



JM-koncernen

Delårsrapport januari – mars 2006

Analytikerpresentation Frösunda Park
28 April 2006

Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2006

- Intäkterna ökade med 41 procent till 2 898 mkr (2 054)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 356 mkr (155)
- Fastighetsförsäljningar om 511 mkr (352) gav ett resultat om 65 mkr (38)



Koncernen i sammandrag

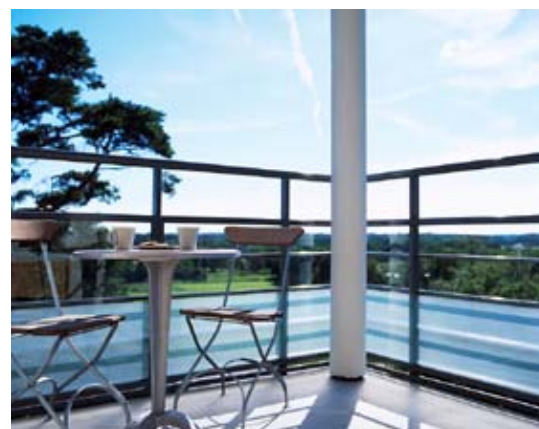
Januari – mars 2006

- Antal sålda bostäder 946 (1 021)
- Antal produktionsstartade bostäder 772 (781)
- Resultat per aktie ökade till 11,60 kronor (3,90)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 36,2 procent (14,2)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 64 mkr (516)

