



JM-koncernen

Delårsrapport januari – september 2007

Press- och analytikerpresentation
29 oktober 2007, Bolinder Strand

Koncernen

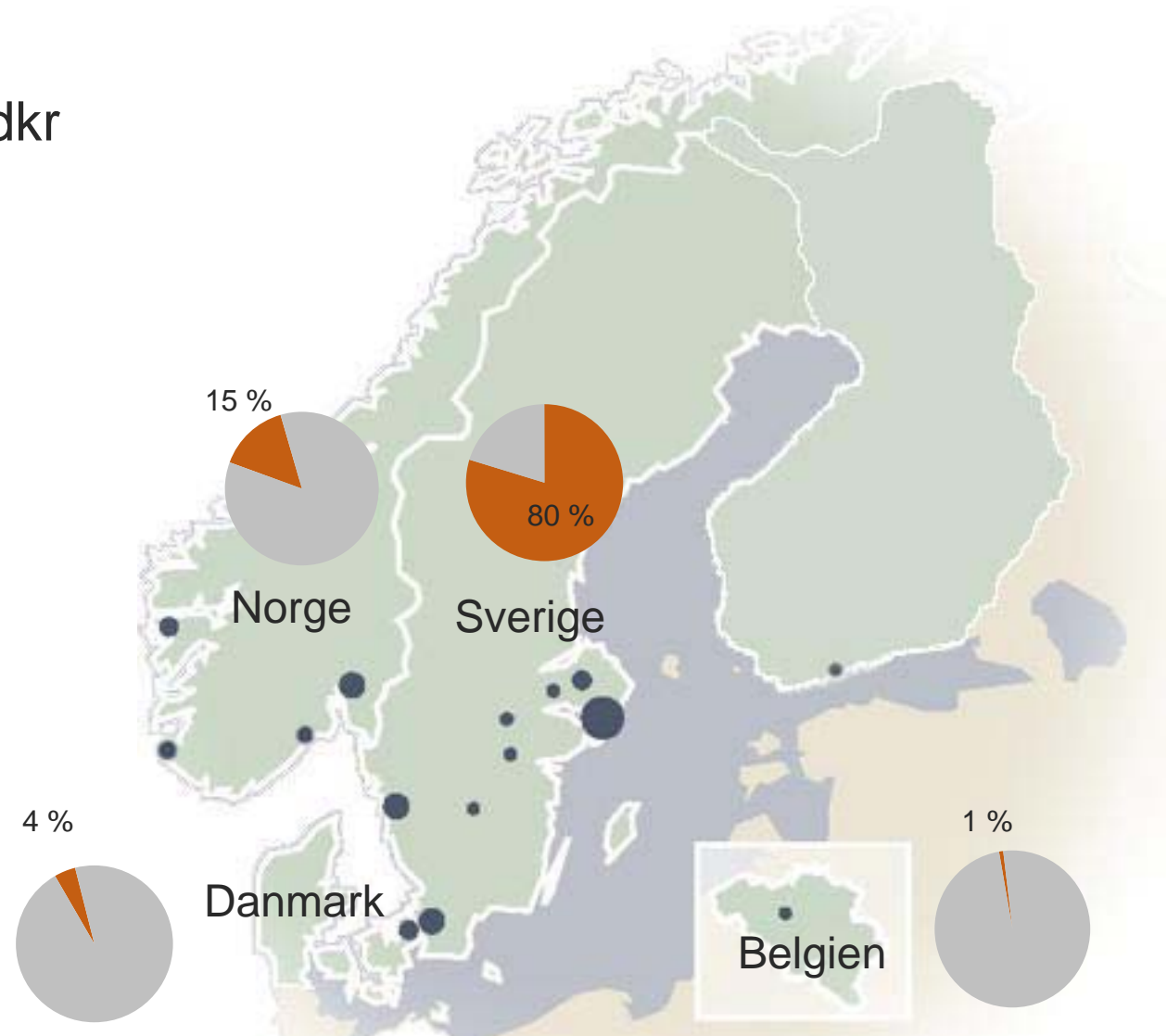
Intäkter: 12,6 mdkr

Balansomslutning: 8,4 mdkr

Byggrätter: 30 300 st

Antal anställda: 2 408

Börsvärde: 13,6 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2007

- Intäkterna ökade med 6 procent till 8 852 mkr (8 352)
- Resultatet före skatt förbättrades till 1 491 mkr (1 215)
- Fastighetsförsäljningar om 564 mkr (960) gav ett resultat om 143 mkr (152)



