



JM-koncernen

Delårsrapport januari-juni 2005

16 augusti 2005

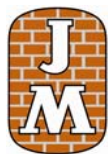


Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2005

- Nettoomsättningen ökade med 10 procent till 4 592 mkr (4 165)
- Resultatet efter finansiella poster förbättrades till 364 mkr (279)
- Fastighetsförsäljningar om 438 mkr (693) gav ett resultat om 69 mkr (86)





Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2005

- Antal sålda bostäder 2 124 (2 393)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 861 (1 842)
- Resultat per aktie andra kvartalet uppgick till 5,20 kronor (3,30)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 17 procent *)
- Inlösen av egna aktier om totalt 966 mkr har genomförts under andra kvartalet

*) Rullande tolv månader





God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt stark försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt
- Förbättrat resultat och marginal i projekt-utvecklingsaffären





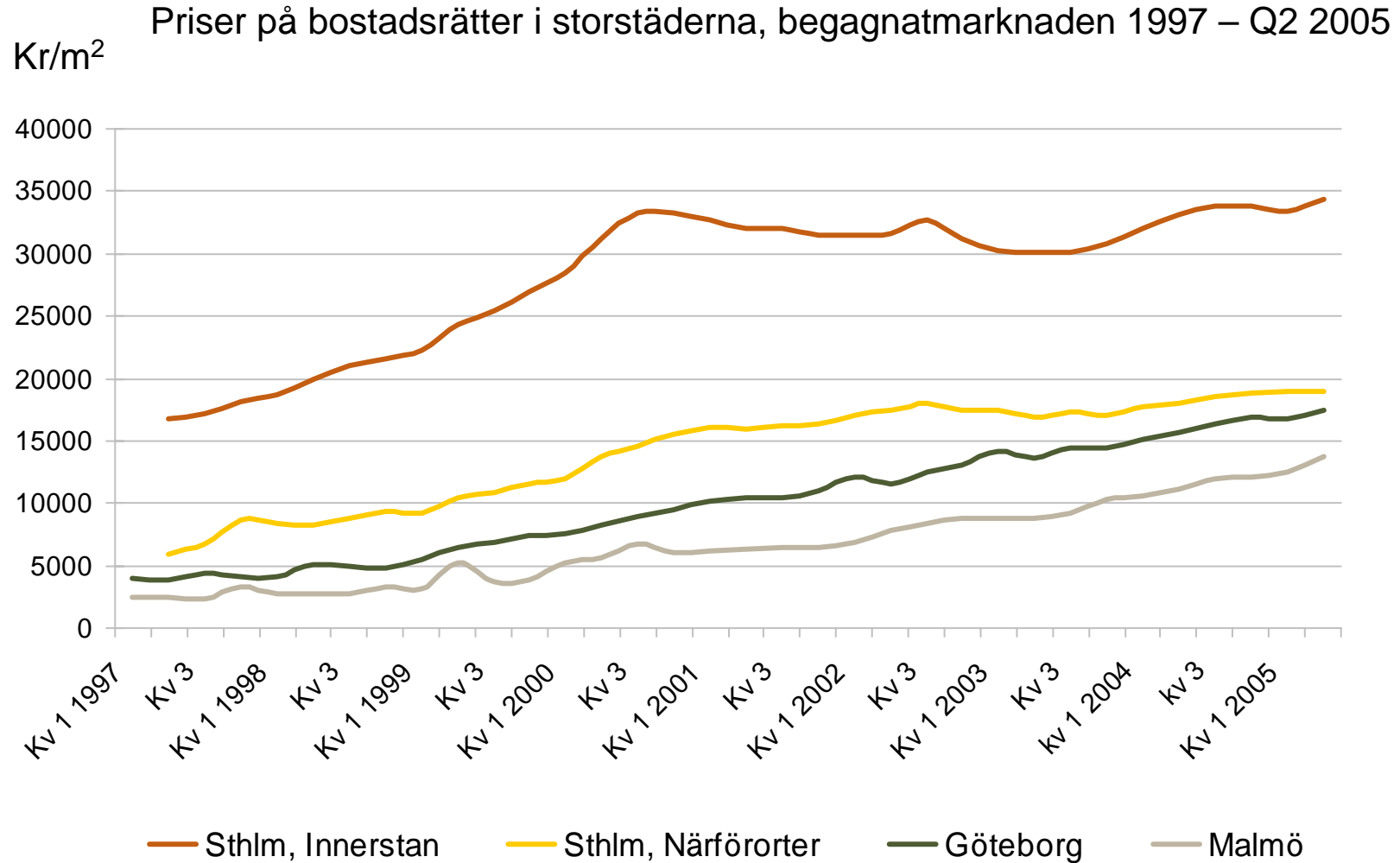
Fortsatt effektivisering och ytterligare kund Anpassning

