



JM-koncernen

Delårsrapport januari – juni 2006

Augusti 2006

Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2006

- Intäkterna ökade med 27 procent till 5 809 mkr (4 592)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 819 mkr (364)
- Fastighetsförsäljningar om 805 mkr (438) gav ett resultat om 121 mkr (69)



Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2006

- Antal sålda bostäder 2 060 (2 124)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 860 (1 861)
- Resultat per aktie ökade till 6,80 kronor (2,30) *)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 46 procent (17)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 704 mkr (1 255)

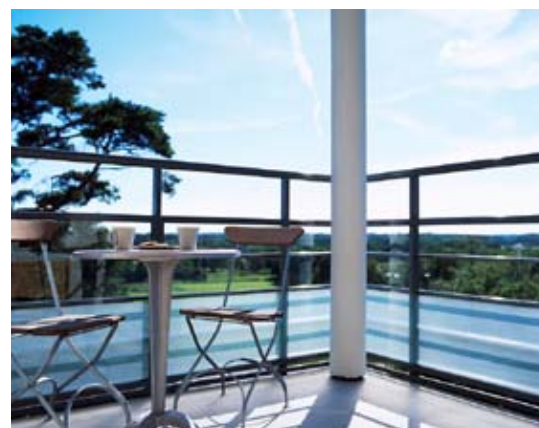


*) Jämförelsesiffran har omräknats till följd av aktiesplit

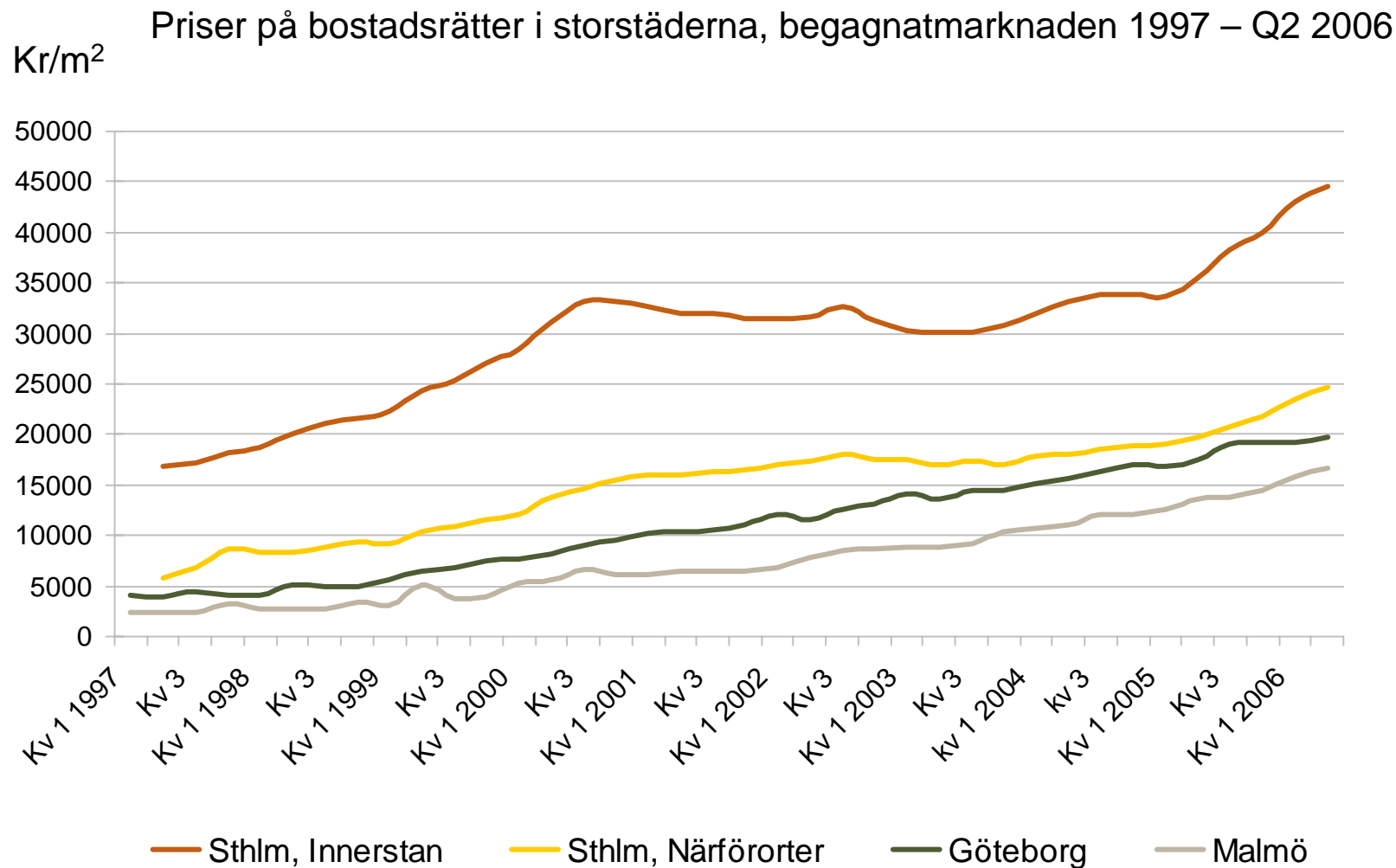


God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt stark försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög
- Viss tendens till kostnadshöjning i projekten - främst i Norge



Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

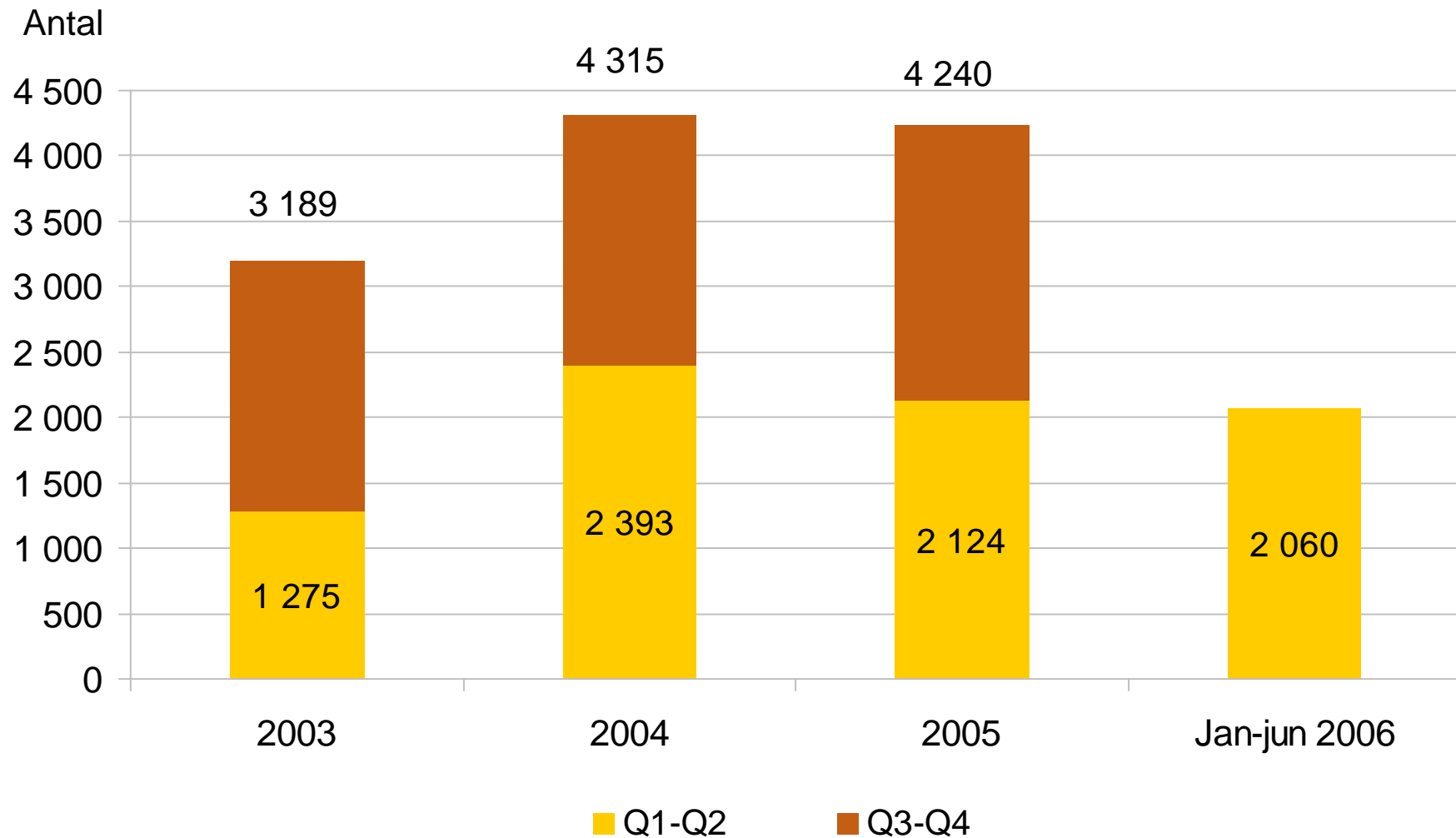


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



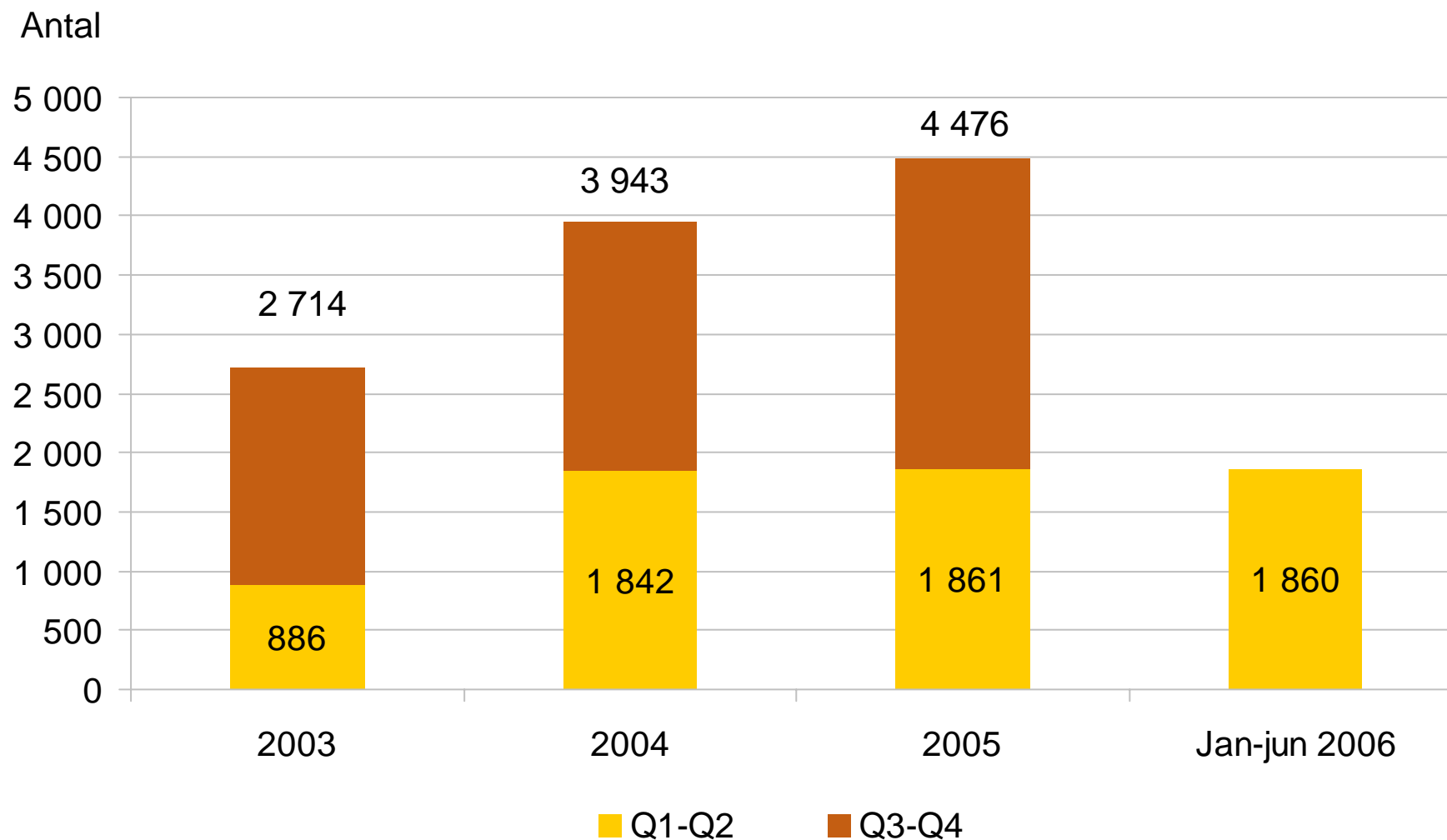
Fortsatt god försäljning av bostäder

Koncernen



Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – juni		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	2 293	1 885	3 816
Rörelseresultat	379	214	500
Rörelsemarginal (%)	16,5	11,4	13,1
Antal disponibla byggrätter	9 500	9 500	9 200

