade till 10,10 kronor (5,10) ¹⁾
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 45,3 procent (22,6)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 586 mkr (1 471)



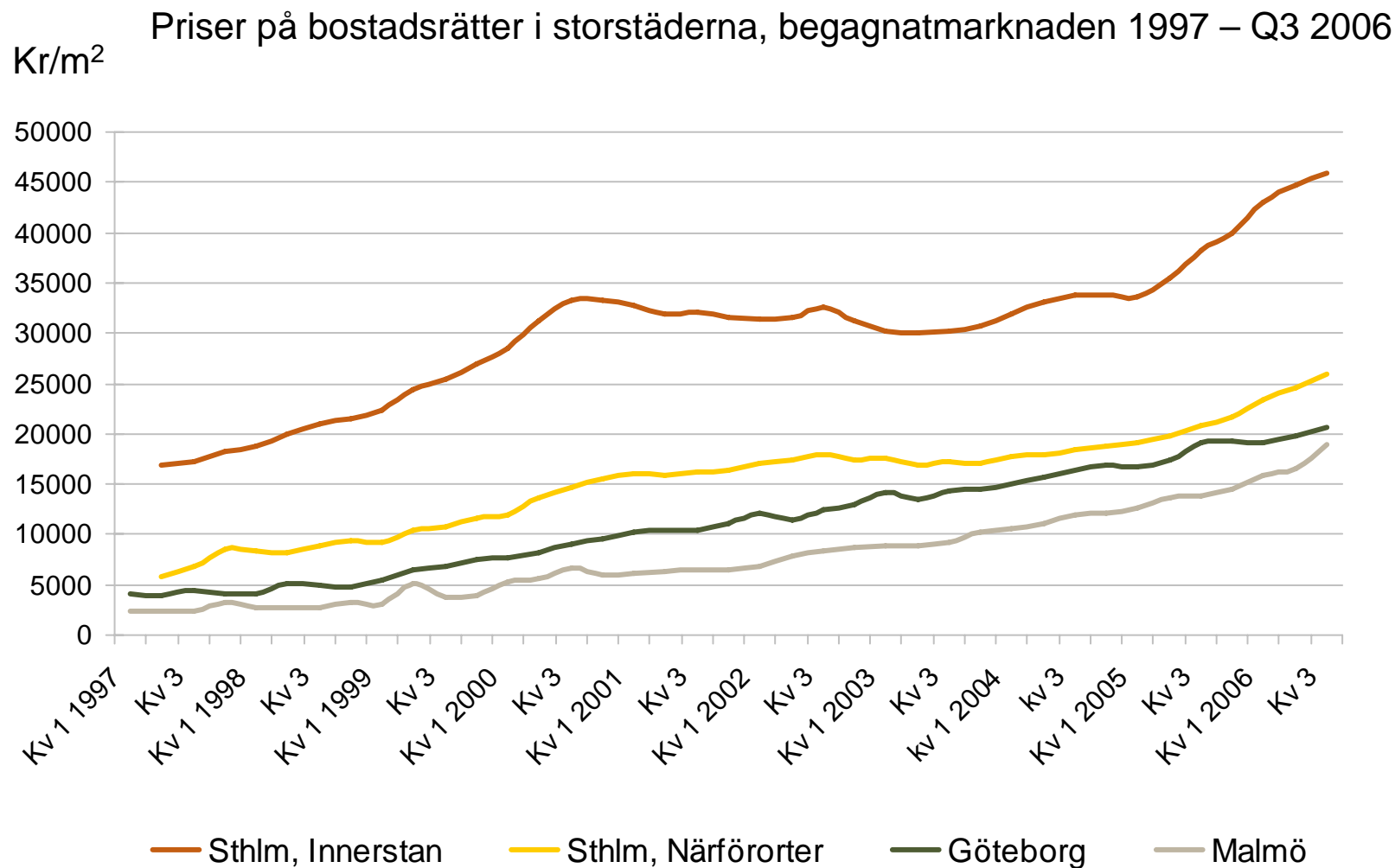
¹⁾ Jämförelsesiffran har omräknats till följd av aktiesplit