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader.
- Kassaflödet från verksamheten under första halvåret uppgick till 1 255 mkr (871)
- Under andra kvartalet har JM lanserat ett enhetligt tillvalsprogram för våra kunder på den svenska marknaden





Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

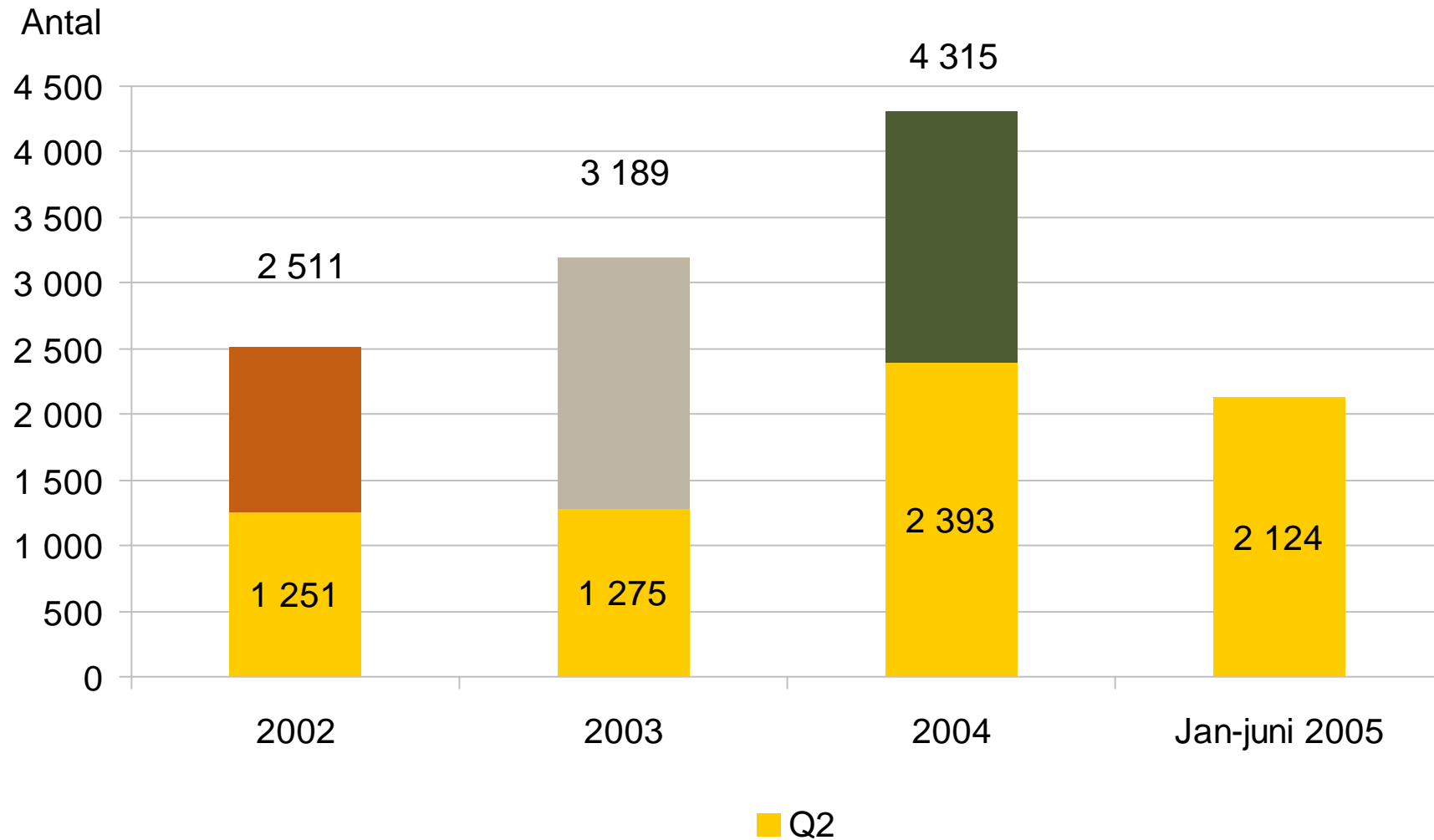


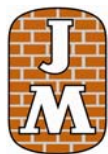
Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



