



JM-koncernen

Delårsrapport januari- september 2005

28 Oktober 2005



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2005

- Nettoomsättningen ökade med 17 procent till 7 011 mkr (5 970)
- Resultatet efter finansiella poster förbättrades till 627 mkr (425)
- Fastighetsförsäljningar om 539 mkr (722) gav ett resultat om 100 mkr (96)





Koncernen i sammandrag

Januari – september 2005

- Antal sålda bostäder 2 958 (3 349)
- Antal produktionsstartade bostäder 2 834 (2 616)
- Resultat per aktie niomånadersperioden uppgick till 20,20 kronor (10,80)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 22,6 procent *)

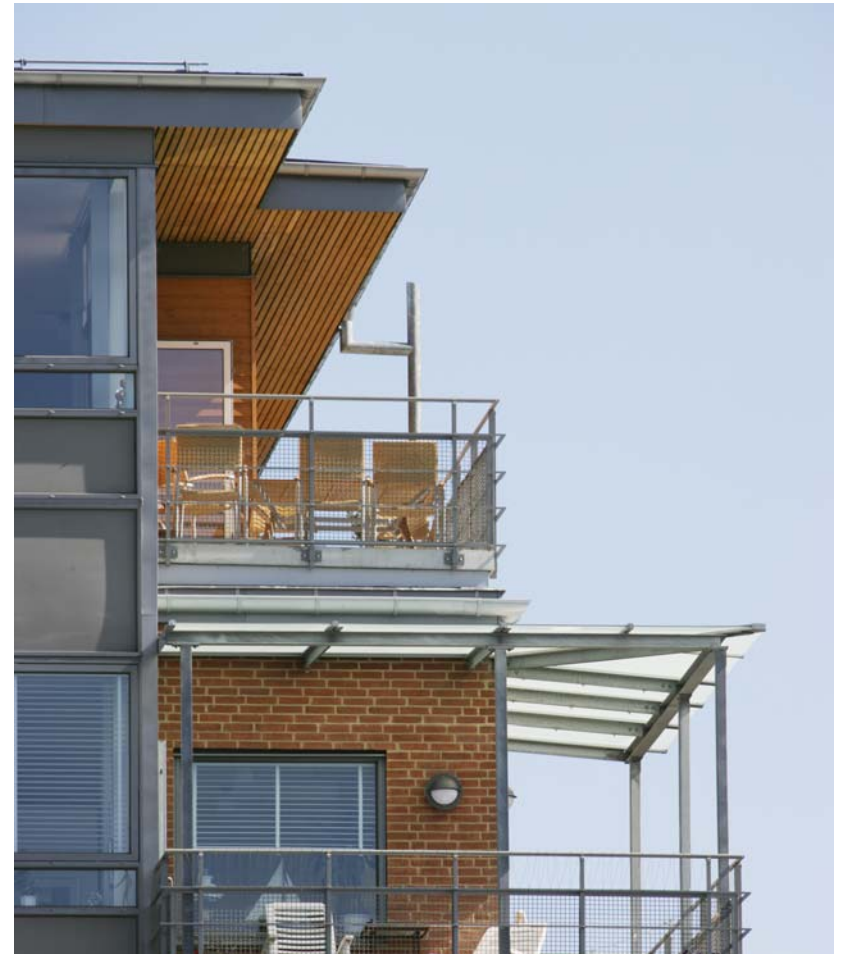


*) Rullande tolv månader



God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JM:s samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt stark försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt
- Ytterligare förbättrat resultat och marginal i projektutvecklingsaffären på samtliga marknader