God marknad och försäljning

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



Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

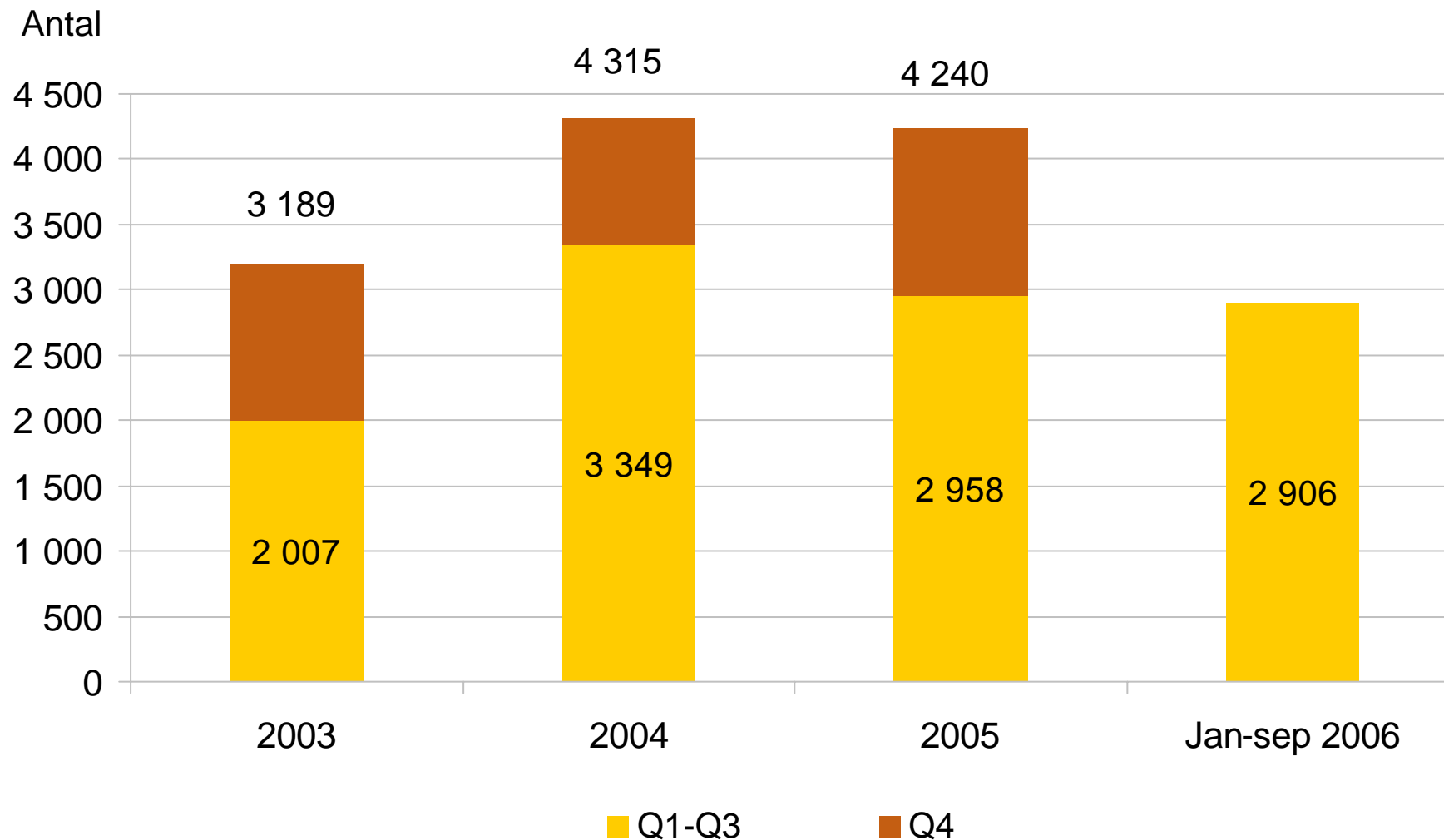


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



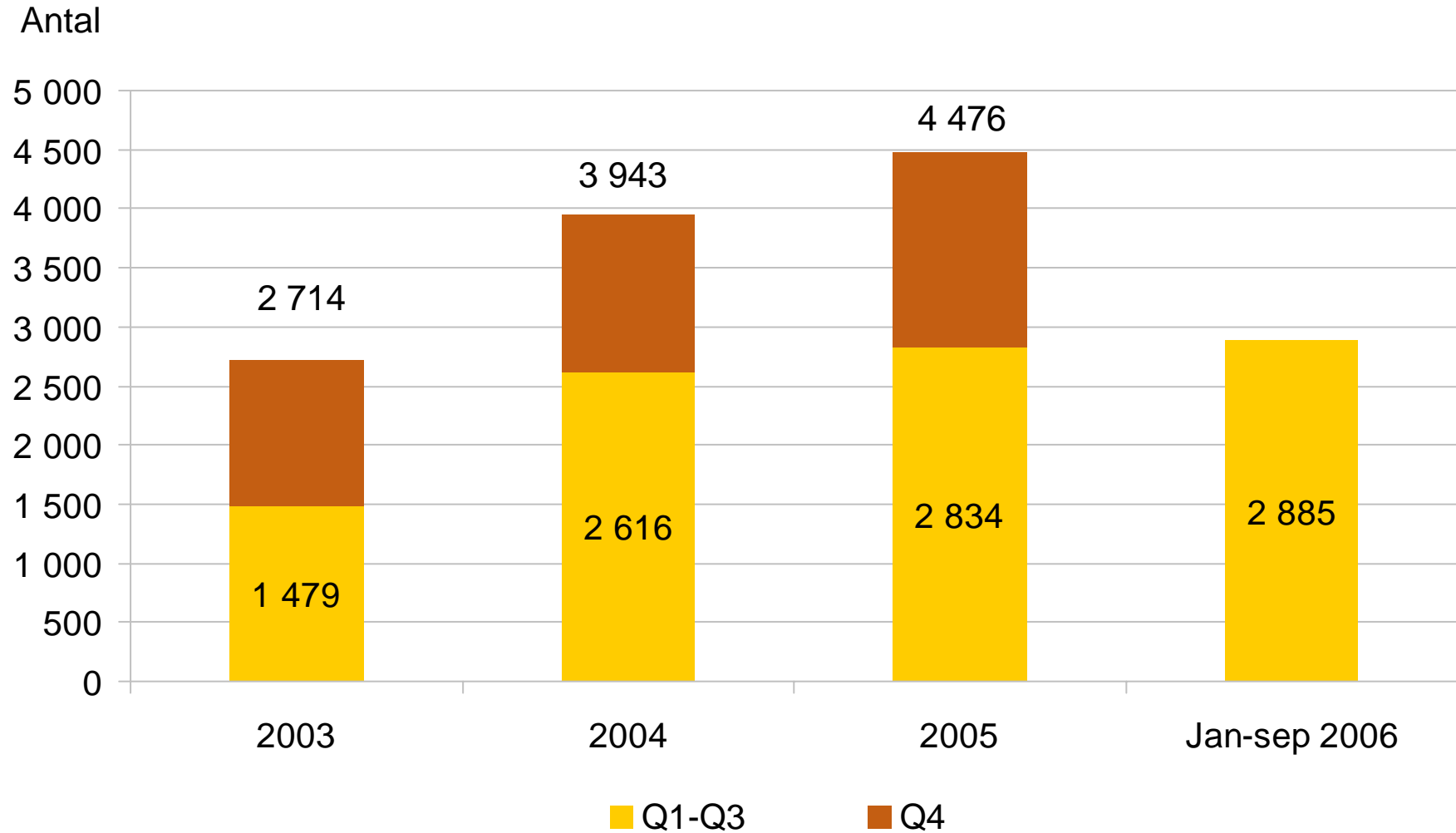
Fortsatt god försäljning av bostäder

Koncernen



Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – september		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	3 302	2 730	3 816
Rörelseresultat	579	316	500
Rörelsemarginal (%)	17,5	11,6	13,1
Antal disponibla byggrätter	12 000	9 700	9 200

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



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – september		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	2 630	2 164	3 012
Rörelseresultat	362	207	341
Rörelsemarginal (%)	13,8	9,6	11,3
Antal disponibla byggrätter	10 100	8 400	8 400

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



JM Utland

Mkr	Januari – september		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	1 757	1 466	2 069
Rörelseresultat	158	124	183
Rörelsemarginal (%)	9,0	8,5	8,8
Antal disponibla byggrätter	7 000	5 100	5 600

- Försiktigt stigande prisnivåer - vikande tendens i Köpenhamn
- God försäljning - minskad i Köpenhamn
- Marginalförbättring
- Större konkurrens om byggrätter
- Ökning av produktionskostnaderna i Norge fortsätter under 2006
- Etableringen i Finland fortgår



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – september		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	74	175	211
Rörelseresultat	110	62	212

- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m² fortgår planerligt
- Två hyresavtal i Frösunda Park tecknade om cirka 3 500 m² under niomånadersperioden
- Avtal med Vasakronan om försäljning av Frösundafastigheterna



JM Produktion

Mkr	Januari – september		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	1 043	766	1 197
Rörelseresultat	60	40	58
Rörelsemarginal (%)	5,8	5,2	4,8

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2003	2004	2005	Jan-sep 2006
Ingående balans	3 871	3 631	2 971	2 925
Tillkommer	664	275	1 386	1 847
Avgår	-904	-935	-1 432	-866
Utgående balans	3 631	2 971	2 925	3 906