God försäljning av bostäder

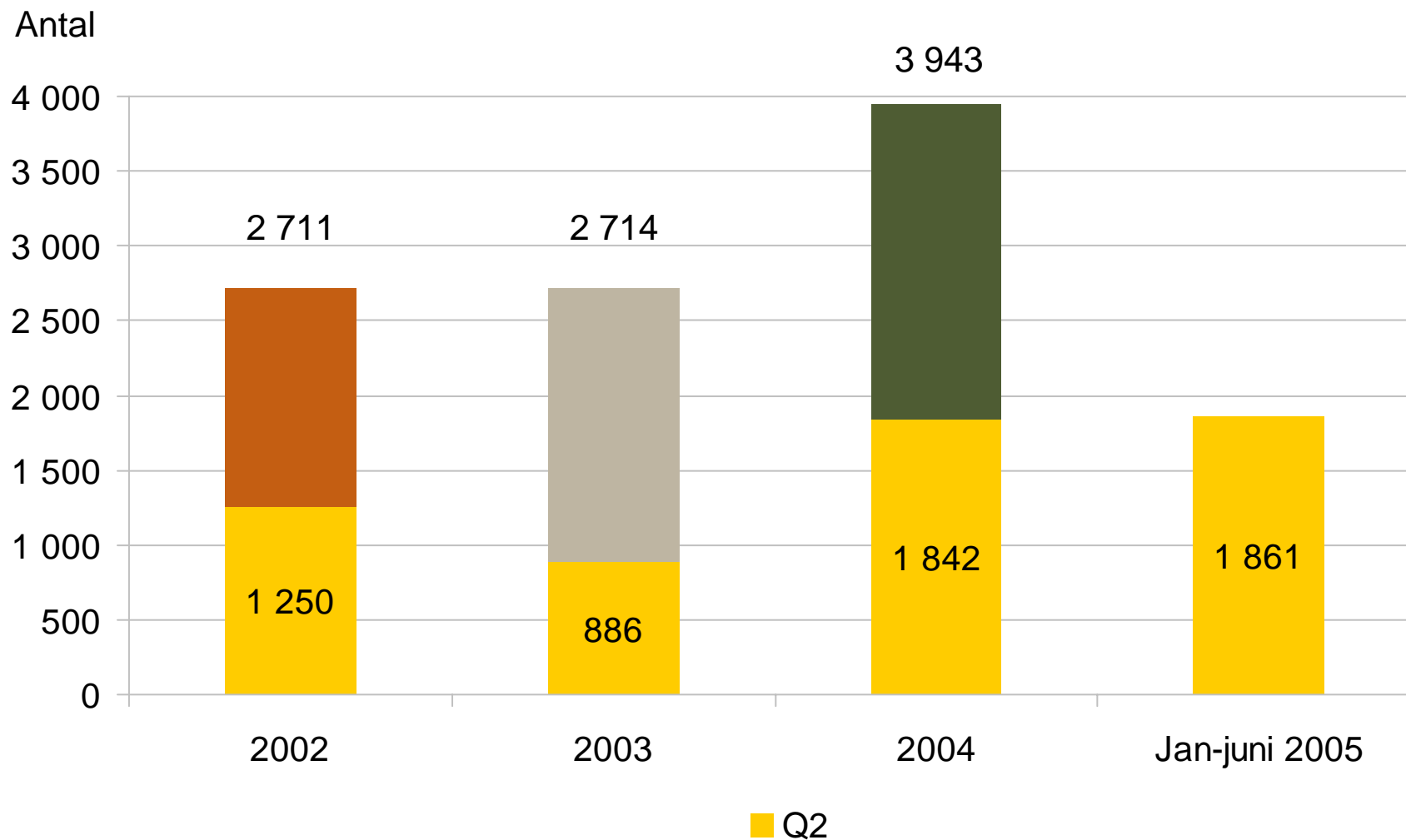
Koncernen





Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen





JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari-juni		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	1 885	1 714	3 438
Rörelseresultat	214	134	296
Rörelsemarginal (%)	11,4	7,8	8,6
Antal disponibla byggrätter	9 500	10 000	9 100

- God försäljning
- Kostnadskontroll
- Marginalförbättring
- Mycket bra resultat i avslutade projekt



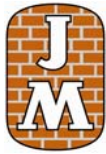


JM Bostad Riks

Mkr	Januari-juni		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	1 461	1 189	2 417
Rörelseresultat	126	93	202
Rörelsemarginal (%)	8,6	7,8	8,4
Antal disponibla byggrätter	7 900	7 400	7 400

- God försäljning
- Omsättningsökning
- Stabil marginalnivå och hög avkastning operativt kapital
- Bra resultat i avslutade projekt





JM Utland

Mkr	Januari-juni		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	853	835	1 866
