

Delårsrapport januari-september 2008

Koncernen

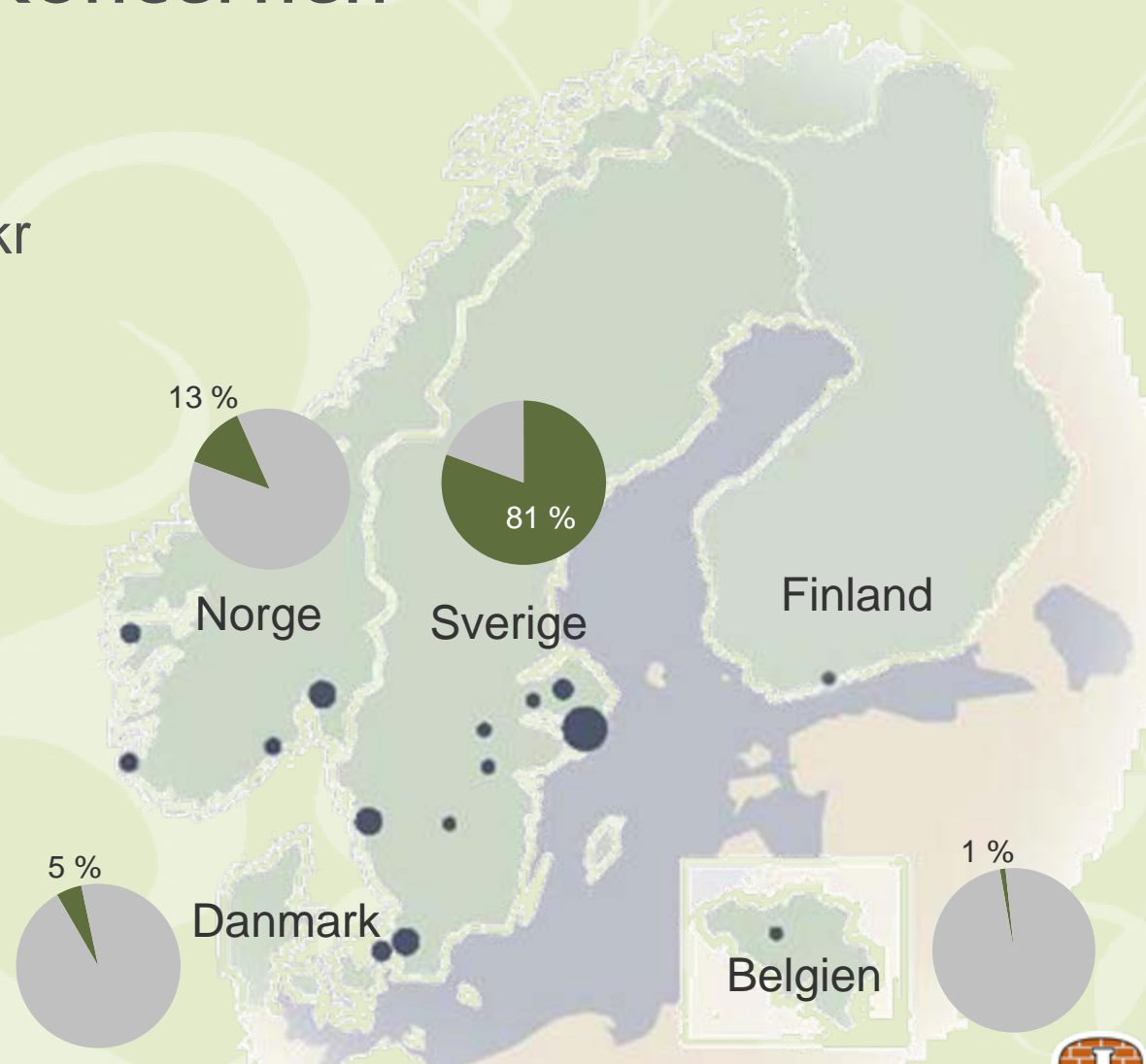
Intäkter: 13,3 mdkr

Balansomslutning: 9,9 mdkr

Byggrätter: 32 900 st

Antal anställda: 2 467

Börsvärde: 2,9 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2008

- Intäkterna ökade med 6 procent till 9 379 mkr (8 852)
- Resultatet före skatt uppgick till 1 276 mkr (1 491)
- Fastighetsförsäljningar om 83 mkr (564) gav ett resultat om 21 mkr (143)



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2008

- Antal sålda bostäder 1 601 (2 837)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 483 (3 018)
- Resultat per aktie uppgick till 10,50 kronor (11,70)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 45,5 procent (46,6)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -141 mkr (1 081)

