

Delårsrapport januari-juni 2008

Koncernen

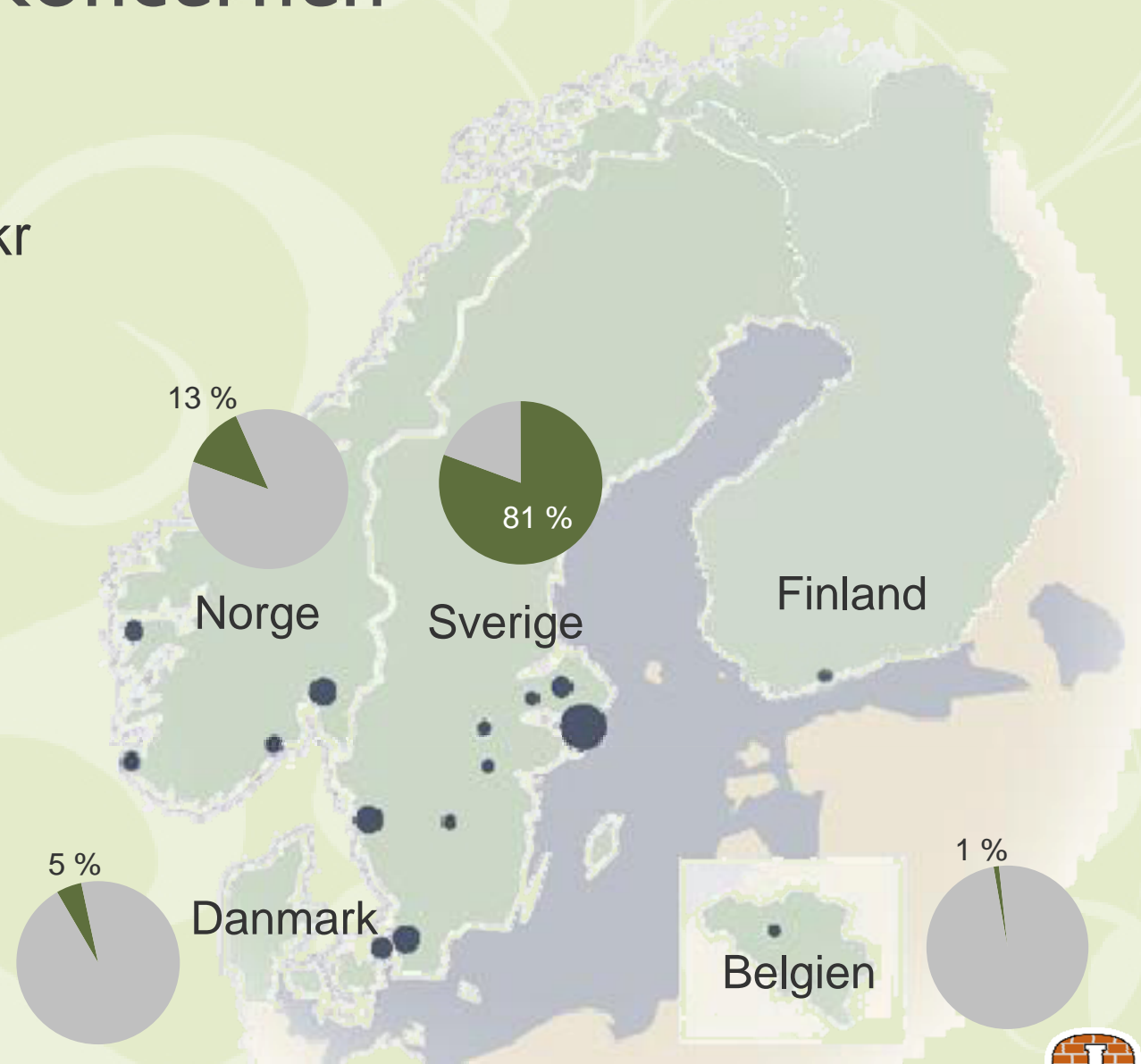
Intäkter: 13,4 mdkr

Balansomslutning: 9,6 mdkr

Byggrätter: 33 000 st

Antal anställda: 2 502

Börsvärde: 6,4 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2008

- Intäkterna ökade med 10 procent till 6 829 mkr (6 209)
- Resultatet före skatt uppgick till 1 014 mkr (1 023)
- Fastighetsförsäljningar gav ett resultat om 21 mkr (106)



Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2008

- Antal sålda bostäder 1 294 (2 020)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 237 (2 170)
- Resultat per aktie uppgick till 8,20 kronor (8,00)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 46,8 procent (47,2)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 55 mkr (521)



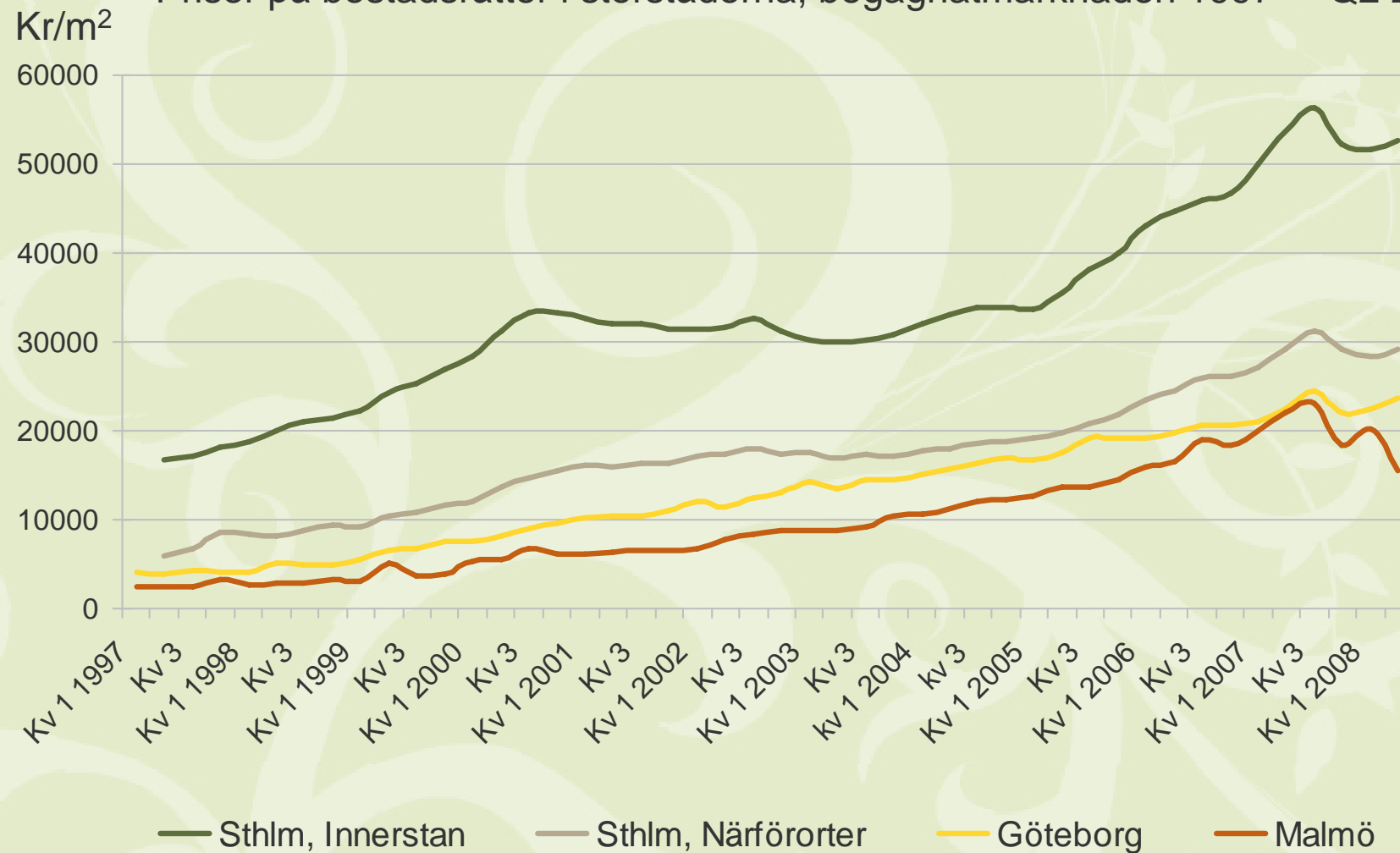
Avmattad efterfrågan – fortsatt stabilt i Stockholm