Starkt kassaflöde och överskott av kapital

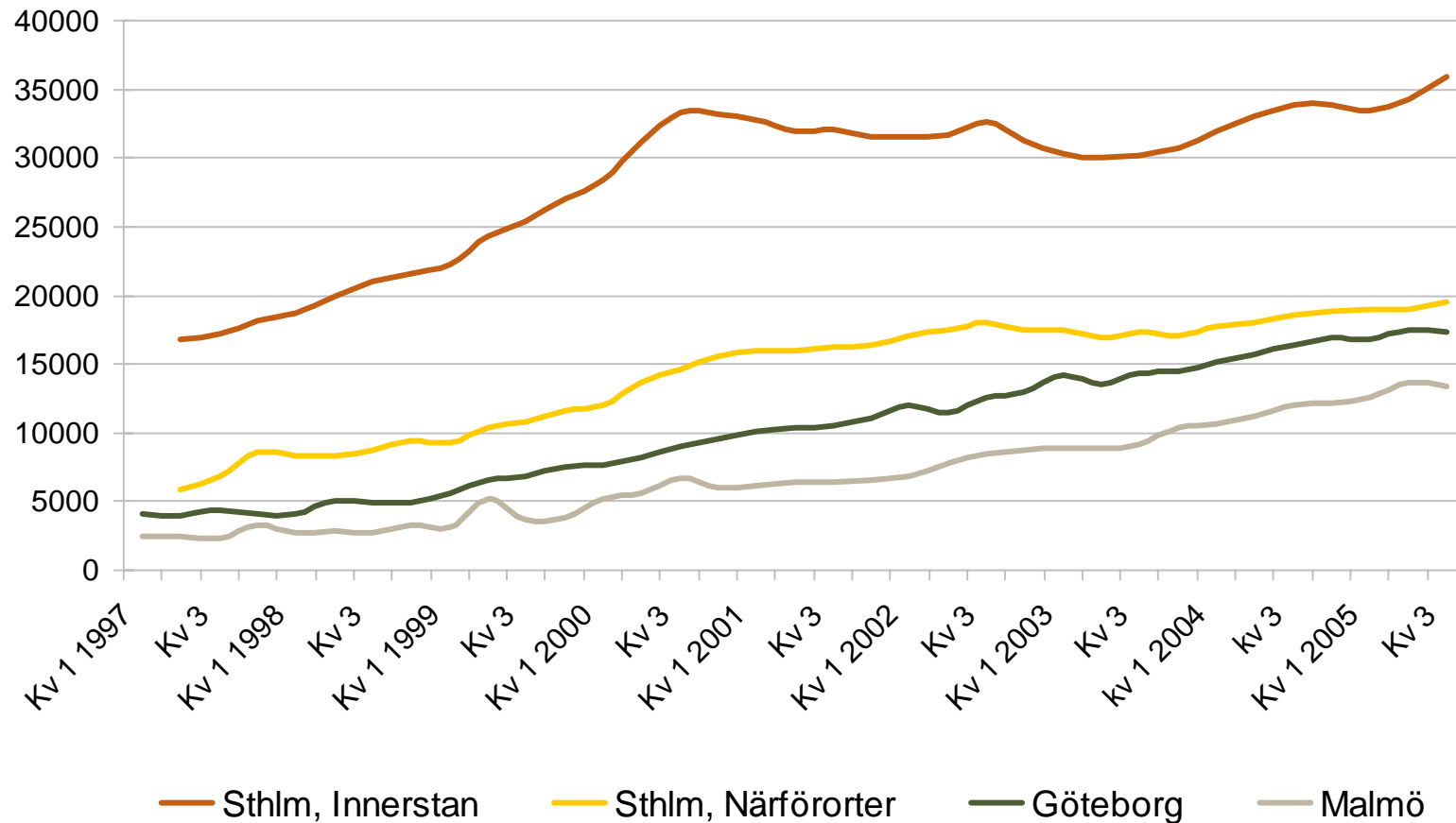
- Kassaflödet från den löpande verksamheten under de första nio månaderna uppgick till 1 471 mkr (1 164)
- Koncernens kapitalbehov är föremål för översyn. Överskott av eget kapital bedöms preliminärt uppgå till 800 - 1 000 mkr