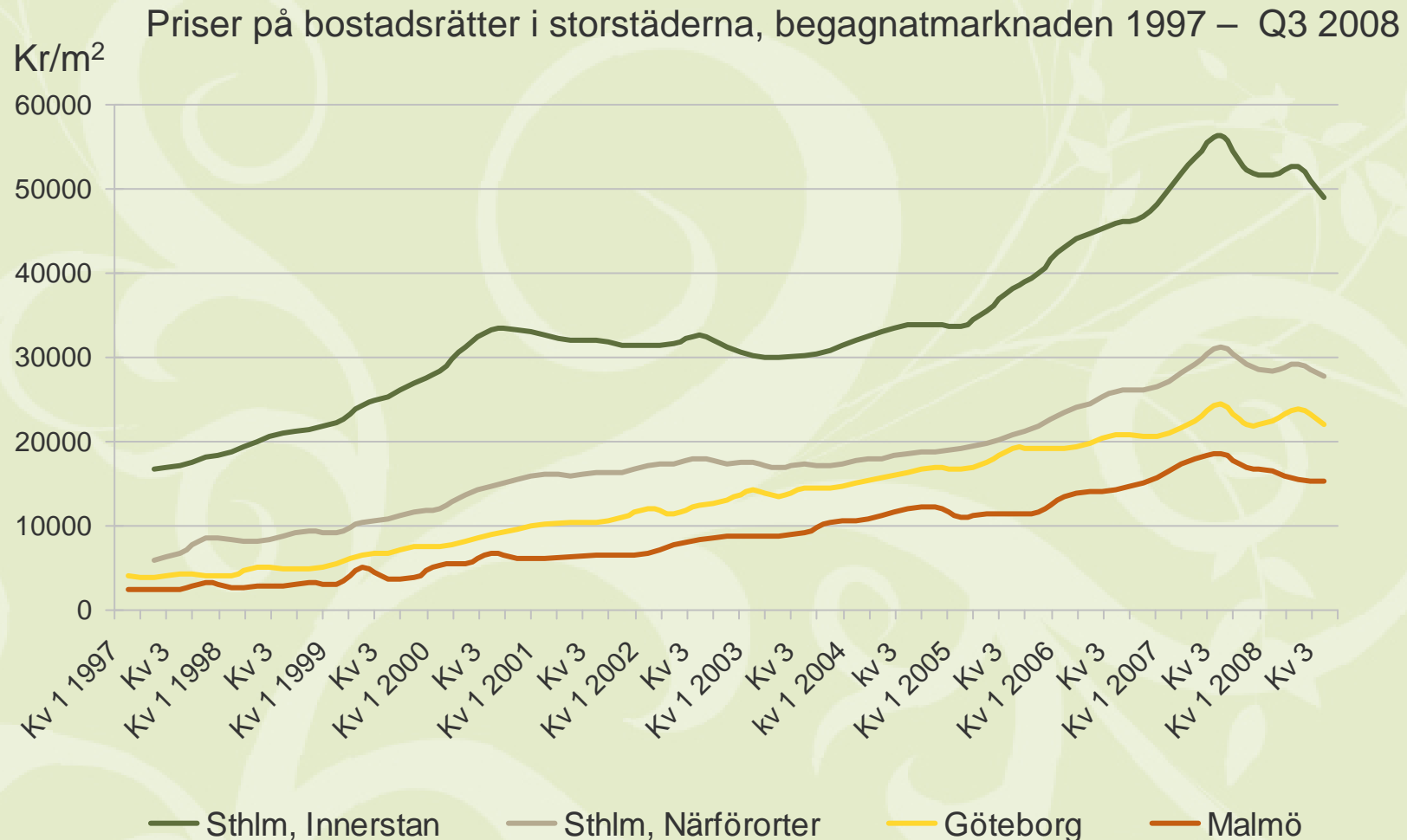


Avvaktande efterfrågan – minskande aktivitetsnivå

- Lägre efterfrågan på bostäder i Stockholm – fortsatt svag efterfrågan i södra och västra Sverige samt i Norge och Köpenhamn
- Lägre försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Stockholm – låg nivå på övriga marknader
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är i underkant av normaliserad nivå
- Viss tendens till ökade kostnader
- Organisationen anpassas – varsel om uppsägning