- Stabil efterfrågan på bostäder i Stockholm - fortsatt svag efterfrågan i södra och västra Sverige samt låg efterfrågan Köpenhamn och i Norge
- Fortsatt stabil 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 sammantaget normaliserad
- Viss tendens till ökade kostnader



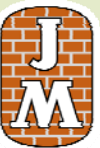
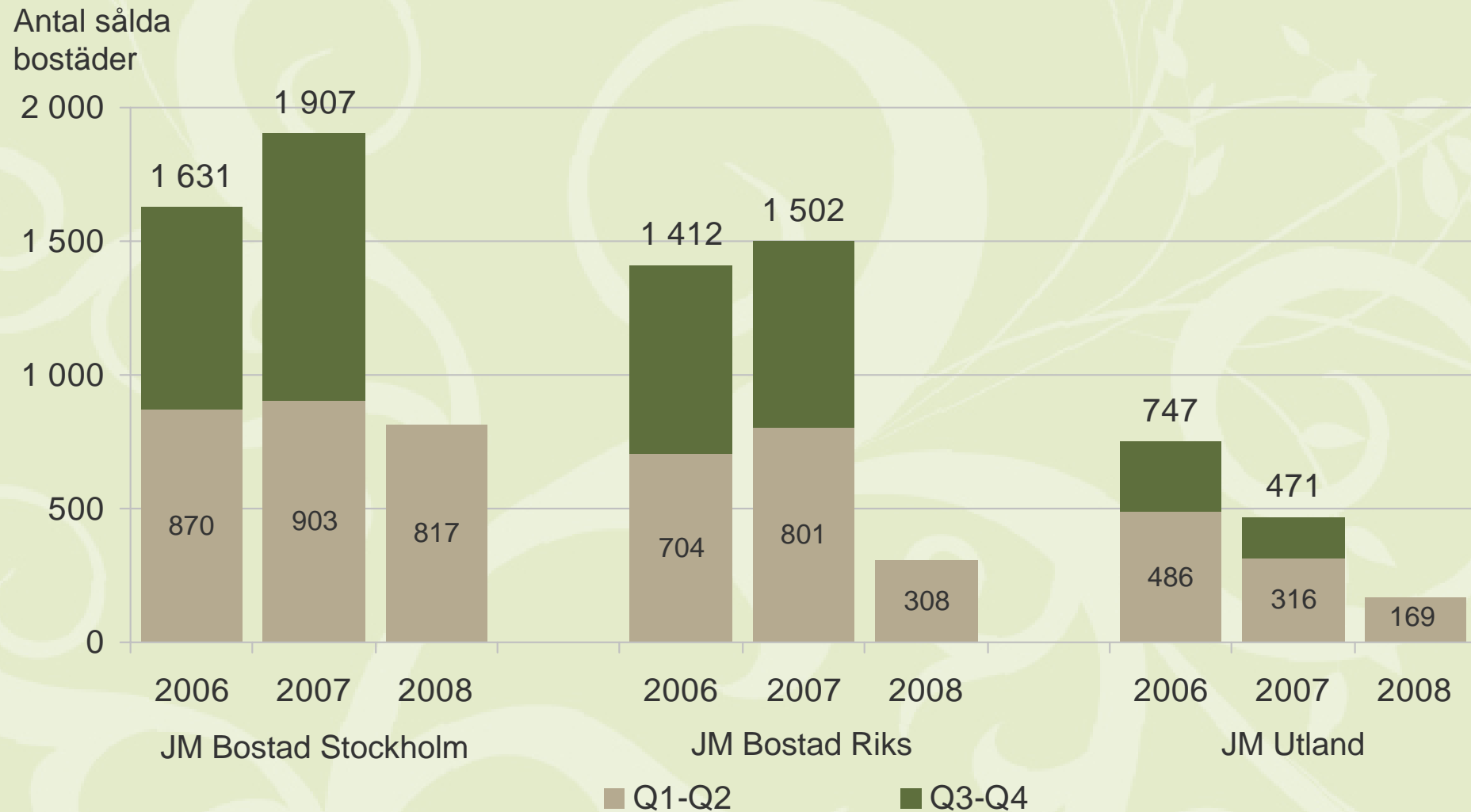
Stabil prisnivå i Stockholm och Göteborg – låg i Malmö