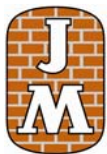


Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – Q3 2005
Kr/m²

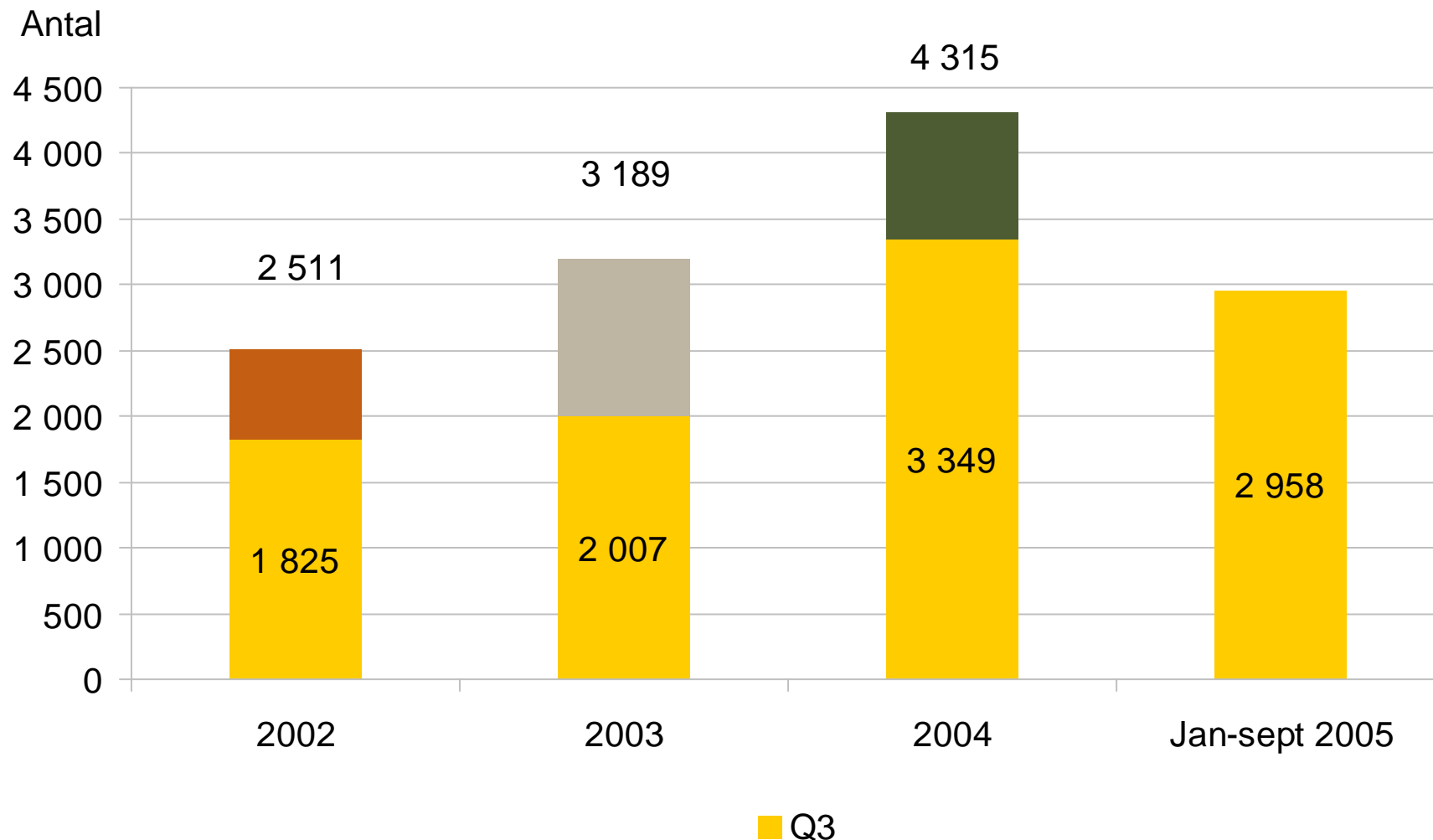


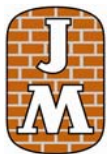
Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