Rörelseresultat	67	50	117
Rörelsemarginal (%)	7,9	6,0	6,3
Antal disponibla byggrätter	5 350	5 100	5 400

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

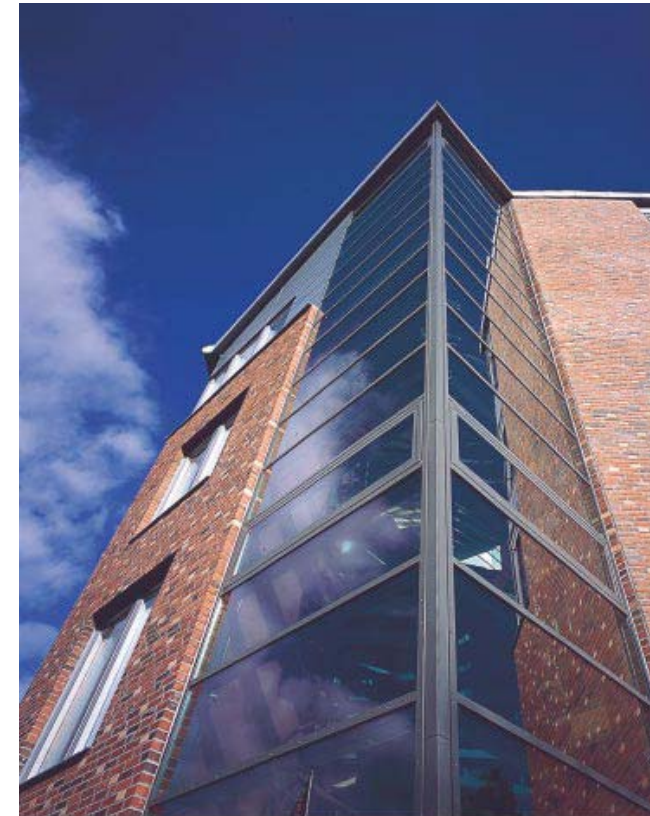


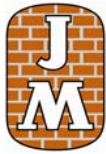


JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari-juni		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	130	140	276
Rörelseresultat	28	105	201

- Stabiliserade hyresnivåer i Stockholm
- Produktionsstart av kontor i Frösunda om 10 000 m²
- Utveckling av bostadsbestånd i Älta/Vaxholm
- Försäljningsarbete påbörjat för Barnängen och kv Västerbotten



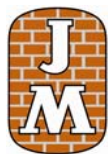


JM Produktion

Mkr	Januari-juni		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	480	405	931
Rörelseresultat	24	22	43
Rörelsemarginal (%)	5,0	5,4	4,6

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge
- Slutreglering äldre extern kundfordran med positiv resultateffekt