Sjunkande priser på andrahandsmarknaden

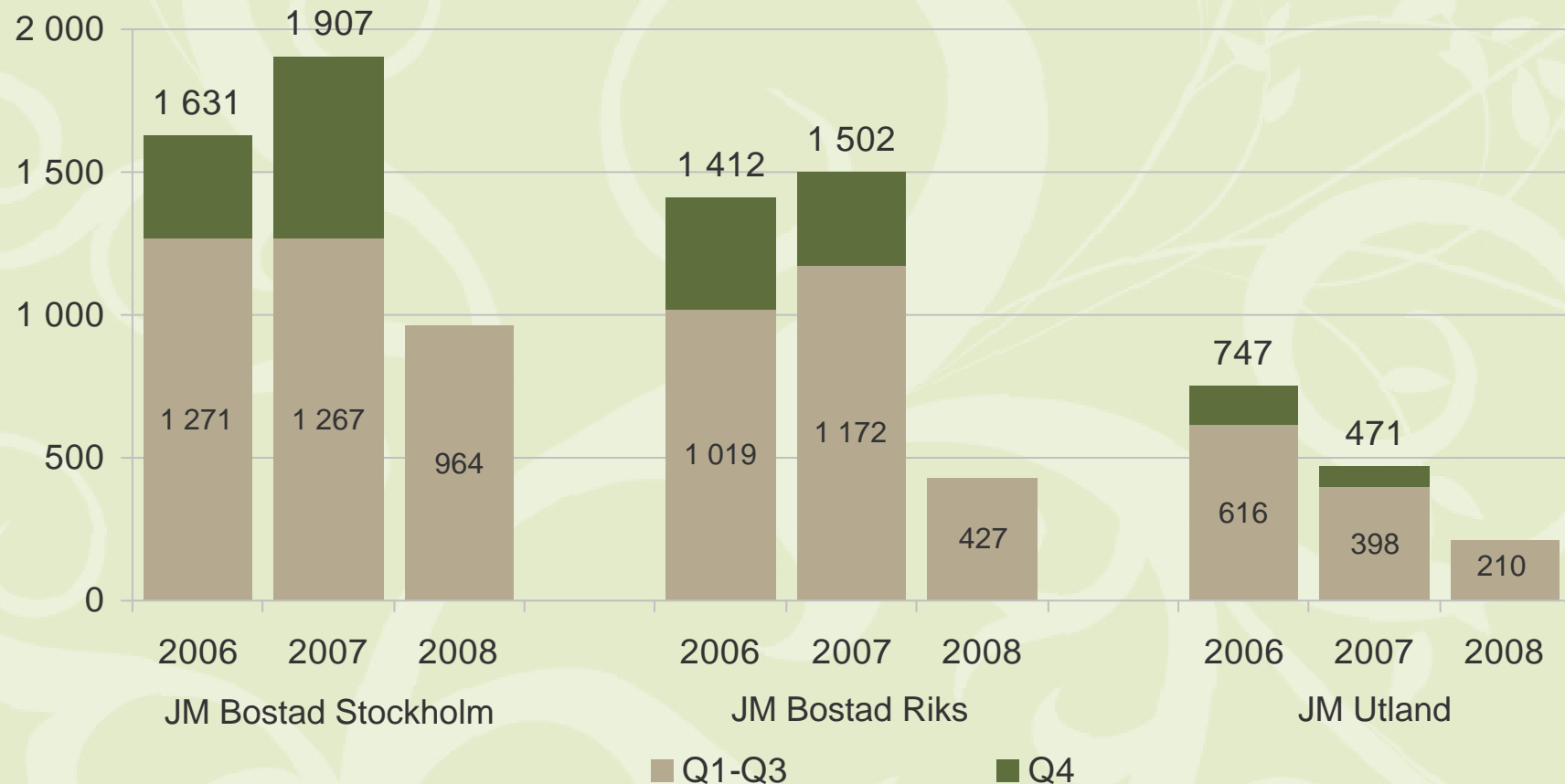


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