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2007

- Antal sålda bostäder 2 837 (2 906)
- Antal produktionsstartade bostäder 3 018 (2 885)
- Resultat per aktie ökade till 11,70 kronor (10,10)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 47 procent (45)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 081 mkr (586)

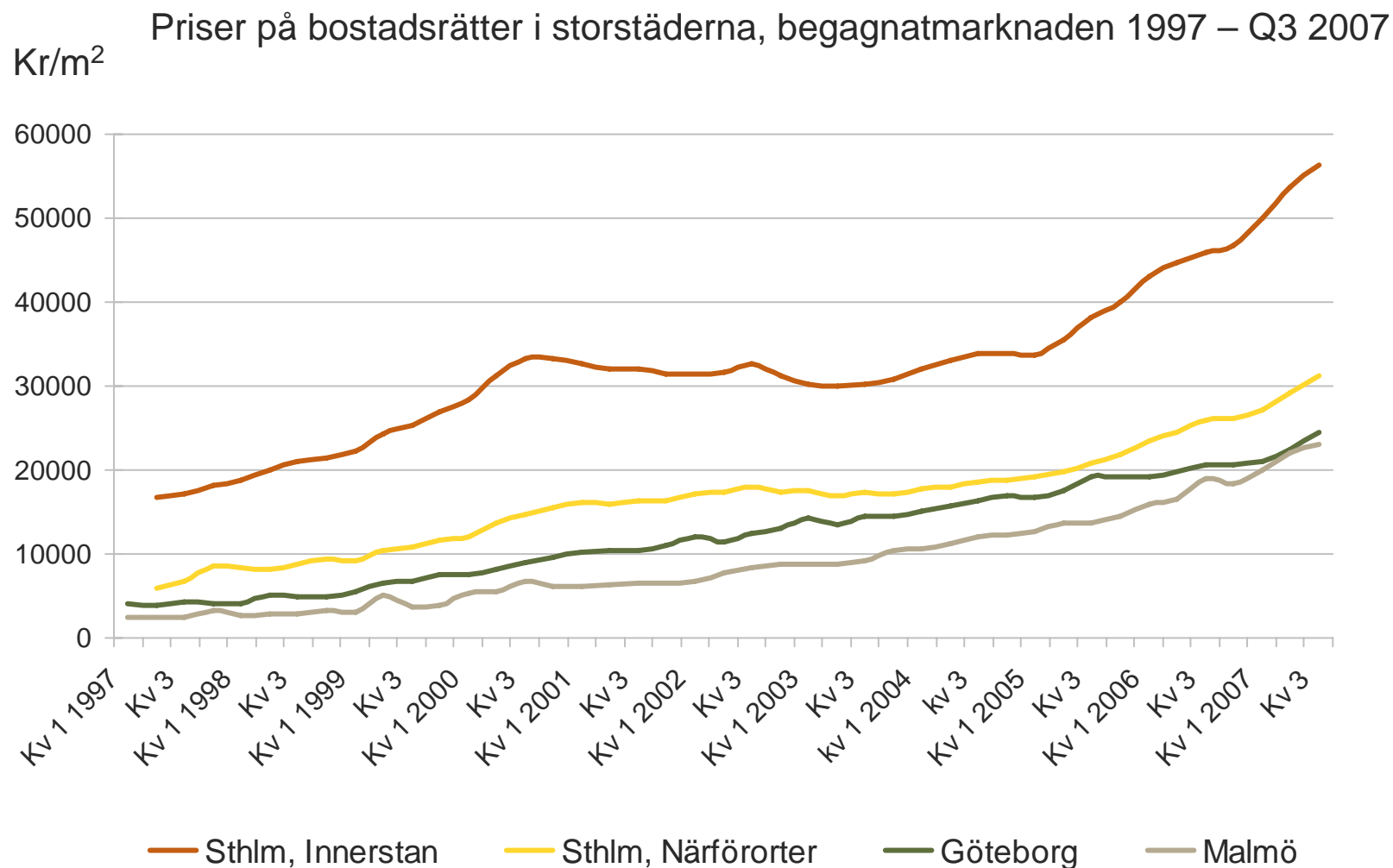


God marknad och försäljning

- God efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden – oförändrat låg efterfrågan i Köpenhamn och något försvagad i Norge
- Fortsatt stabil försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög
- Tendens till kostnadshöjning i projekten - tydligt i Norge och Danmark



Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

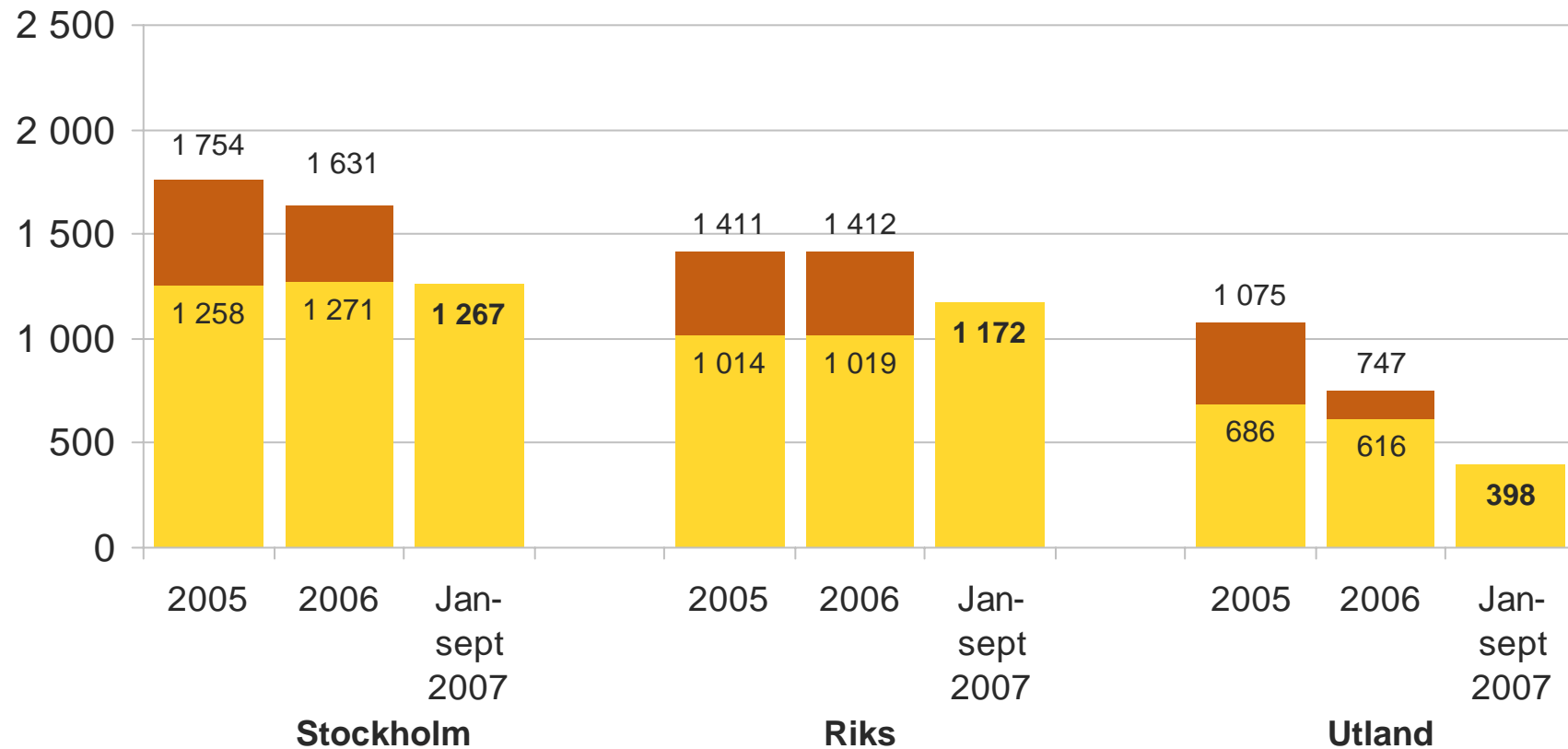


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata

Fortsatt stabil försäljning av bostäder i Sverige

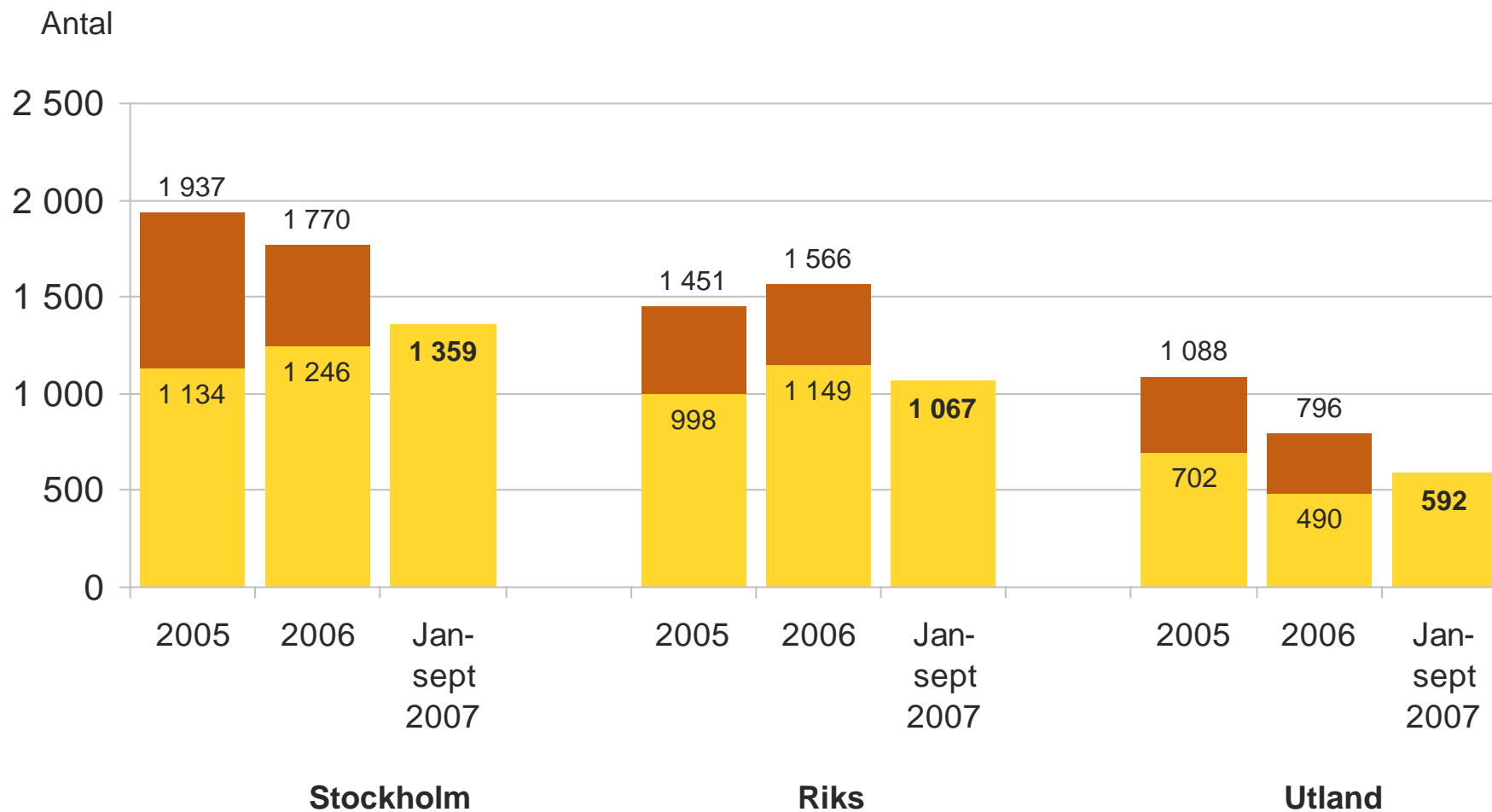
Koncernen

Antal sålda
bostäder



Hög nivå produktionsstartade bostäder

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – september		Helår 2006
	2007	2006	
Intäkter	3 596	3 302	4 707
Rörelseresultat	788	579	894
Rörelsemarginal (%)	21,9	17,5	19,0
Antal disponibla byggrätter	12 100	12 000	12 300