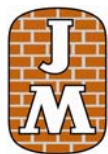


Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2002	2003	2004	Jan-jun 2005
Ingående balans	4 048	3 871	3 631	2 971
Tillkommer	629	664	275	327
Avgår	-806 ^{*)}	-904	-935	-564
Utgående balans	3 871	3 631	2 971	2 734

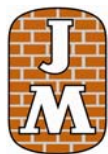
*) varav nedskrivning 211 mkr



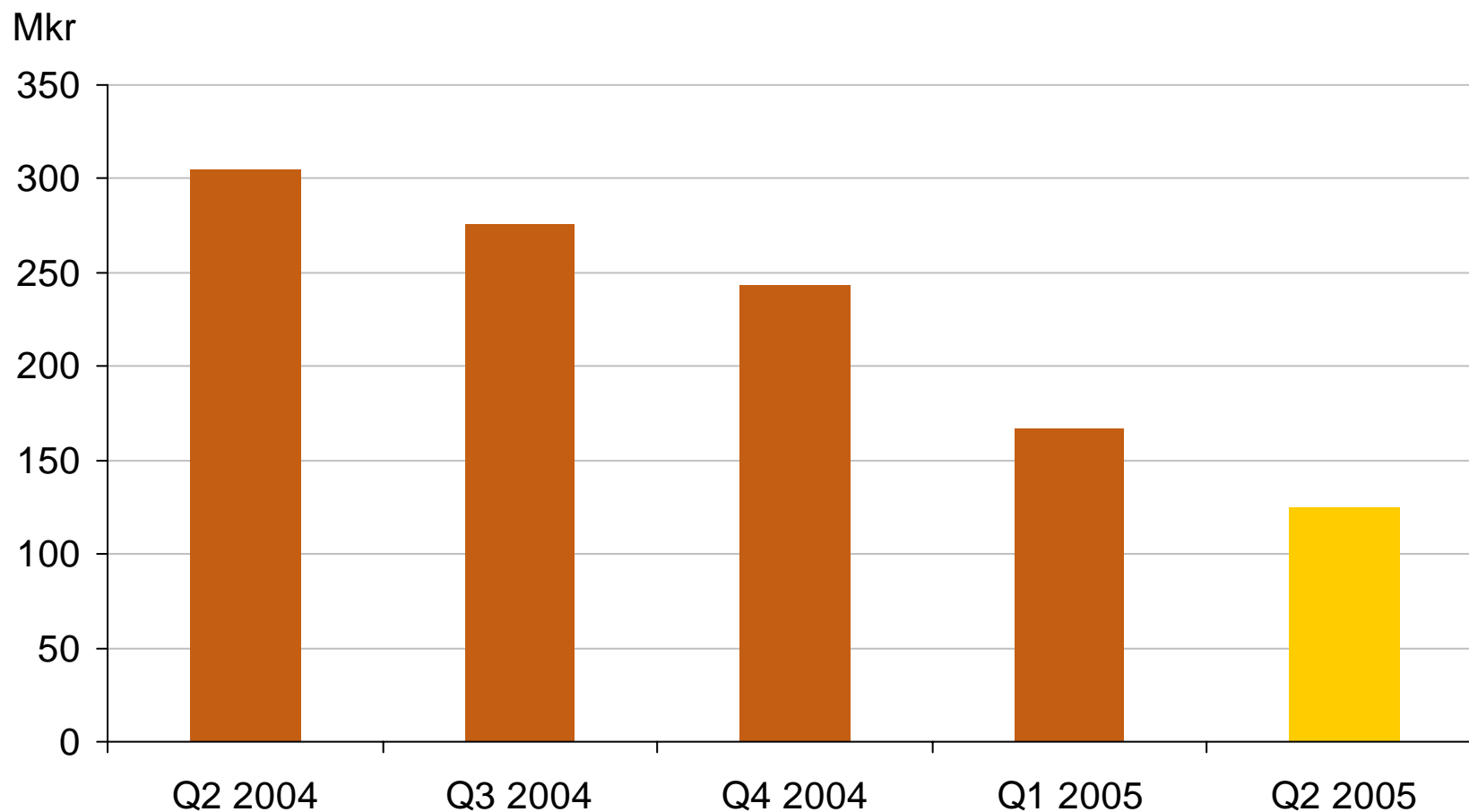
Disponibla byggrätter Q2 2005

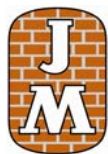
Region	Antal Byggrätter
Stockholm	9 500
Göteborg	2 300
Malmö/Lund	2 600
Uppsala	1 500
Övriga Sverige	1 500
Oslo/Bergen	4 150
Köpenhamn	850
Bryssel	350
Totalt cirka	22 750