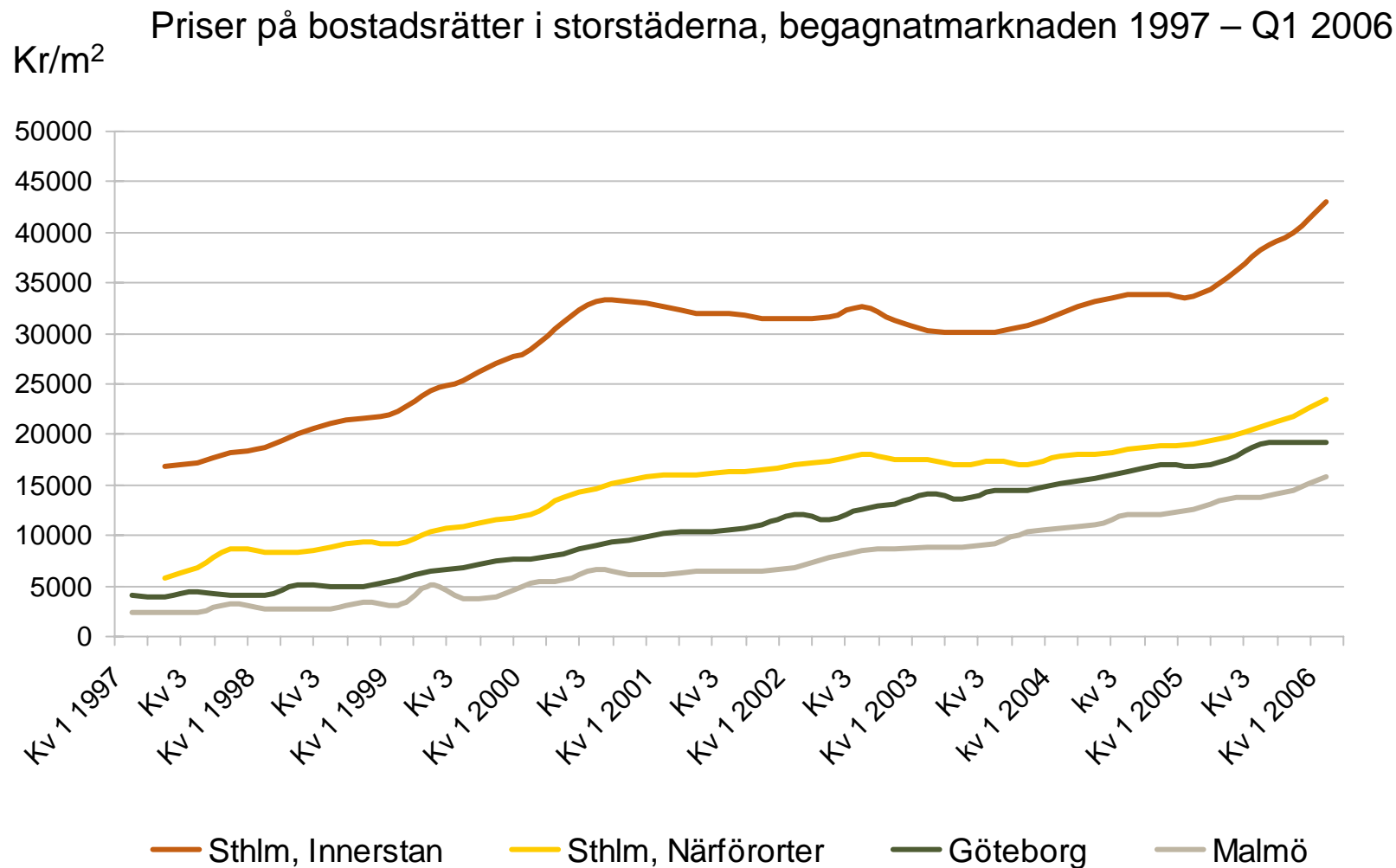


God marknad och försäljning

- 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 mycket hög



Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

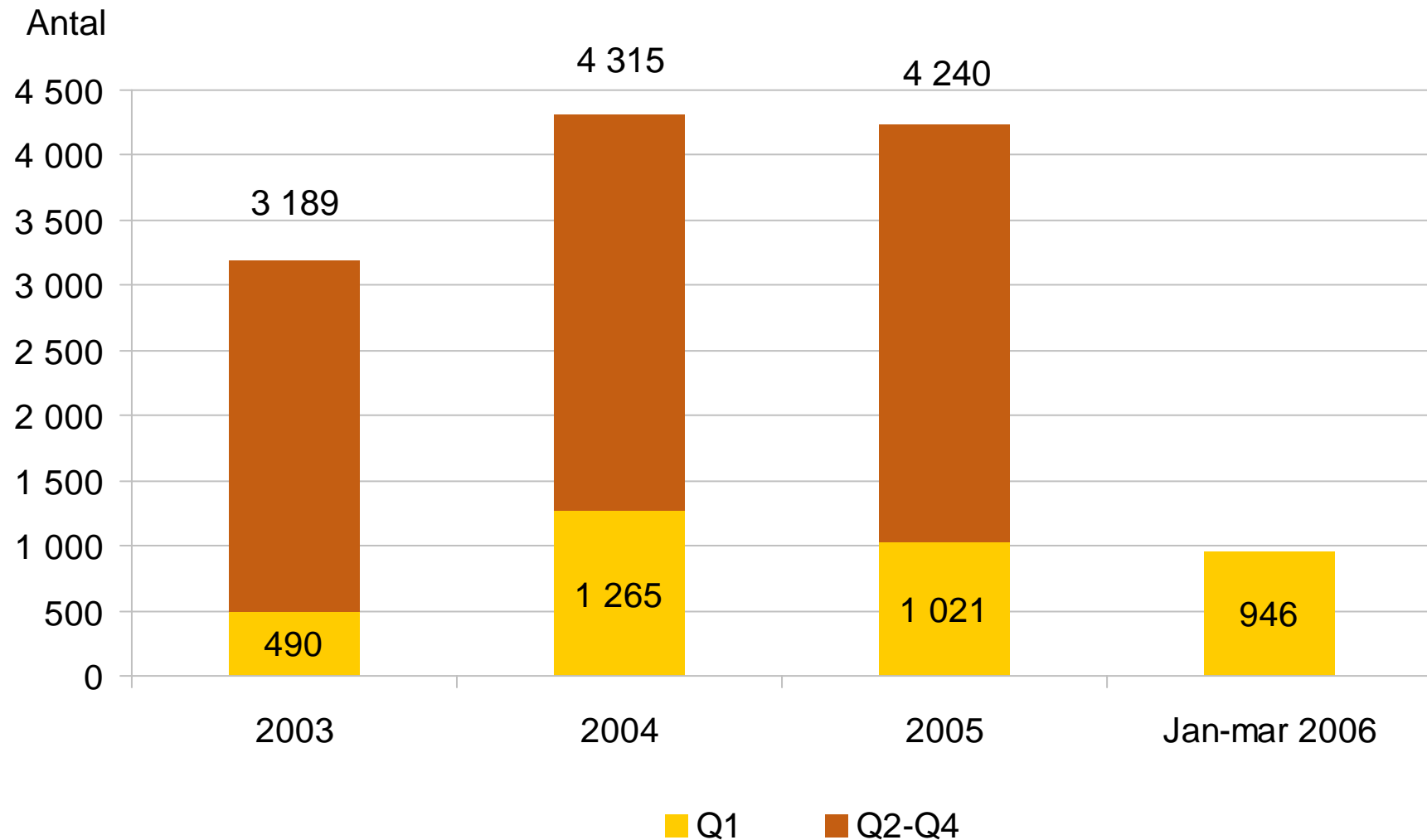


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



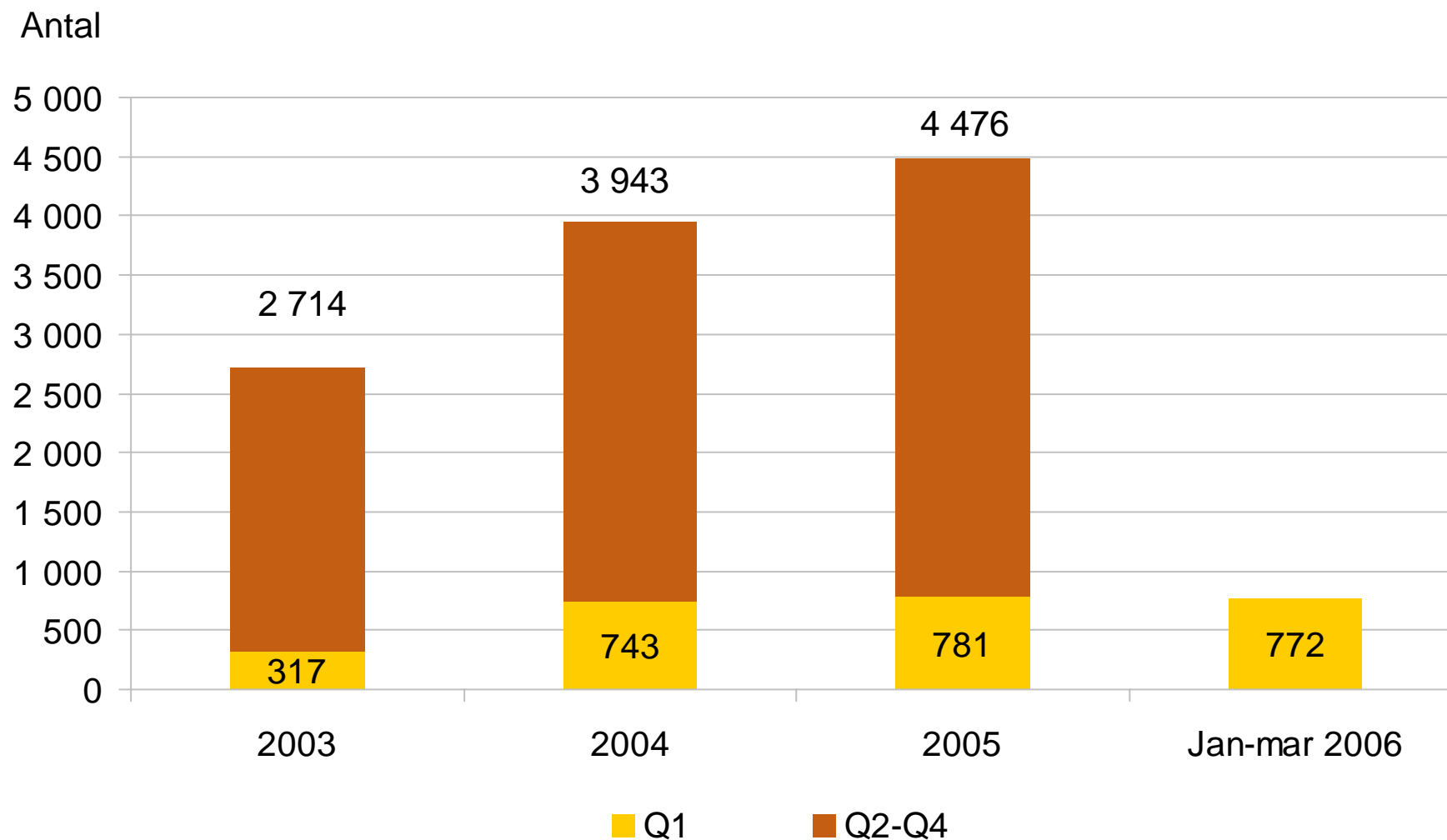
Stark försäljning av bostäder

Koncernen



Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – mars		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	1 220	868	3 816
Rörelseresultat	175	75	500
Rörelsemarginal (%)	14,3	8,6	13,1
Antal disponibla byggrätter	8 800	9 400	9 200

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – mars		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	912	677	3 012
Rörelseresultat	99	57	341
Rörelsemarginal (%)	10,9	8,4	11,3
Antal disponibla byggrätter	8 400	7 500	8 400

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Utland