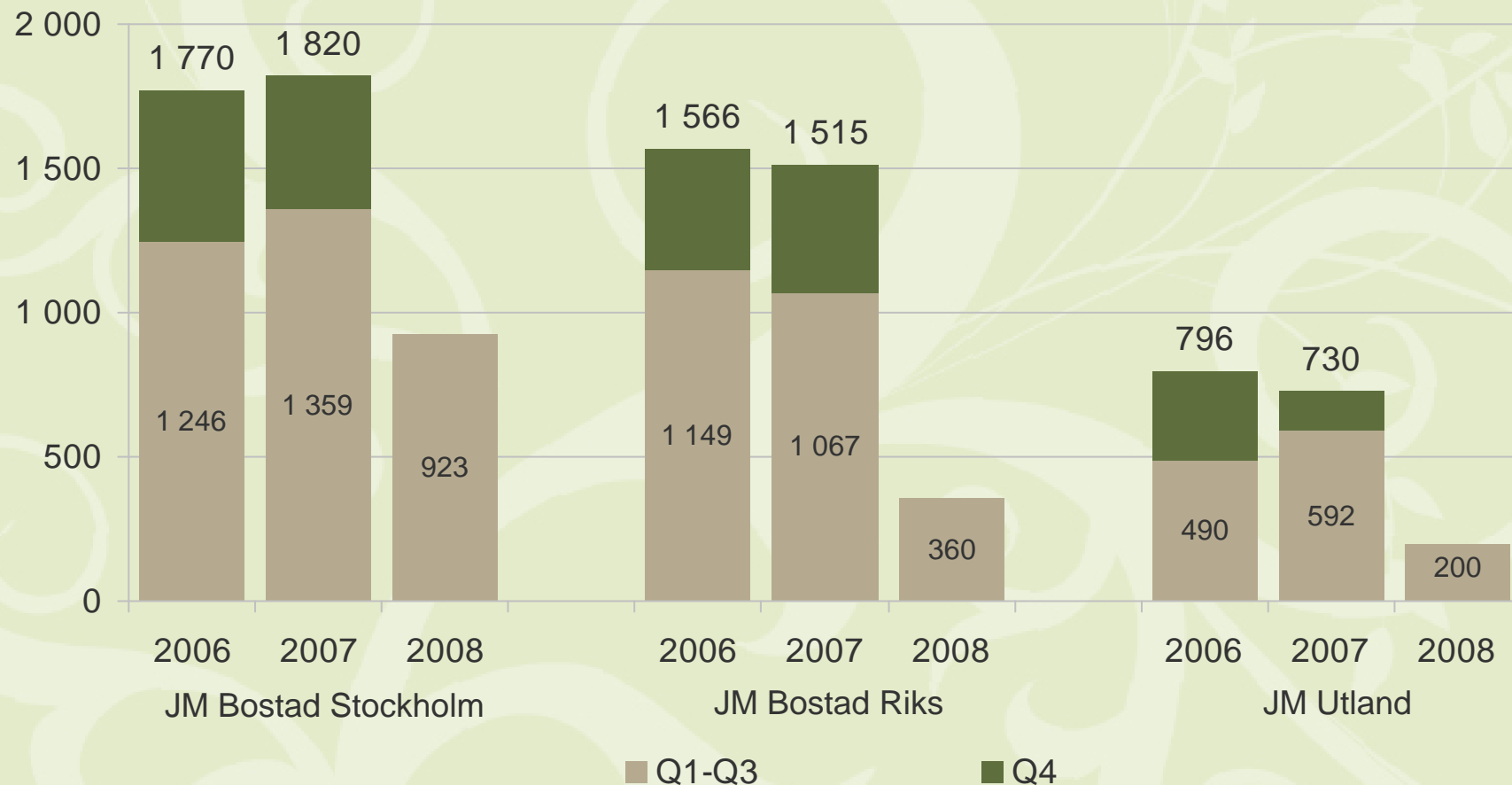
Lägre försäljning av bostäder i Stockholm – låg nivå på övriga marknader