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



Förvärv byggrätter motsvarande 2 000 bostäder i Stockholm

- Efter rapportperiodens utgång har överenskommelse träffats med Vasakronan om förvärv av mark för cirka 2 000 bostäder i Solna och Sundbyberg
- Cirka 650 bostäder i ett första skede och därefter successivt ytterligare cirka 1 350 bostäder genom ett optionsavtal
- Vasakronan förvärvar två nyuppförda kontorsbyggnader i Frösunda, Solna, om totalt 20 000 m² med tillträde under 2007 respektive 2009
- Vasakronan förvärvar planlagd mark för kontorsbyggnader i samma område med byggrätt om totalt cirka 20 000 m² med tillträde under 2006 respektive 2007 - exploateras i samarbete mellan Vasakronan och JM



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – juni		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	1 820	1 461	3 012
Rörelseresultat	243	126	341
Rörelsemarginal (%)	13,4	8,6	11,3
Antal disponibla byggrätter	10 400	7 900	8 400

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



JM Utland

Mkr	Januari – juni		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	1 254	853	2 069
Rörelseresultat	117	67	183
Rörelsemarginal (%)	9,3	7,9	8,8
Antal disponibla byggrätter	6 800	5 350	5 600

- Försiktigt stigande prisnivåer
- Stark försäljning
- Marginalförbättring
- Större konkurrens om byggrätter
- Ökning av produktionskostnaderna i Norge fortsätter under 2006
- Etableringen i Finland fortgår



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – juni		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	50	130	211
Rörelseresultat	95	28	212

- Fortsatta försäljningar projektfastigheter under första halvåret om 395 mkr med ett resultat om 97 mkr
- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m² fortgår planenligt
- Två hyresavtal i Frösunda Park tecknade om cirka 3 500 m² under första halvåret
- Avtal med Vasakronan om försäljning av Frösundafastigheterna



JM Produktion

Mkr	Januari – juni		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	709	480	1 197
Rörelseresultat	30	24	58
Rörelsemarginal (%)	4,2	5,0	4,8

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2003	2004	2005	Jan-jun 2006
Ingående balans	3 871	3 631	2 971	2 925
Tillkommer	664	275	1 386	1 057
Avgår	-904	-935	-1 432	-469
Utgående balans	3 631	2 971	2 925	3 513



Högst 4 års produktion i balansräkningen

Väl avvägd byggrättsportfölj

Antal byggrätter ^{*)} 2006-06-30	I balans- räkningen	Produktions- starter ^{**)}	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	6 200	1 826	3,4
JM Bostad Riks	6 000	1 528	3,9
JM Utland	4 100	1 121	3,7
Koncernen	16 300	4 475	3,6