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – Q2 2008



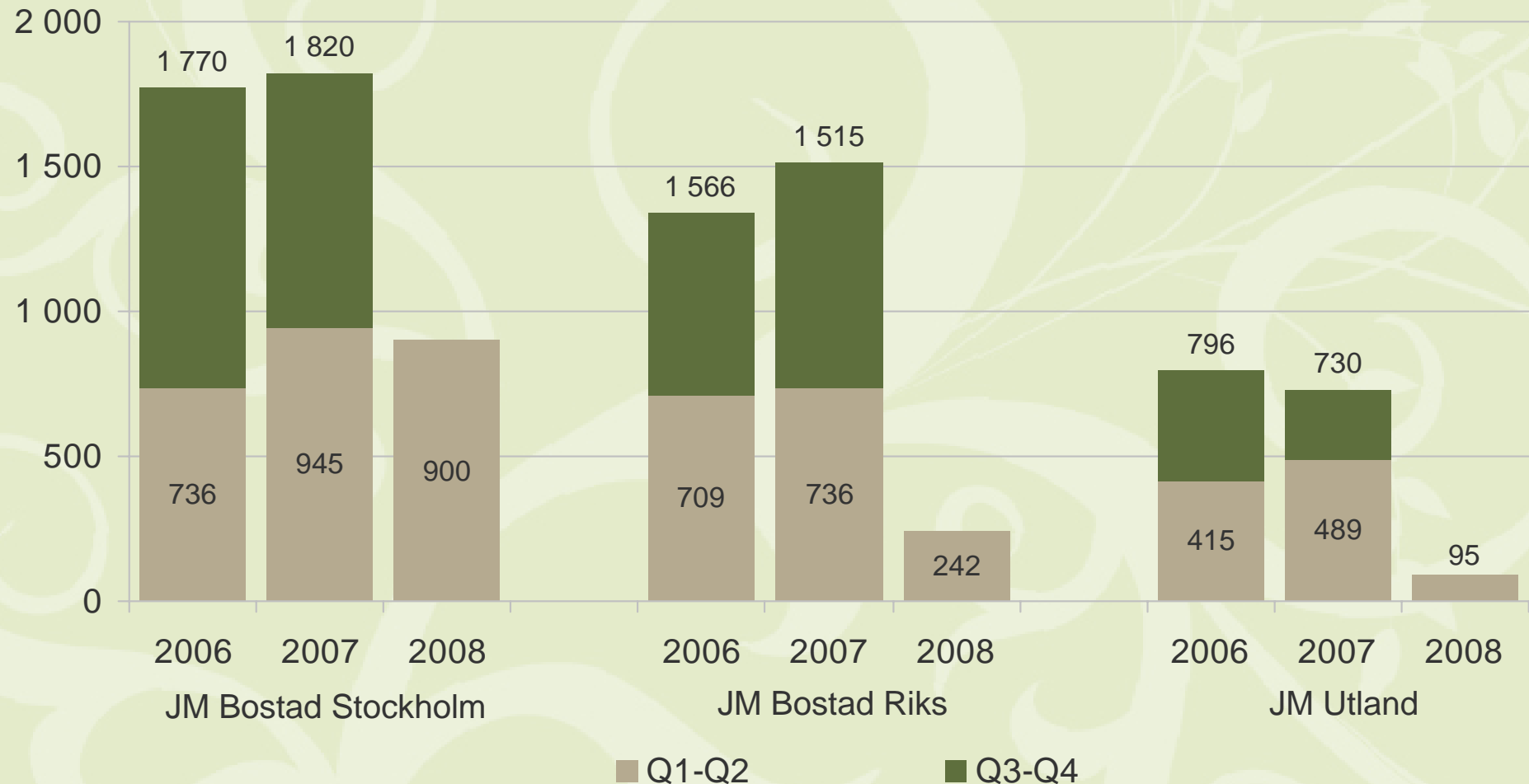
Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata