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Kapacitetsbrist
- Större konkurrens om byggrätter
- Marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Bostad Riks

Mkr	Januari – september		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	2 892	2 630	3 788
Rörelseresultat	465	362	563
Rörelsemarginal (%)	16,1	13,8	14,9
Antal disponibla byggrätter	10 800	10 100	10 300

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Kapacitetsbrist
- Större konkurrens om byggrätter
- Marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital



JM Utland

Mkr	Januari – september		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	1 807	1 757	2 673
Rörelseresultat	104	158 ¹⁾	253
Rörelsemarginal (%)	5,8	9,0	9,5
Antal disponibla byggrätter	7 400	7 000	7 200

- Utplanad prisnivå i Norge
- Svagare efterfrågan i Norge
- Fortsatt låg försäljning i Köpenhamn
- Marginal belastas främst av Danmark och Finland
- Större konkurrens om byggrätter
- Tydlig ökning av produktionskostnaderna i Norge
- Etablering i Finland fortgår



¹⁾ Resultat fastighetsförsäljning 18 mkr

JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari – september		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	64	74	81
Rörelseresultat	132	110	122

- Frösunda fastigheter sålda för 523 mkr med resultat 118 mkr, likvid i slutet av 2007
- Frösunda Park hus 1 uthyrningsgrad 100 procent

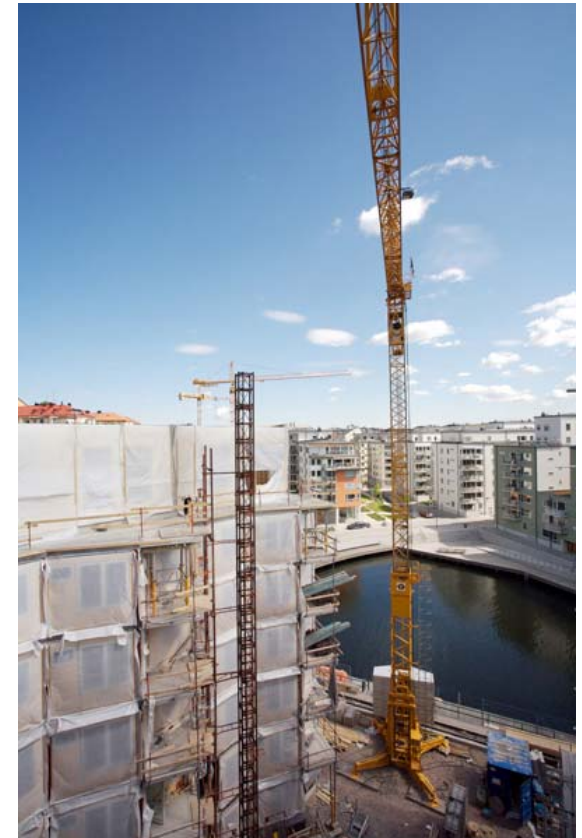


JM Produktion

Mkr	Januari – september		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter ¹⁾	930	1 043	1 440
Rörelseresultat	56	60 ²⁾	94
Rörelsemarginal (%)	6,0	5,8	6,5
¹⁾ Varav internt	437	454	624

- Stabil verksamhet
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge

²⁾ Resultat fastighetsförsäljning 10 mkr



Disponibel byggrättsportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 100
Malmö/Lund	3 000
Göteborg	3 300
Uppsala	3 100
Övriga Sverige	1 400
Oslo/Bergen	5 400
Köpenhamn	900
Bryssel	700
Helsingfors	400
Totalt cirka	30 300



Förändring exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2004	2005	2006	Jan-sept 2007
Ingående balans	3 631	2 971	2 925	4 348
Tillkommer	275	1 337	2 718	764
Avgår	-935	-1 383	-1 295	-744
Utgående balans	2 971	2 925	4 348	4 368