*) Bostadsbyggrätter

***) 12 månaders rullande



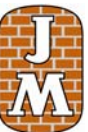
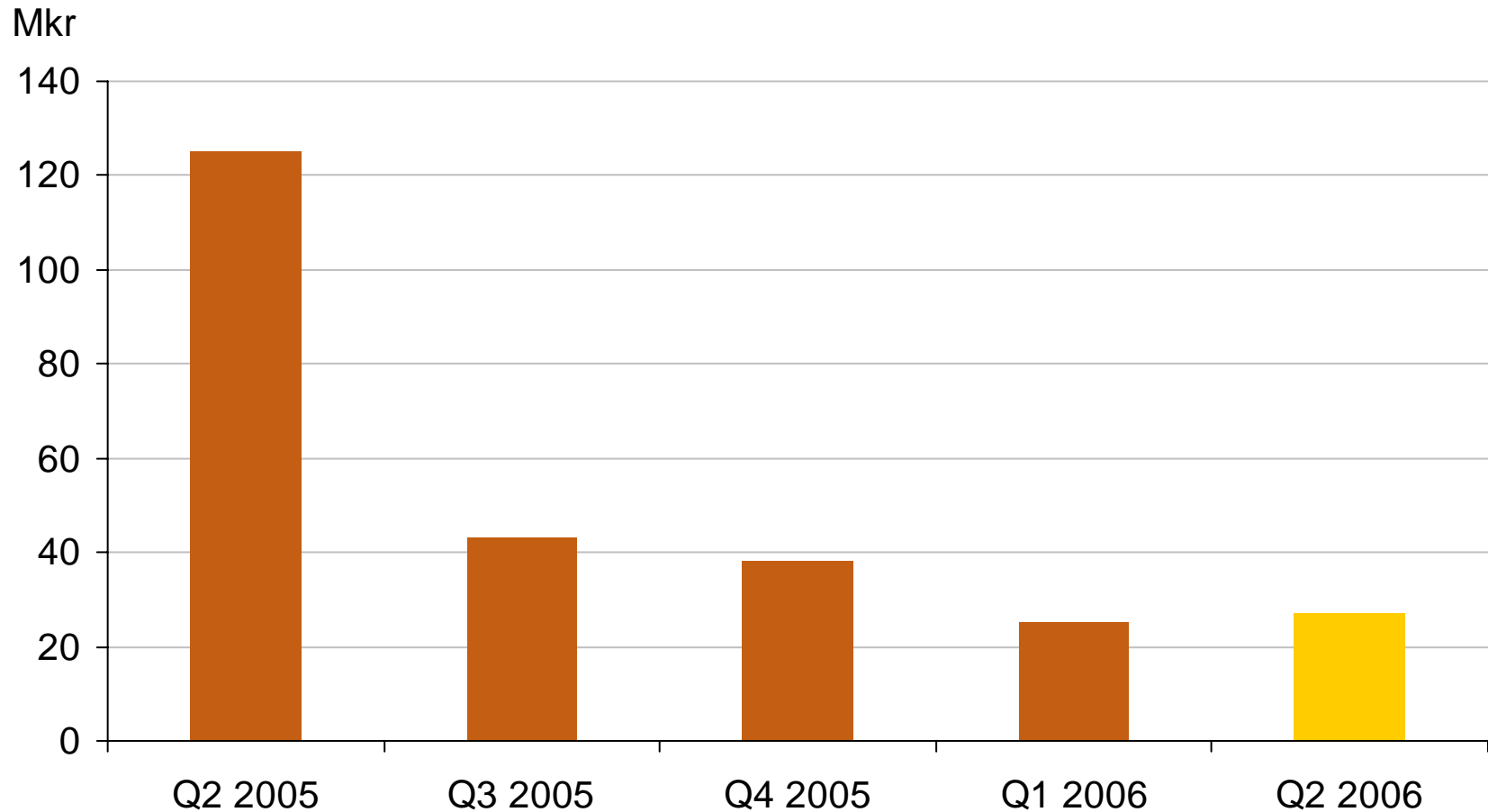
Starkt kassaflöde Q2 2006

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q2 2005	Q3 2005	Q4 2005	Q1 2006	Q2 2006
Från den löpande verksamheten ¹⁾	739	216	1 897	64	640
Från investeringsverksamheten	2	22	22	-13	-4
Från finansieringsverksamheten	-1 756	3	-308	-477	-1 301
Summa kvartalets kassaflöde	-1 015	241	1 611	-426	-665
Likvida medel vid periodens slut	782	1 023	2 634	2 208	1 543
¹⁾ Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	32	40	1 283	446	145