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



Stabil nivå produktionsstarter i Stockholm – låg nivå på övriga marknader

Antal produktionsstartade bostäder



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – juni 2008	Januari – juni 2007	Helår 2007
Intäkter	2 981	2 519	5 217
Rörelseresultat	667	524	1 236
Rörelsemarginal (%)	22,4	20,8	23,7
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 400	12 300

- Stabil efterfrågan och försäljning
- Stabila priser
- Konkurrens om byggrätter
- Stabil marginal



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – juni		Helår 2007
	2008	2007	
Intäkter	1 968	2 020	4 011
Rörelseresultat	258	311	685
Rörelsemarginal (%)	13,1	15,4	17,1
Antal disponibla byggrätter	11 800	10 600	10 700

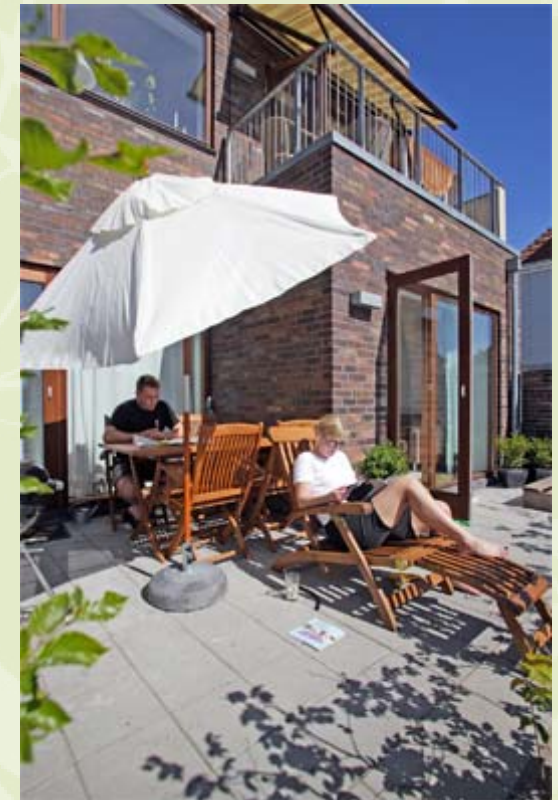
- Svagare efterfrågan i södra Sverige
- Låg försäljning
- Utplanade priser
- Konkurrens om byggrätter
- Marginalförsämring



JM Utland

Mkr	Januari – juni		Helår 2007
	2008	2007	
Intäkter	1 205	1 298	2 685
Rörelseresultat	49	87	178
Rörelsemarginal (%)	4,1	6,7	6,6
Antal disponibla byggrätter	8 300	7 300	8 000

- Svag efterfrågan och utplanad prisnivå i Norge
- Mycket låg försäljning i Norge
- Marginalförsämring främst hänförligt till Norge
- Konkurrens om byggrätter
- Ökning av produktionskostnaderna i Norge
- Etablering i Finland fortgår planenligt