Högst 4 års produktion i balansräkningen

Väl avvägd byggrättsportfölj

Antal byggrätter¹⁾ 2006-09-30	I balans- räkningen	Produktions- starter²⁾	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	6 900	2 049	3,4
JM Bostad Riks	6 500	1 602	4,1
JM Utland	4 100	876	4,7
Koncernen	17 500	4 527	3,9

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande



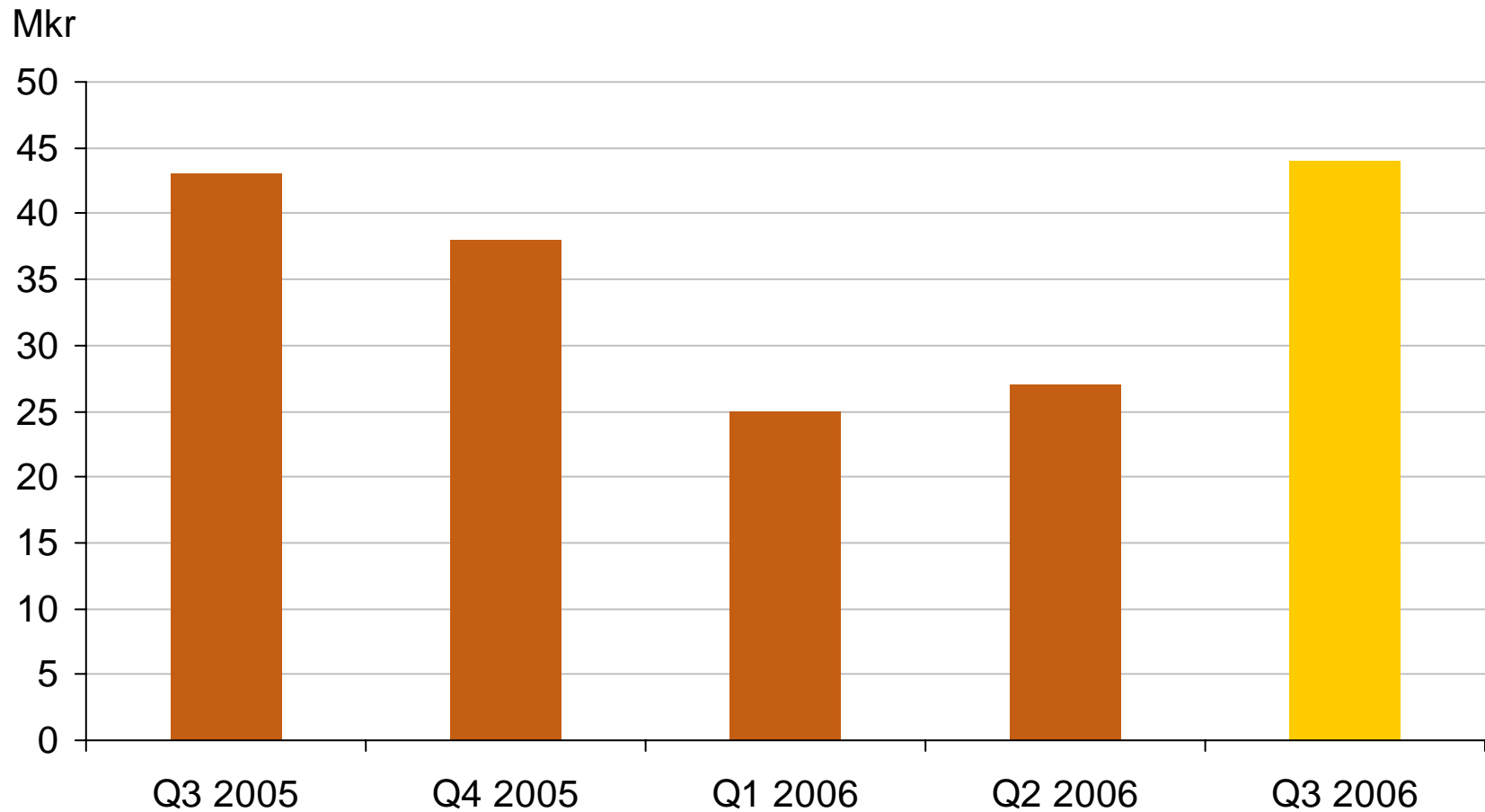
Kassaflöde Q3 2006

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q3 2005	Q4 2005	Q1 2006	Q2 2006	Q3 2006
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	216	1 897	64	640	-118
Från investeringsverksamheten	22	22	-13	-4	9
Från finansieringsverksamheten	3	-308	-477	-1 301	-1
Summa kvartalets kassaflöde	241	1 611	-426	-665	-110
Likvida medel vid periodens slut	1 023	2 634	2 208	1 543	1 433
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	40	1 283	446	145	247
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	48	-159	99	-212	-341