Mkr	Januari – mars		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	543	333	2 069
Rörelseresultat	57	32	183
Rörelsemarginal (%)	10,5	9,6	8,8
Antal disponibla byggrätter	6 000	5 400	5 600

- Försiktigt stigande prisnivåer - hög efterfrågan och stor intäktsökning i Köpenhamn
- Marginalförbättring
- Större konkurrens om byggrätter
- Nyttjanderättsavtal om 99 år tecknat för kontorsfastigheten La Science, Bryssel, med förskottsbetalning om 295 mkr



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – mars		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	29	64	211
Rörelseresultat	44	23	212

- Fortsatta försäljningar projektfastigheter under första kvartalet om 116 mkr med ett resultat om 47 mkr
- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m² fortgår planerligt
- Första hyresavtal i Frösunda Park tecknat om 1 750 m² efter kvartalets utgång



JM Produktion

Mkr	Januari – mars		Helår
	2006	2005	2005
Intäkter	354	213	1 197
Rörelseresultat	15	8	58
Rörelsemarginal (%)	4,2	3,8	4,8

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge
- Starkt kassaflöde



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2003	2004	2005	Jan-mar 2006
Ingående balans	3 871	3 631	2 971	2 925
Tillkommer	664	275	1 386	154
Avgår	-904	-935	1 432	-335
Utgående balans	3 631	2 971	2 925	2 744



Kassaflöde

Januari – mars 2006

Kassaflödesanalys, mkr	Q4 2004	Q1 2005	Q2 2005	Q3 2005	Q4 2005	Q1 2006
Från den löpande verksamheten ¹⁾	997	516	739	216	1 897	64
Från investeringsverksamheten	-	-40	2	22	22	-13
Från finansieringsverksamheten	-136	36	-1 756	3	-308	-477
Summa kvartalets kassaflöde	861	512	-1 015	241	1 611	-426
Likvida medel vid periodens slut	1 285	1 797	782	1 023	2 634	2 208
¹⁾ Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	239	248	32	40	1 283	446