Antal sålda
bostäder

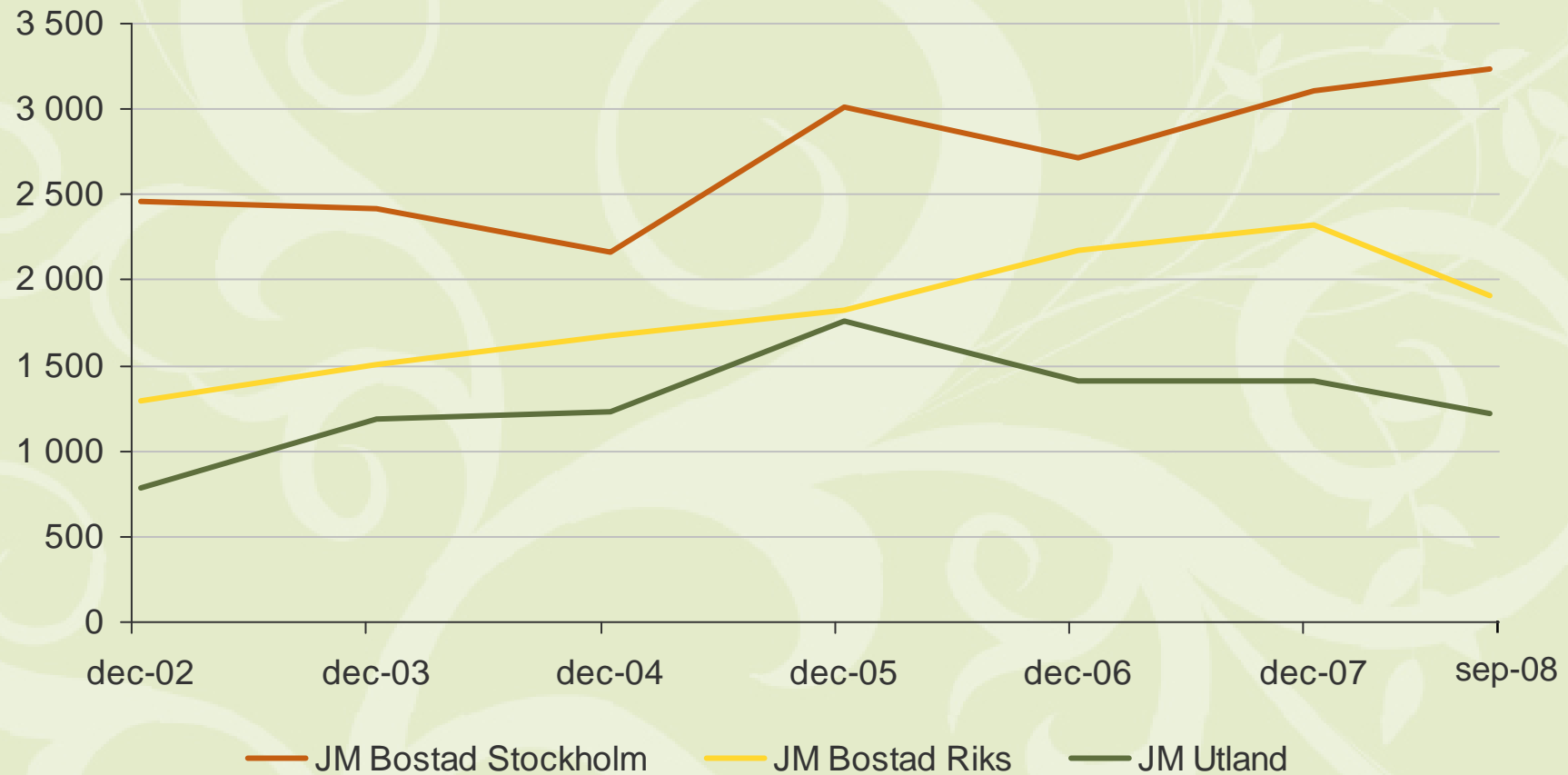


Lägre nivå produktionsstarter i Stockholm – låg nivå på övriga marknader

Antal produktions-
startade bostäder



Antal bostäder i pågående produktion



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – september		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter	4 016	3 596	5 217
Rörelseresultat	832	788	1 236
Rörelsemarginal (%)	20,7	21,9	23,7
Antal disponibla byggrätter	12 800	12 100	12 300

- Försvagad efterfrågan och försäljning
- Lägre priser
- Minskad konkurrens om byggrätter
- Minskad marginal



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – september		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter	2 651	2 892	4 011
Rörelseresultat	319	465	685
Rörelsemarginal (%)	12,0	16,1	17,1
Antal disponibla byggrätter	11 900	10 800	10 700

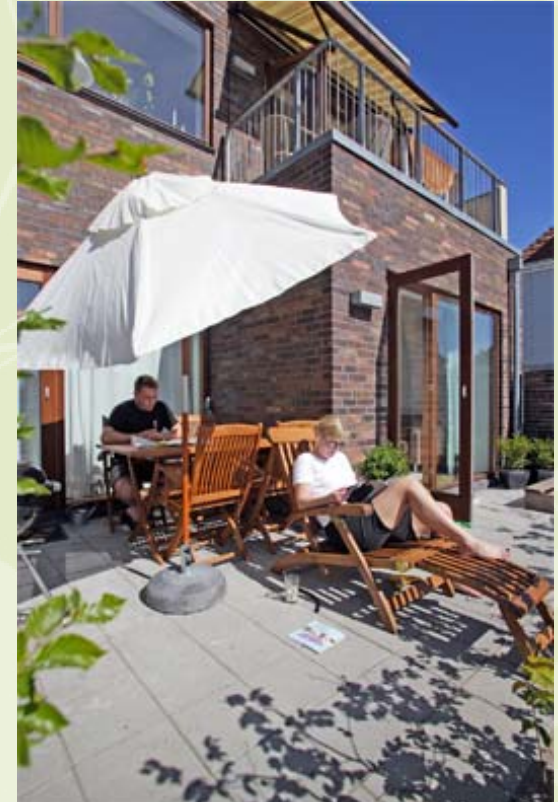
- Svagare efterfrågan i västra Sverige
- Låg försäljning
- Lägre priser
- Minskad konkurrens om byggrätter
- Marginalförsämring



JM Utland

Mkr	Januari – september		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter	1 640	1 807	2 685
Rörelseresultat	67	104	178
Rörelsemarginal (%)	4,1	5,8	6,6
Antal disponibla byggrätter	8 200	7 400	8 000

- Svag efterfrågan och lägre priser i Norge
- Mycket låg försäljning i Norge
- Marginalförsämring främst hänförlig till Norge
- Minskad konkurrens om byggrätter
- Ökning av produktionskostnaderna i Norge
- Övervintringsstrategi i Danmark och Finland



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – september		Helår 2007
	2008	2007	
Intäkter	155	64	91
Rörelseresultat	33	132	162

- Resultat från fastighetsförsäljning 21 mkr (138)
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum pågår – 91 % uthyrningsgrad



JM Produktion

Mkr	Januari – september		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter ¹⁾	1 402	930	1 296
Rörelseresultat	80	56	89
Rörelsemarginal (%)	5,7	6,0	6,9
¹⁾ Varav internt	485	437	569

- Stabil verksamhet
- Hög marginal
- Starkt orderläge



Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 800
Malmö/Lund	3 700
Göteborg	3 400
Uppsala	2 950
Övriga Sverige	1 850
Norge	5 800
Köpenhamn	1 000
Helsingfors	300
Belgien	1 100
Totalt cirka	32 900