Stark försäljning av bostäder

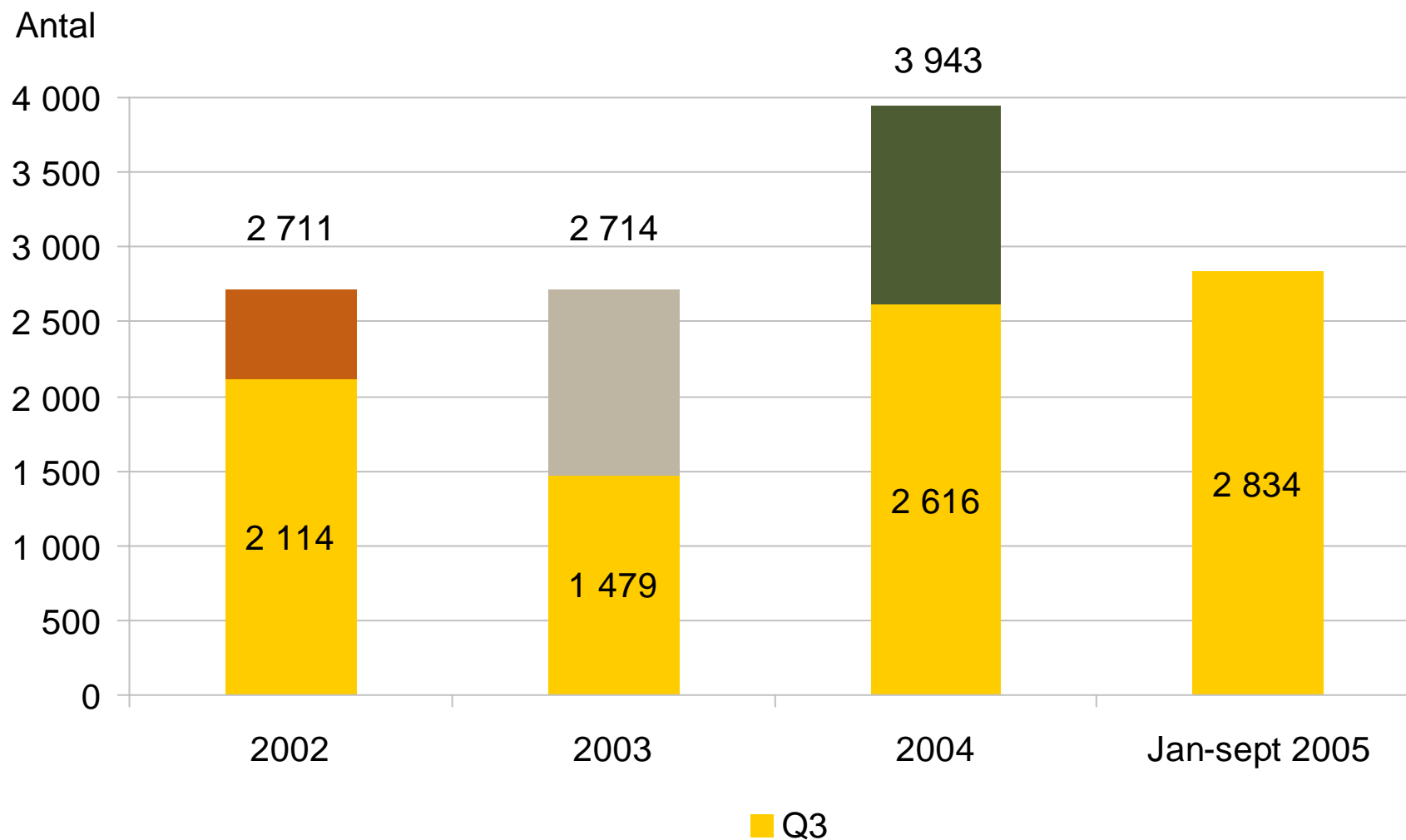
Koncernen





Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen



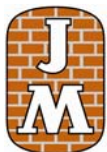


JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari-september		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	2 730	2 368	3 438
Rörelseresultat	316	194	296
Rörelsemarginal (%)	11,6	8,2	8,6
Antal disponibla byggrätter	9 700	9 600	9 100