Högst 4 års produktion i balansräkningen

Väl avvägd byggrättsportfölj

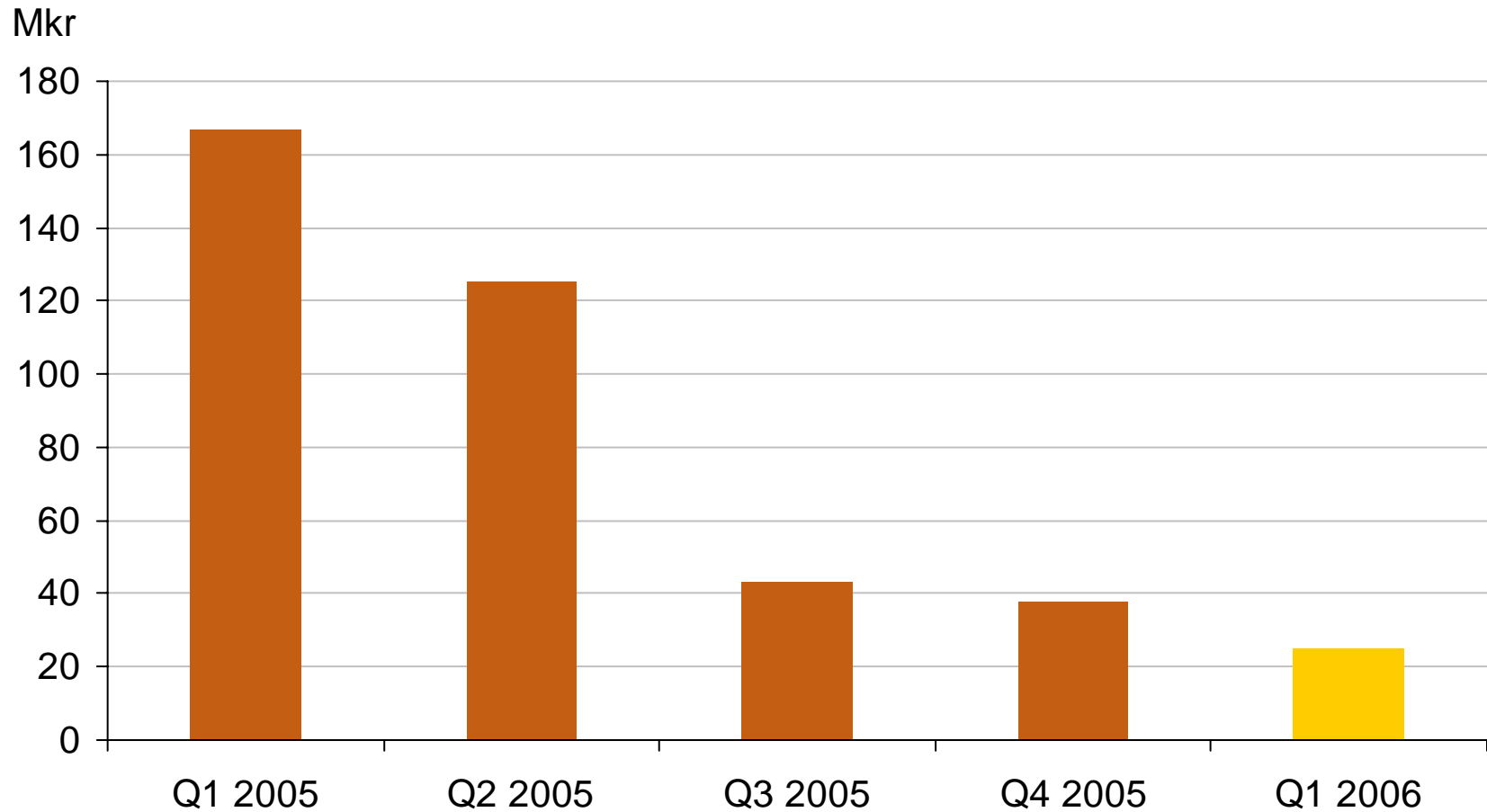
Antal byggrätter ¹⁾ 2006-03-31	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	5 900	2 052	2,9
JM Bostad Riks	5 000	1 388	3,6
JM Utland	3 900	1 027	3,8
Koncernen	14 800	4 467	3,3