Osålda bostäder i balansräkningen

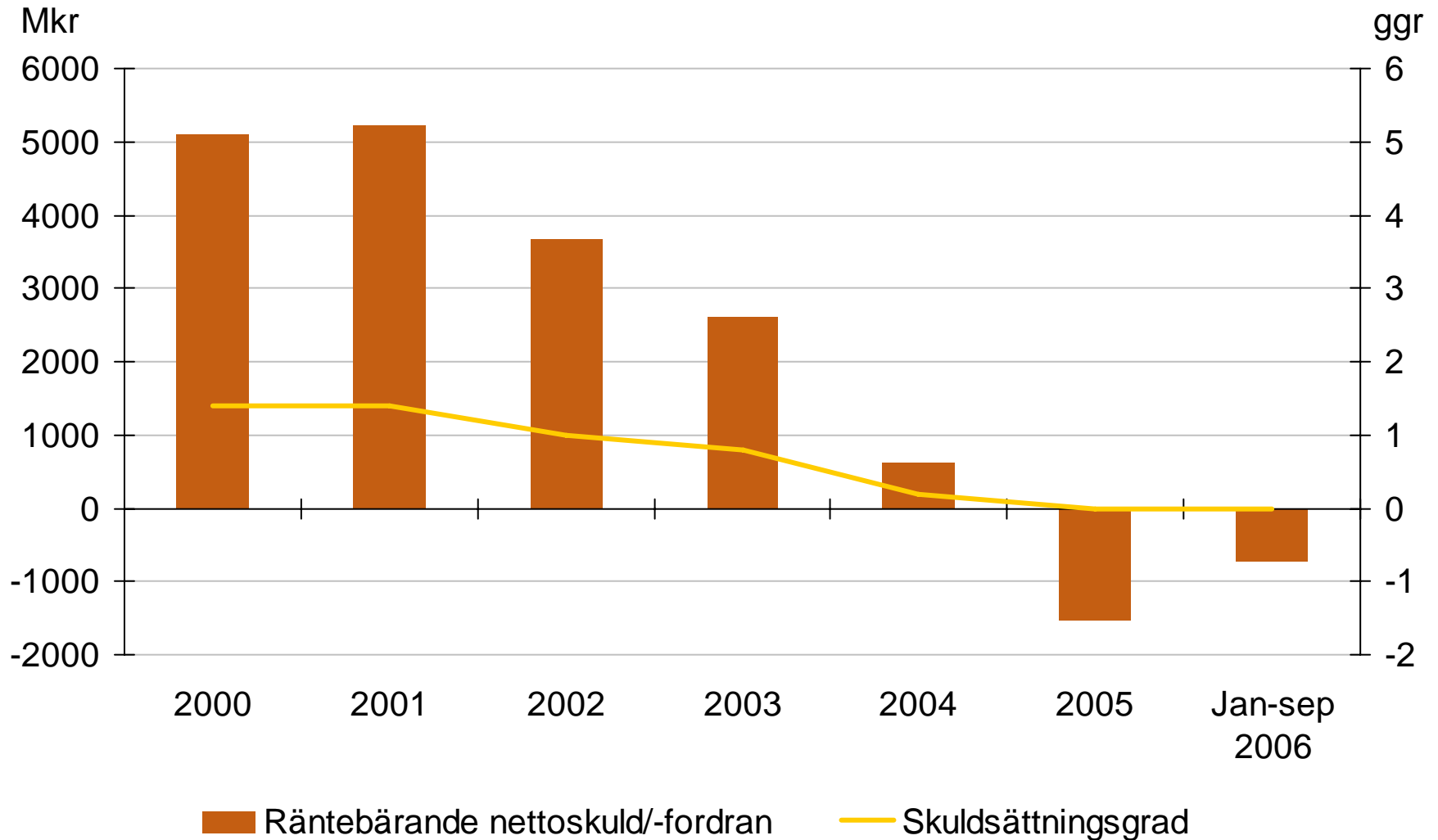


Koncernens balansräkning

Mkr	2006-09-30	2005-09-30	2005-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	772	2 038	1 183
Exploateringsfastigheter	3 906	2 629	2 925
Övriga tillgångar	3 397	2 955	4 047
Summa	8 075	7 622	8 155
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 025	2 876	3 311
Långfristiga skulder	1 563	1 796	1 476
Kortfristiga skulder	3 487	2 950	3 368
Summa	8 075	7 622	8 155
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,1	-
Soliditet (%)	37	38	41



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Goda förutsättningar framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 29 100 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- God marknad – utveckling Norden
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