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2005	2006	2007	Jan-sept 2008
Ingående balans	2 971	2 925	4 348	5 282
Tillkommer	1 337	2 718	2 130	1 410
Avgår	-1 383	-1 295	-1 196	-532
Utgående balans	2 925	4 348	5 282	6 160

Drygt 8 års produktion i balansräkningen

Överinvesterad byggrättsportfölj

Antal byggrätter¹⁾ 2008-09-30	I balans- räkningen	Produktions- starter²⁾	Genom- loppstid, år³⁾
JM Bostad Stockholm	8 800	1 384	6,4
JM Bostad Riks	7 200	808	8,9
JM Utland	5 200	338	15,4
Koncernen	21 200	2 530	8,4

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

3) Riktvärde ca 4 år

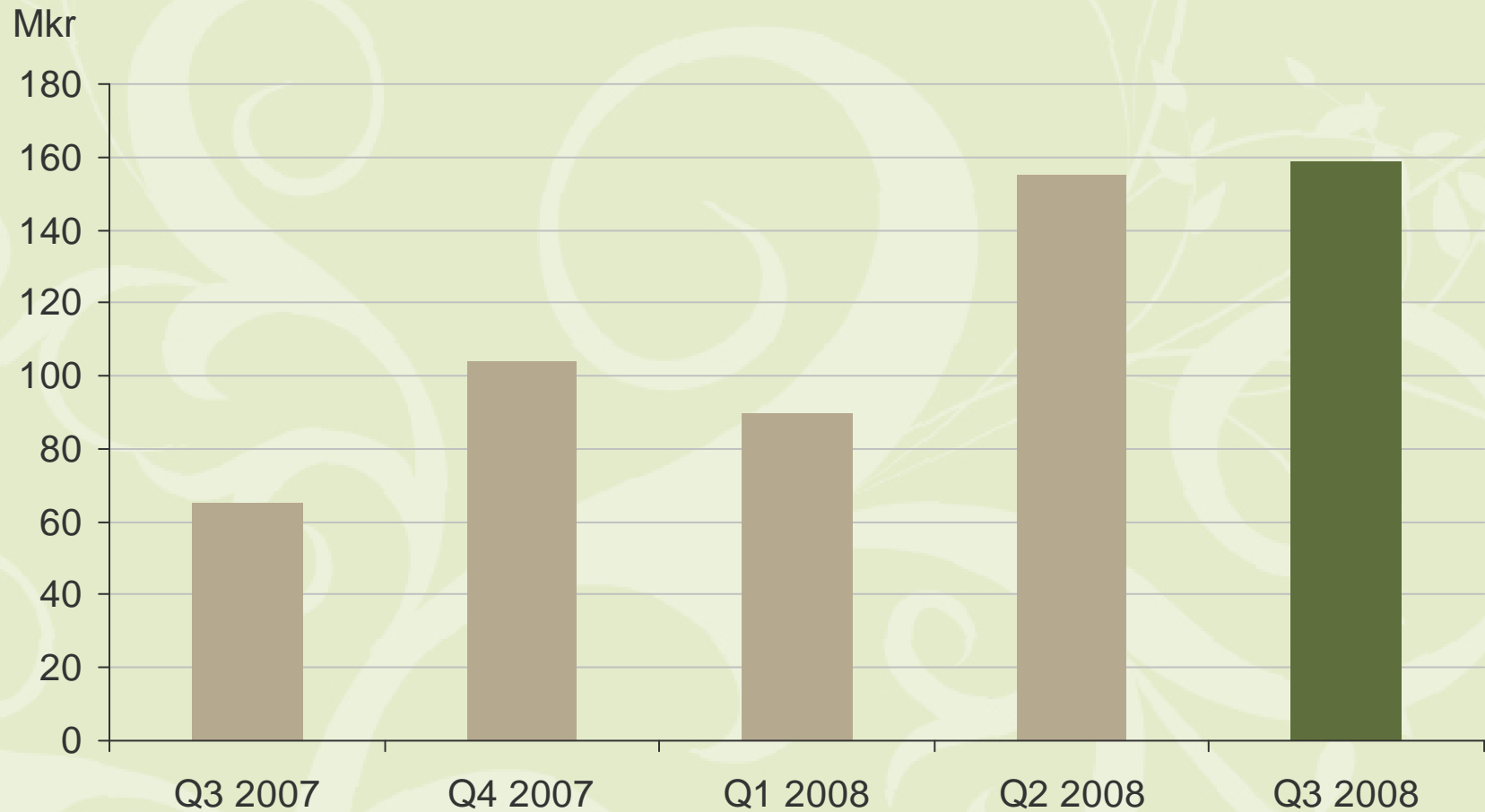


Svagt kassaflöde Q3 2008

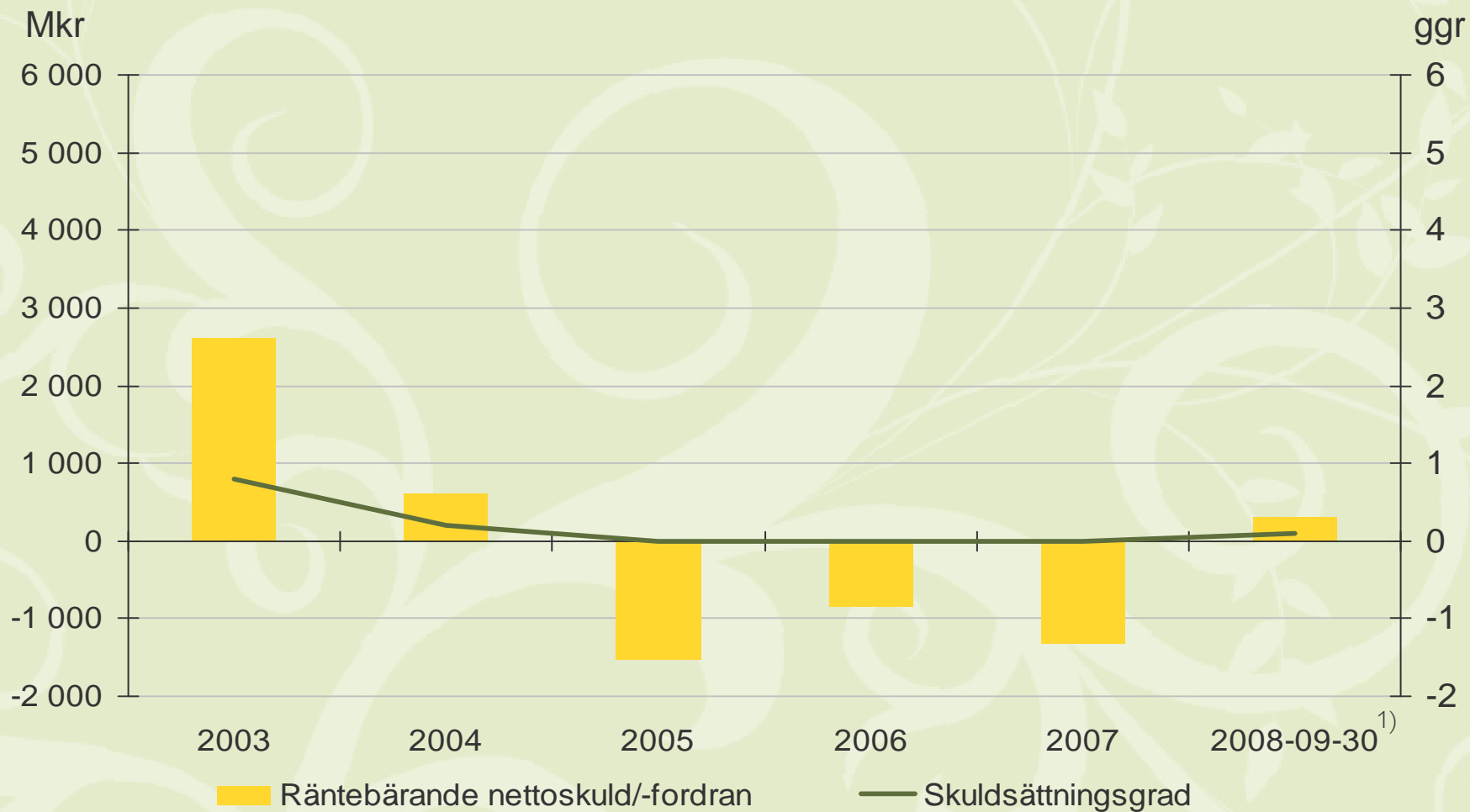
Kassaflödesanalys, mkr	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	560	745	-235	290	-196
Från investeringsverksamheten	0	1	-7	-13	37
Från finansieringsverksamheten	-1 012	49	-19	-1 414	72
Summa kvartalets kassaflöde	-452	795	-261	-1 137	-87
Likvida medel vid periodens slut	1 254	2 061	1 797	663	578
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	0	378	51	57	10
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-302	-195	-701	62	-528



Osålda bostäder i balansräkningen



Räntebärande nettoskuld/-fordran



¹⁾ Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 1,3 mdkr



Finansnetto

Januari – september 2008, mkr

Finansiella intäkter

Ränteintäkter	37
Valutaomvärdering	12

Finansiella kostnader

Räntekostnader	-37
Räntekostnad pensioner	-21
Valutaomvärdering	-9

Finansnetto

49

-67

-18



Resultatkomponenter

Successiv vinstavräkning

**Kostnadsbaserad
effekt**

Alltid positiv

Upparbetade kostnader *
täckningsbidragsmarginal
(för den aktuella perioden)