- God försäljning
- Ökade priser
- Oförändrade kostnader
- Marginalförbättring

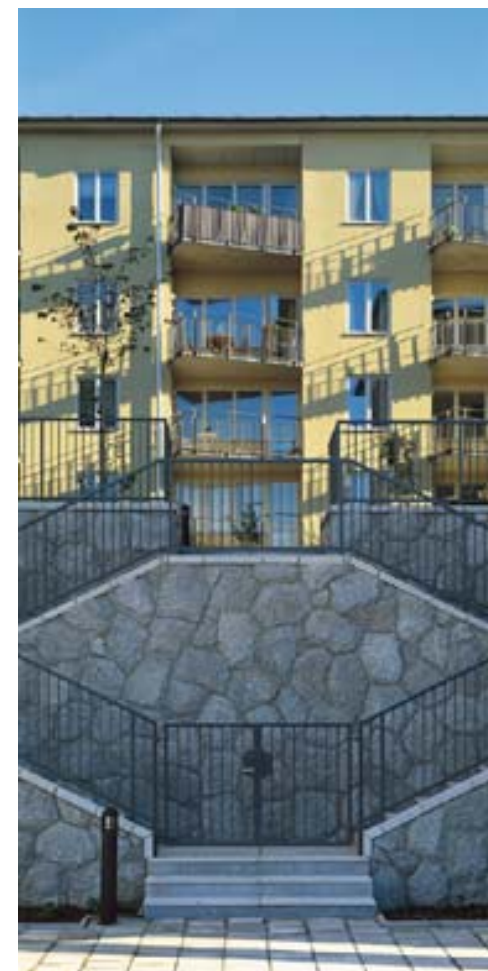




JM Bostad Riks

Mkr	Januari-september		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	2 164	1 713	2 417
Rörelseresultat	207	138	202
Rörelsemarginal (%)	9,6	8,1	8,4
Antal disponibla byggrätter	8 400	7 100	7 400

- God försäljning
- Ökade priser
- Oförändrade kostnader
- Hög avkastning operativt kapital





JM Utland

Mkr	Januari-september		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	1 466	1 264	1 866
Rörelseresultat	124	74	117
Rörelsemarginal (%)	8,5	5,9	6,3
Antal disponibla byggrätter	5 100	5 300	5 400

- Försiktigt stigande prisnivåer
- Stort utbud av nyproducerade bostäder i Norge
- Större konkurrens om byggrätter