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – juni		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter	102	39	91
Rörelseresultat	24	97	162

- Resultat från fastighetsförsäljning 21 mkr (106)
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum pågår – nya hyresavtal



JM Produktion

Mkr	Januari – juni		Helår
	2008	2007	2007
Intäkter ¹⁾	873	640	1 296
Rörelseresultat	48	33	89
Rörelsemarginal (%)	5,5	5,2	6,9
¹⁾ Varav internt	300	307	569

- Stabil verksamhet
- Marginalförbättring
- Stabilt orderläge



Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 900
Malmö/Lund	3 700
Göteborg	3 400
Uppsala	2 900
Övriga Sverige	1 800
Norge	5 900
Köpenhamn	1 000
Belgien	1 100
Helsingfors	300
Totalt cirka	33 000



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2005	2006	2007	Jan-jun 2008
Ingående balans	2 971	2 925	4 348	5 282
Tillkommer	1 337	2 718	2 130	745
Avgår	-1 383	-1 295	-1 196	-387
Utgående balans	2 925	4 348	5 282	5 640

Drygt 6 års produktion i balansräkningen

Något överinvesterad byggrättspportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2008-06-30	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år ³⁾
JM Bostad Stockholm	8 000	1 775	4,5
JM Bostad Riks	7 000	1 021	6,9
JM Utland	5 100	336	15,2
Koncernen	20 100	3 132	6,4