Mycket låg nivå osålda bostäder i balansräkningen

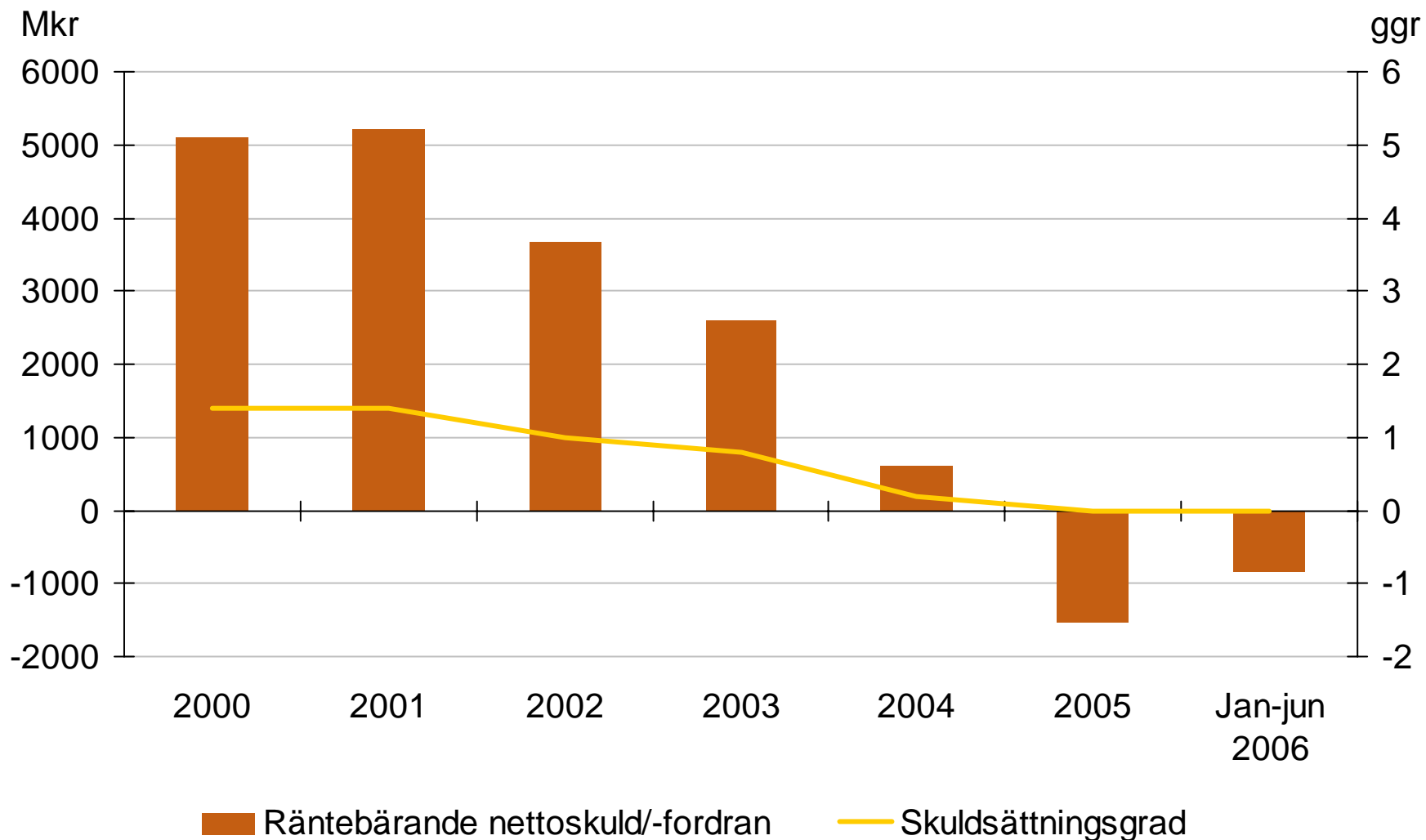


Koncernens balansräkning

Mkr	2006-06-30	2005-06-30	2005-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	797	2 071	1 183
Exploateringsfastigheter	3 513	2 734	2 925
Övriga tillgångar	3 336	2 595	4 047
Summa	7 646	7 400	8 155
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 735	2 590	3 311
Långfristiga skulder	1 580	1 962	1 476
Kortfristiga skulder	3 331	2 848	3 368
Summa	7 646	7 400	8 155
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,2	-
Soliditet (%)	36	35	41



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Finansnetto

Januari – juni 2006

Finansiella intäkter

Räntekostnader	-20
Förtidslösen derivat	-16
Räntekostnad pensioner	-13
Aktiverad ränta	3

Finansiella kostnader

Finansnetto

24

-46

-22



Ett miljöledande företag

Energikloka hus som
bidrar till minskad
energianvändning -
Tensta Bo06

JM utsett till ett av
världens 20 mest
miljöledande företag



Goda förutsättningar för 2006

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 26 700 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- God marknad – utveckling Norden
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