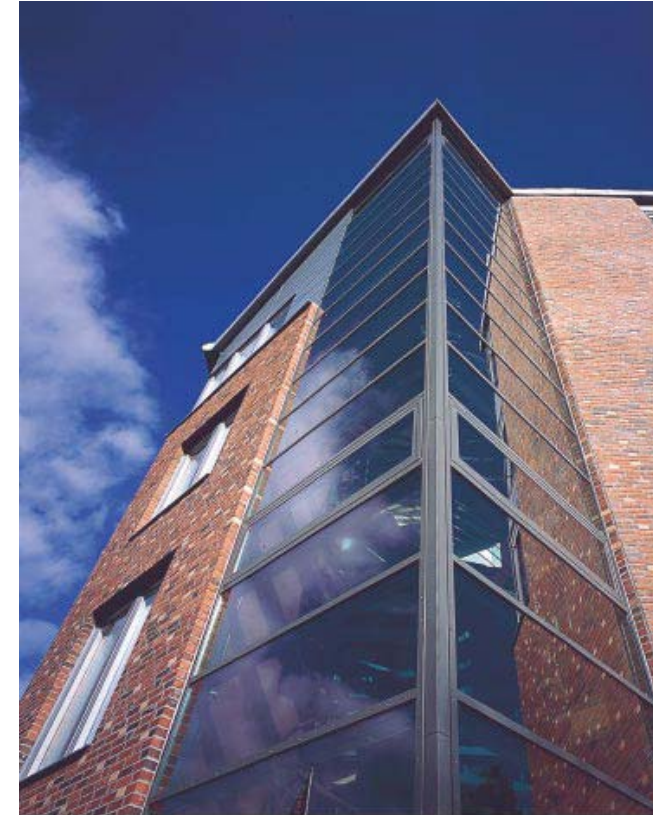


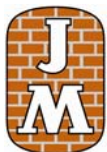


JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari-september		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	175	207	276
Rörelseresultat	62	138	201

- Stabiliserade hyresnivåer i Stockholm
- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m²
- Försäljning bostadsfastigheter i Älta/Vaxholm
- Efter kvartalets utgång:
Försäljning bostadsfastigheter i Älta/Vaxholm samt kontorsfastigheter Lidingö, Uppsala, Solna och Stockholm



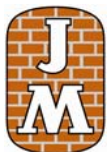


JM Produktion

Mkr	Januari-september		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	766	618	931
Rörelseresultat	40	30	43
Rörelsemarginal (%)	5,2	4,9	4,6