Färre osålda bostäder i balansräkningen





Starkt kassaflöde Q2 2005

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q1 2004	Q2 2004	Q3 2004	Q4 2004	Q1 2005	Q2 2005
Från den löpande verksamheten ^{*)}	-191	1 062	293	997	516	739
Från investeringsverksamheten	0	-2	-9	0	-40	2
Från finansieringsverksamheten	-28	-697	-336	-136	36	-1 756
Summa kvartalets kassaflöde	-219	363	-52	861	512	-1 015
Likvida medel vid periodens slut	113	476	424	1 285	1 797	782
^{*)} Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	8	634	50	239	248	32



Koncernens balansräkning

Mkr	2005-06-30	2004 -06-30	2004 -12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	2 071	2 416	2 246
Exploateringsfastigheter	2 734	3 275	2 971
Övriga tillgångar	2 595	2 676	3 035
Summa	7 400	8 367	8 252
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 590	3 197	3 465
Övriga skulder	4 810	5 170	4 787
Summa	7 400	8 367	8 252
Skuldsättningsgrad	0,2	0,6	0,2
Soliditet	35 %	38 %	42 %

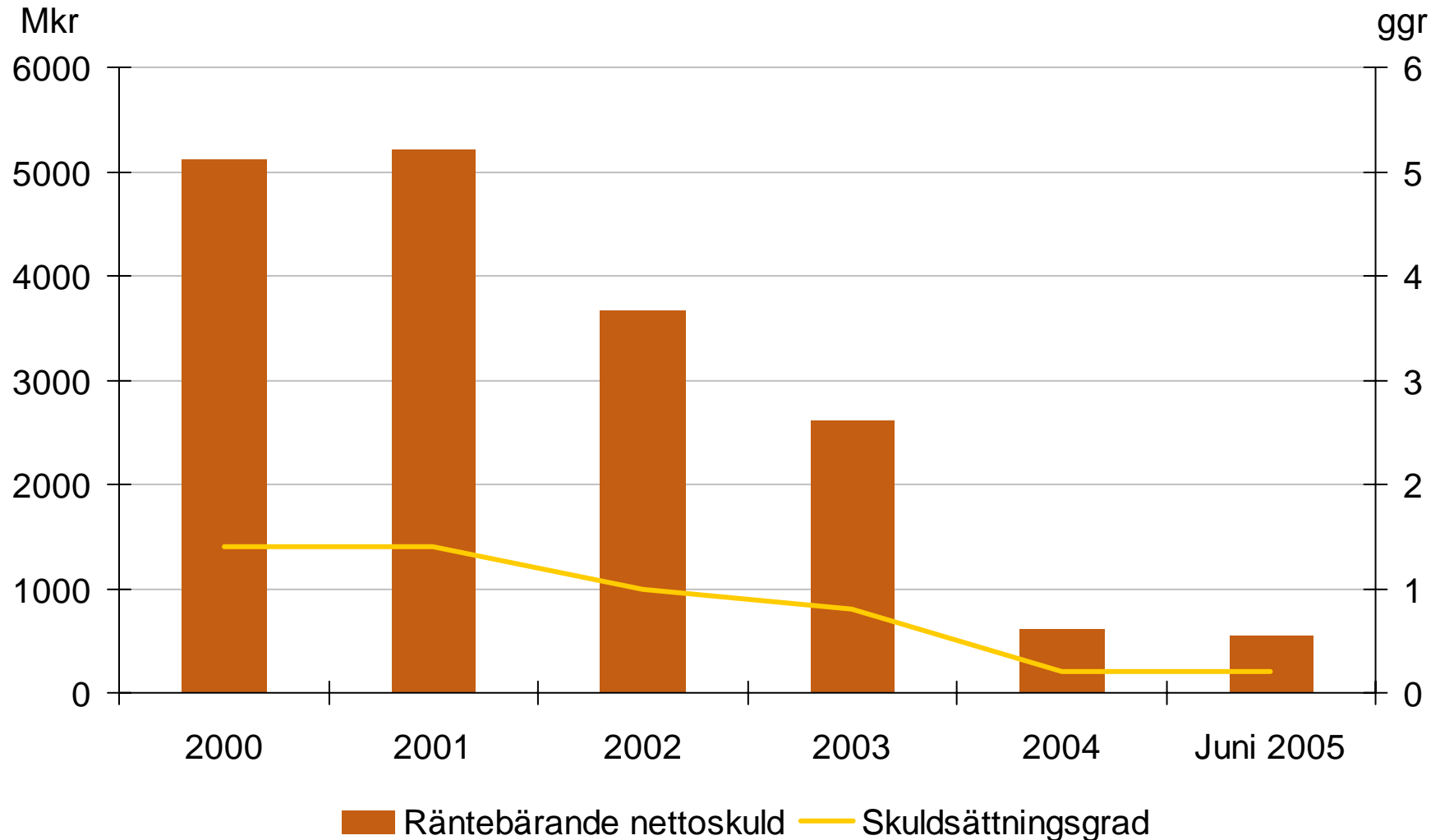


Projektfastigheter för projektutveckling

Mkr	Uthyrningsgrad	Bokfört värde		
	årshyra	05-06-30	04-06-30	Helår 2004
Bostäder (hyresrätter)	99 %	906	1 221	1 078
Kontorsfastigheter under utveckling	64 %	50	639	671
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	73 %	1 115	556	497
Totalt		2 071	2 416	2 246



Minskad räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad





Liljeholmen Stockholm



- **Bostäder:** 2 500
- **Produktionsstart:** 2001