1) Bostadsbyggrätter

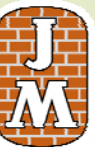
2) 12 månaders rullande

3) Riktvärde ca 4 år

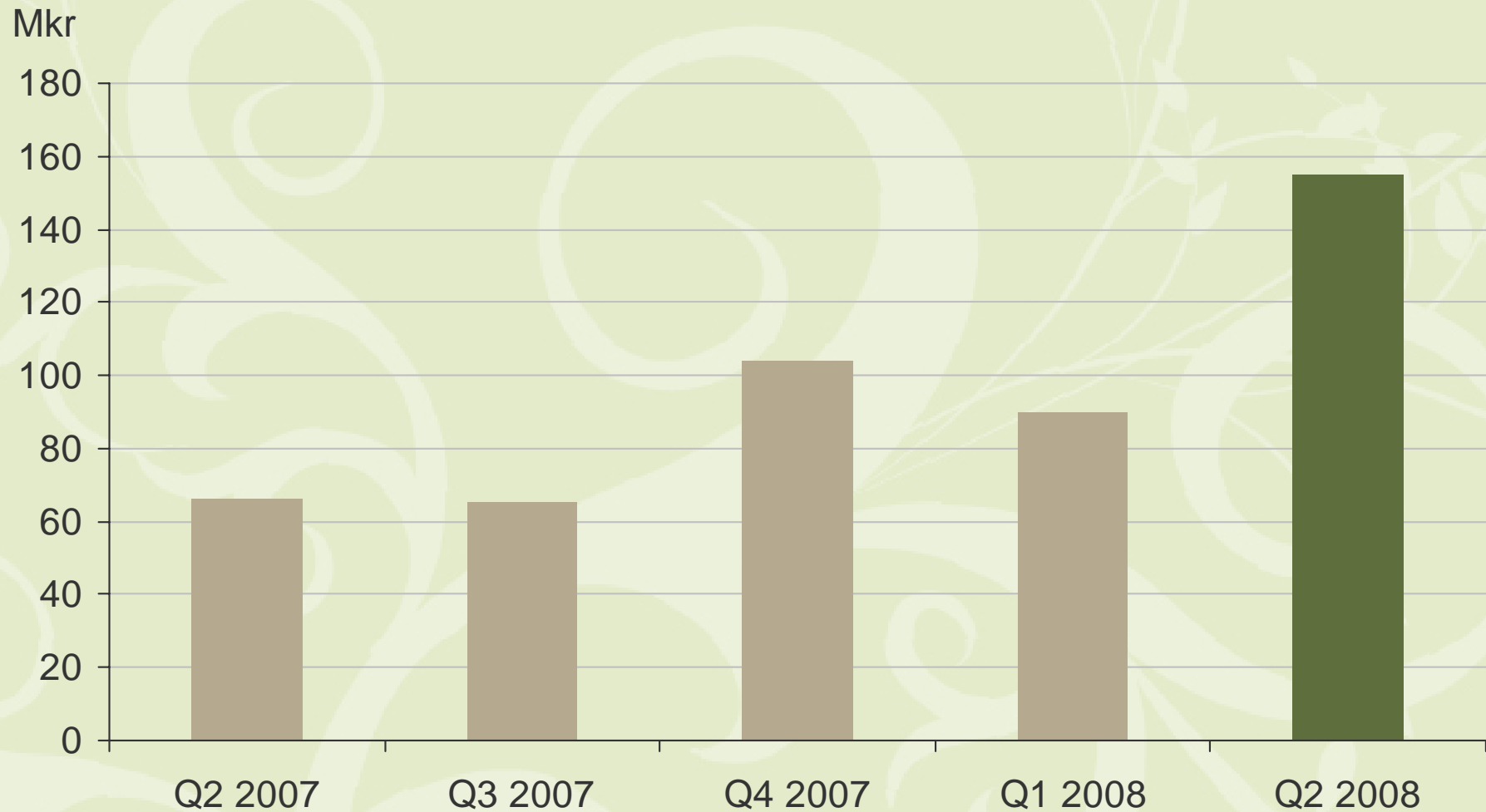


Stabilt kassaflöde Q2 2008

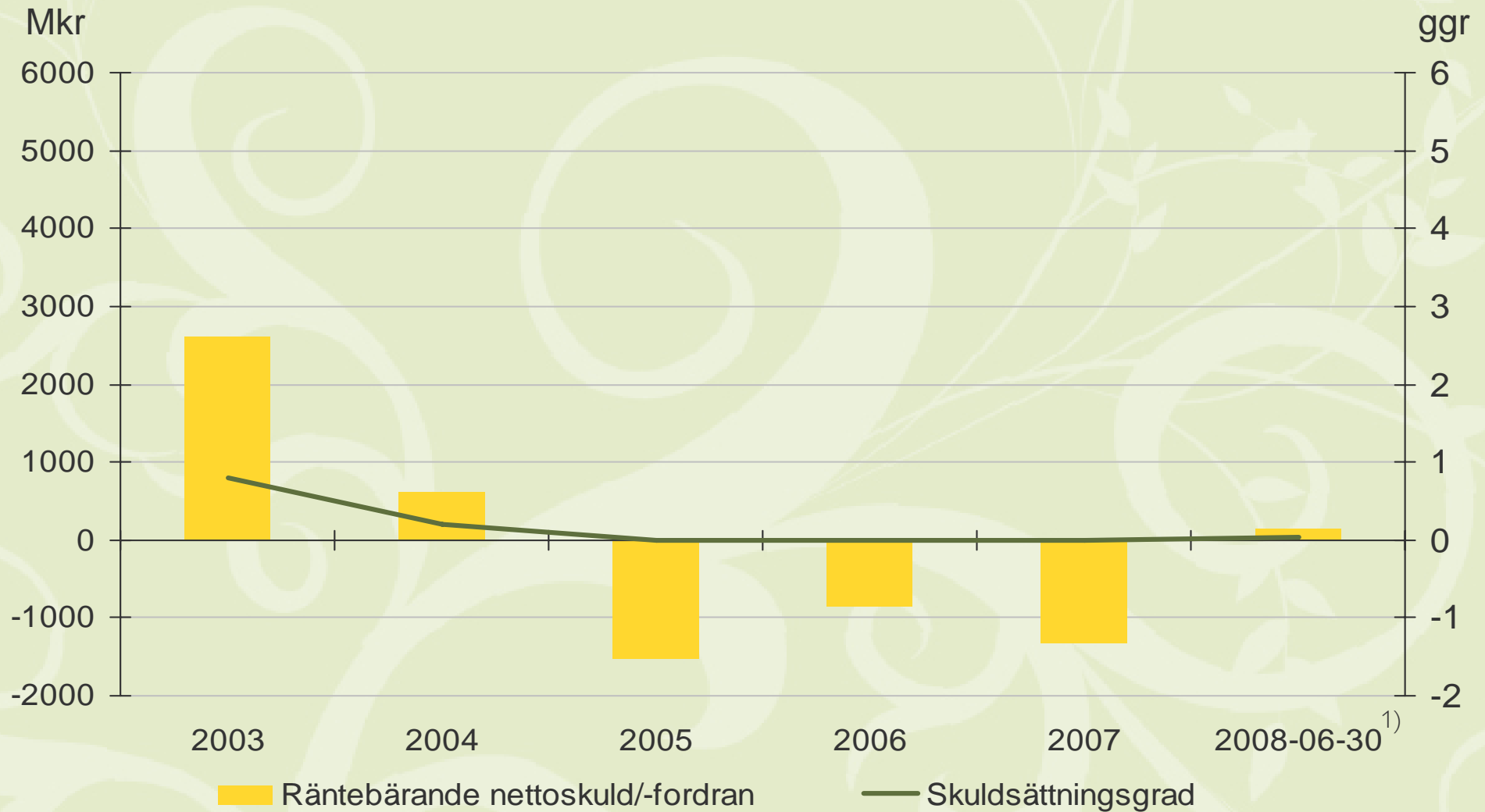
Kassaflödesanalys, mkr	Q2 2007	Q3 2007	Q4 2007	Q1 2008	Q2 2008
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	249	560	745	-235	290
Från investeringsverksamheten	15	0	1	-7	-13
Från finansieringsverksamheten	-303	-1 012	49	-19	-1 414
Summa kvartalets kassaflöde	-39	-452	795	-261	-1 137
Likvida medel vid periodens slut	1 706	1 254	2 061	1 797	663
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	0	0	378	51	57
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	115	-302	-195	-701	62



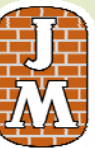
Osålda bostäder i balansräkningen



Räntebärande nettoskuld/-fordran



¹⁾ Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 1,4 mdkr