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge



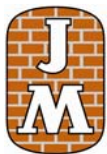


Förändring av exploateringsfastigheter

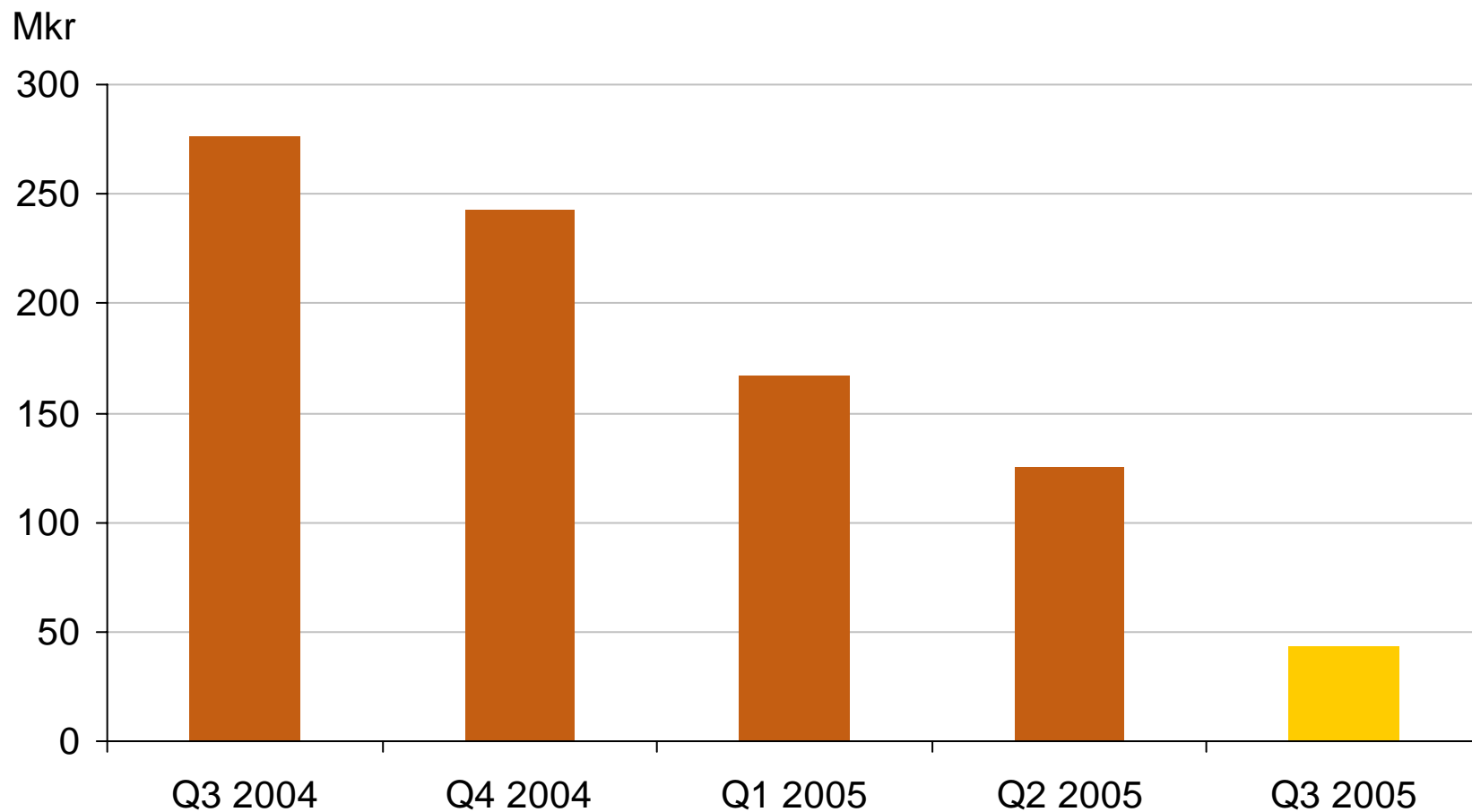
Byggrätter i balansräkningen

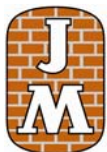
Mkr	2002	2003	2004	Jan-sep 2005
Ingående balans	4 048	3 871	3 631	2 971
Tillkommer	629	664	275	597
Avgår	-806 ^{*)}	-904	-935	-939
Utgående balans	3 871	3 631	2 971	2 629

^{*)} varav nedskrivning 211 mkr



Färre osålda bostäder i balansräkningen

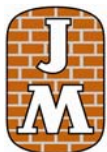




Starkt kassaflöde Q3 2005

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q2 2004	Q3 2004	Q4 2004	Q1 2005	Q2 2005	Q3 2005
Från den löpande verksamheten ^{*)}	1 062	293	997	516	739	216
Från investeringsverksamheten	-2	-9	0	-40	2	22
Från finansieringsverksamheten	-697	-336	-136	36	-1 756	3
Summa kvartalets kassaflöde	363	-52	861	512	-1 015	241
Likvida medel vid periodens slut	476	424	1 285	1 797	782	1 023
^{*)} Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	634	50	239	248	32	40



Koncernens balansräkning

Mkr	2005-09-30	2004 -09-30	2004 -12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	2 038	2 425	2 246
Exploateringsfastigheter	2 629	3 124	2 971
Övriga tillgångar	2 955	2 425	3 035
Summa	7 622	7 974	8 252
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 876	3 297	3 465
Övriga skulder	4 746	4 677	4 787
Summa	7 622	7 974	8 252
Skuldsättningsgrad	0,1	0,5	0,2
Soliditet	38 %	41 %	42 %