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande



Färre osålda bostäder i balansräkningen

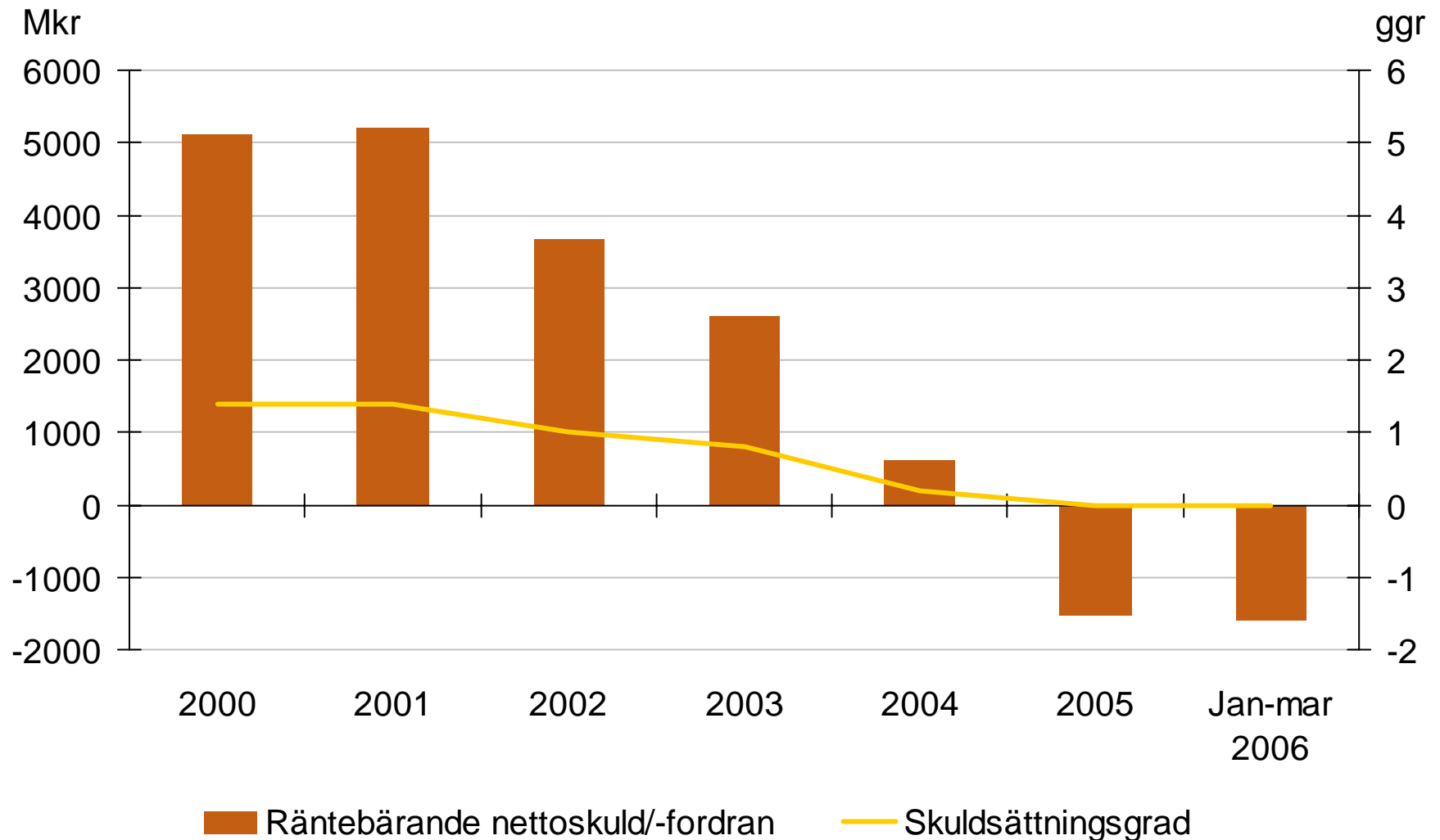


Koncernens balansräkning

Mkr	2006-03-31	2005-03-31	2005-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	859	2 041	1 183
Exploateringsfastigheter	2 744	2 893	2 925
Övriga tillgångar	3 908	3 667	4 047
Summa	7 511	8 601	8 155
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 609	3 558	3 311
Långfristiga skulder	1 041	2 230	1 476
Kortfristiga skulder	2 861	2 813	3 368
Summa	7 511	8 601	8 155
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,0	-
Soliditet (%)	48	41	41



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Finansnetto

Januari – mars 2006

Finansiella intäkter

Räntekostnader	-15
Förtidslösen derivat	-16
Räntekostnad pensioner	-6
Aktiverad ränta	1

Finansiella kostnader

Finansnetto

15

-36

-21



Goda förutsättningar för 2006

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Cirka 23 200 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- God marknad – utveckling Norden
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