Finansnetto

Januari – juni 2008, mkr

Finansiella intäkter

Räntekostnader

-23

Räntekostnad pensioner

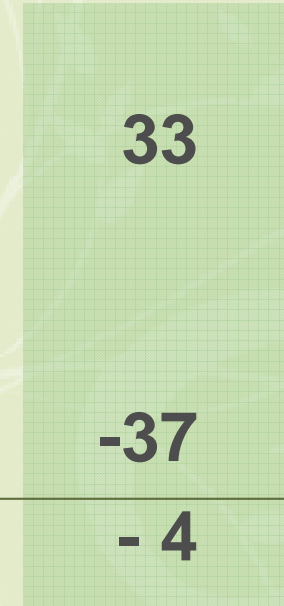
-14

Finansiella kostnader

-37

Finansnetto

- 4



Koncernens balansräkning

Mkr	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	802	618	790
Exploateringsfastigheter	5 640	4 365	5 282
Övriga tillgångar	3 191	4 114	3 844
Summa	9 633	9 097	9 916
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 122	3 953	3 893
Långfristiga skulder	3 049	1 470	2 552
Kortfristiga skulder	3 462	3 674	3 471
Summa	9 633	9 097	9 916
Soliditet (%)	32	43	39



Ökad osäkerhet på kort sikt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 33 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- Fundamentalt goda förutsättningar – ökad osäkerhet avseende marknadsutvecklingen för bostäder på kort sikt
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