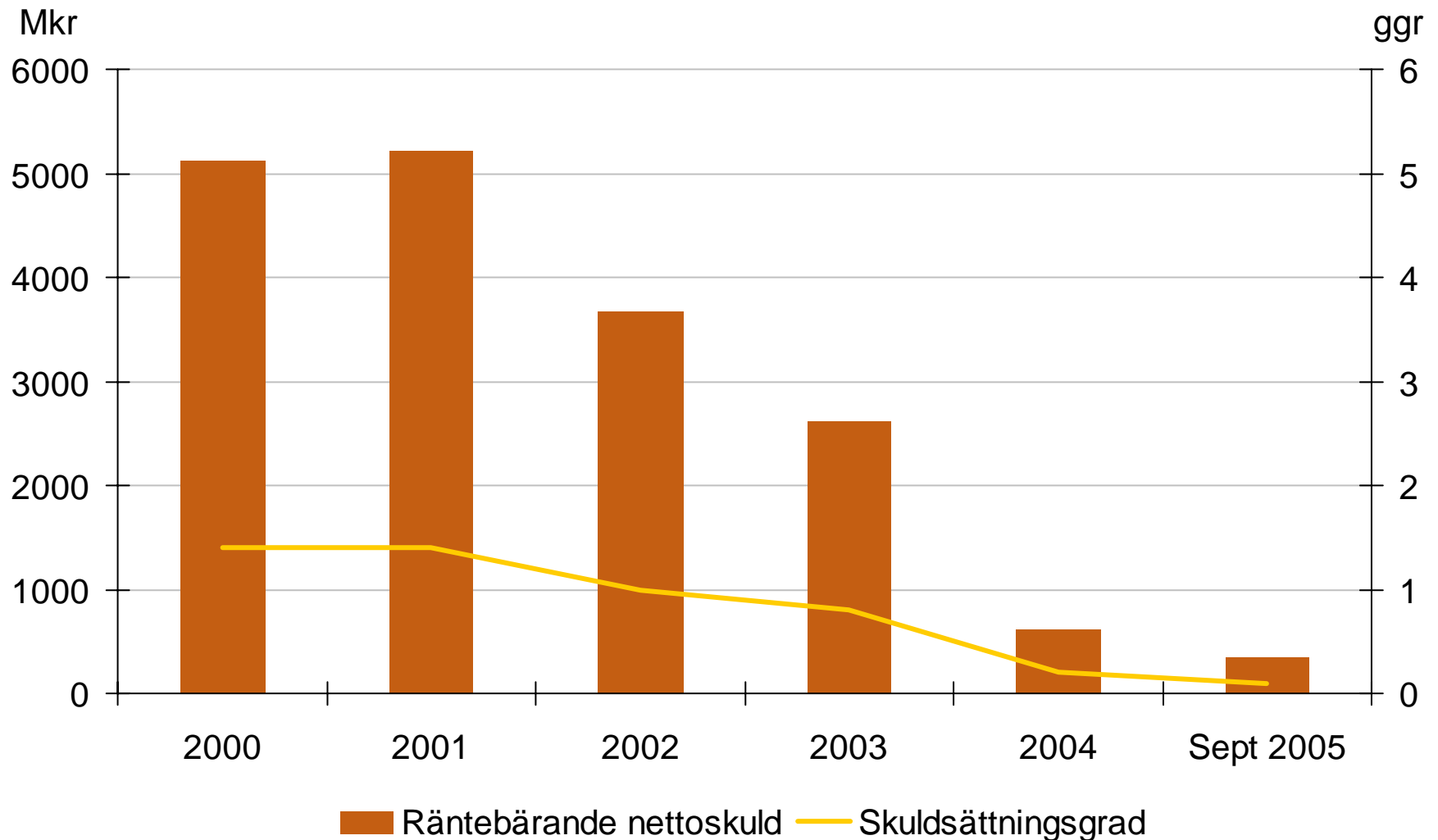


Projektfastigheter för projektutveckling

Mkr	Uthyrningsgrad	Bokfört värde		
	årshyra	05-09-30	04-09-30	Helår 2004
Bostäder (hyresrätter)	99 %	878	1 225	1 078
Kontorsfastigheter under utveckling	41 %	73	660	671
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	70 %	1 087	540	497
Totalt		2 038	2 425	2 246



Minskad räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad





JM framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- Drygt 23 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet
- Kassafloresfokus – från projekt till koncern
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Ett enklare, effektivare och lönsammare JM