- **Etapp 3**, 169 bostäder,
1-5 r o k, 33-100 m²
ca 24 800 kr/ m²
- **Etapp 4**, 144 bostäder,
1-5 r o k, 34-124 m²
ca 26 700 kr/ m²
- **Färdigställt:** 2012



Frösunda

Solna



- **Bostäder:** cirka 700
- **Produktionsstart:** hösten 2003
- **Etapp 1**, 96 bostäder
2-6 r o k 51-165 m²
cirka 19 000 kr/m²
- **Etapp 2**, 84 bostäder
2-5 r o k 48-153 m²
cirka 21 000 kr/m²
- **Färdigställt:** 2011



Lomma hamn

Lomma



- **Bostäder:** 730
- **Produktionsstart:** 2004
- **Etapp 1,** 54 bostäder, 2-5 r o k, 51-166 m² ca 20 600 kr/ m²
- **Etapp 2,** 43 bostäder, 1-4 r o k, 44-143 m² ca 25 600 kr/ m²
- **Färdigställt:** 2012



Dockanområdet

Malmö



- **Bostäder** cirka 500
- **Produktionsstart:** april 2003
- **Etapp 2**, 75 bostäder 2-4 r o k, 50-131 m² ca 19 400 kr/m²
- **Etapp 3**, 76 bostäder 2-4 r o k, 50-131 m² ca 21 100 kr/m²
- **Färdigställt:** 2012



Industristaden Uppsala



- **Bostäder:** cirka 300
- **Produktionsstart:**
November 2003
- **Etapp 2,** 42 bostäder
1-4 r o k, 37-108 m²
ca 16 300 kr/m²
- **Etapp 3,** 42 bostäder
2-4 r o k, 64-107 m²
ca 17 000 kr/m²
- **Färdigställt:** 2010



Sannegårdshamnen

Göteborg



- **Bostäder:** 450
- **Produktionsstart:**
Februari 2004
- **Etapp 2**, 56 bostäder
1-5 r o k, 35-156 m²
ca 22 500 kr/ m²
- **Etapp 3**, 63 bostäder
1-5 r o k, 33-141 m²
ca 22 700 kr/ m²
- **Färdigställt:** 2009



JM framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- Knappt 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