+

**Omvärderings-
effekt**

Normalt positiv

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

+

**Försäljnings-
effekt**

Positiv / negativ

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

=

Periodens resultat

Koncernens balansräkning

Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	856	625	790
Exploateringsfastigheter	6 160	4 368	5 282
Övriga tillgångar	2 899	3 393	3 844
Summa	9 915	8 386	9 916
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 327	3 290	3 893
Långfristiga skulder	3 087	1 492	2 552
Kortfristiga skulder	3 501	3 604	3 471
Summa	9 915	8 386	9 916
Soliditet (%)	34	39	39



Personalneddragningar varsel och avgångar juni – oktober 2008

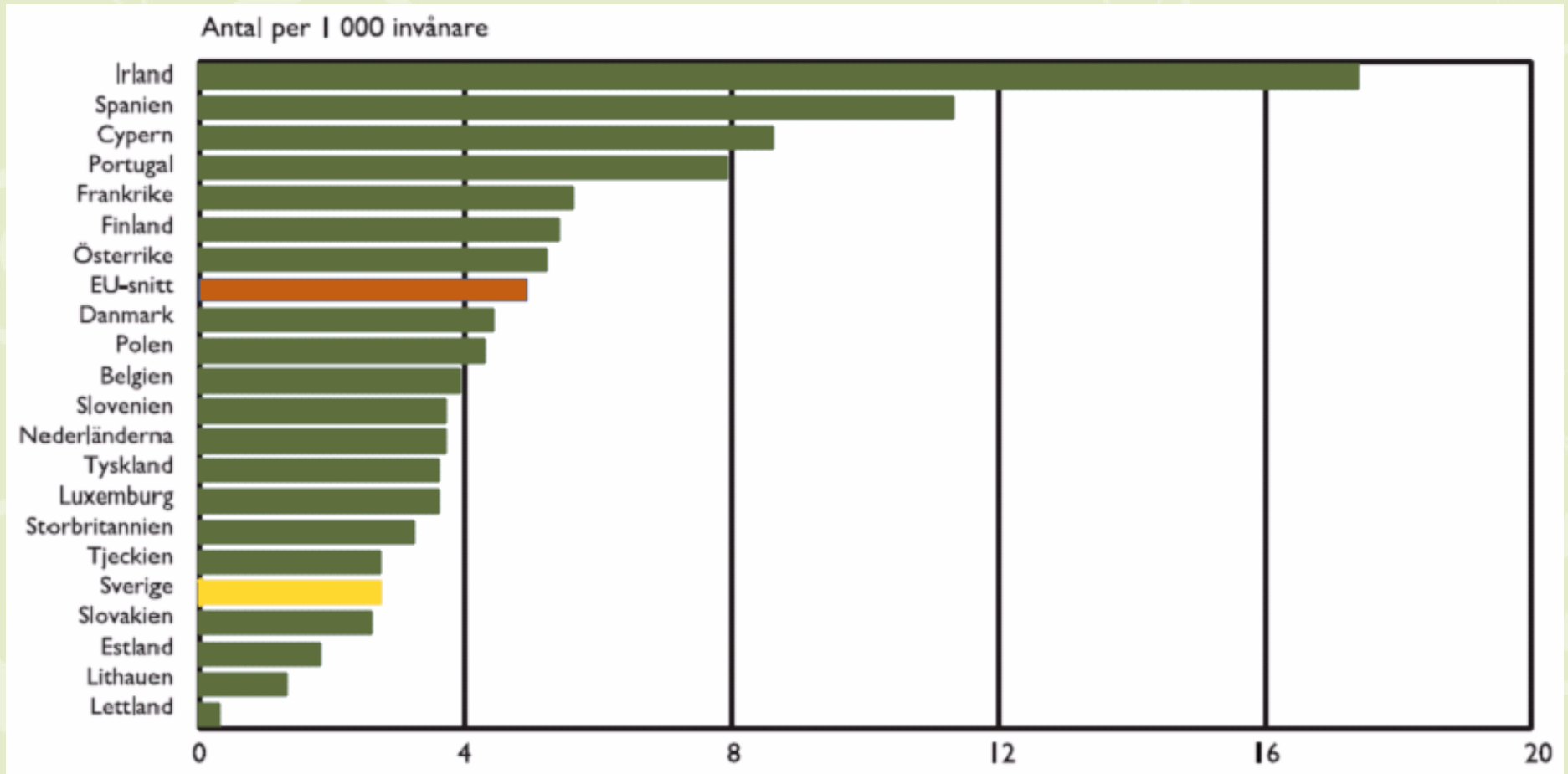
JM Bostad Stockholm ¹⁾	260
JM Bostad Riks	250
JM Utland	80
<hr/>	
Totalt antal medarbetare	590

¹⁾ inklusive koncernstaber

Neddragningen motsvarar knappt 25 % av koncernens bemanning



Färdigställda bostäder inom EU



Källa: Housing Statistics in the European Union

Konjunkturavmattning

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 32 900 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