Cirka 4 års produktion i balansräkningen

Balanserad byggrättsportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2007-09-30	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	7 600	1 883	4,0
JM Bostad Riks	6 600	1 484	4,4
JM Utland	4 700	898	5,2
Koncernen	18 900	4 265	4,4

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

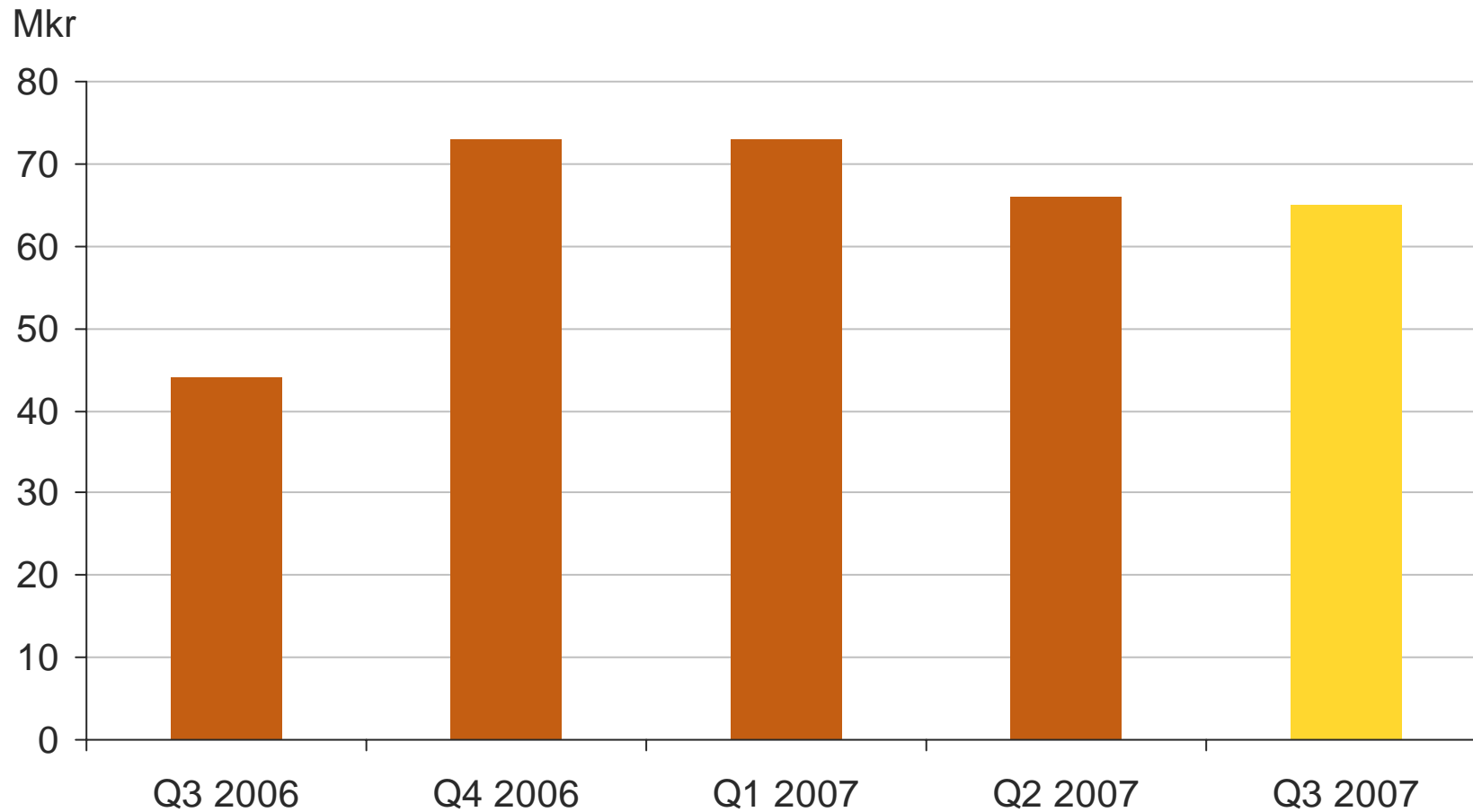
Starkt kassaflöde Q3 2007

Koncernen

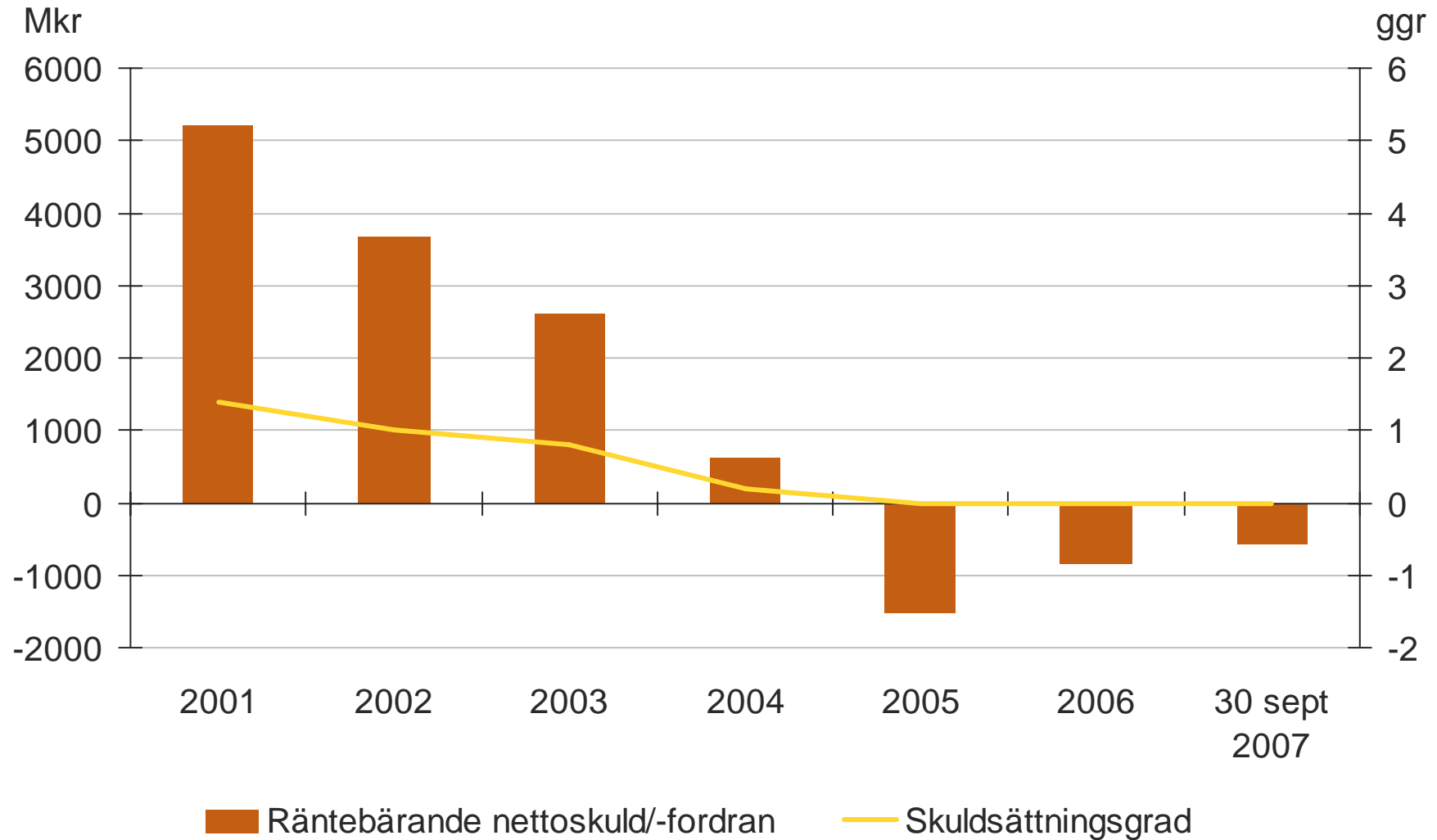
Kassaflödesanalys, mkr	Q3 2006	Q4 2006	Q1 2007	Q2 2007	Q3 2007
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	-118	78	272	249	560
Från investeringsverksamheten	9	1	-23	15	0
Från finansieringsverksamheten	-1	-3	-13	-303	-1 012
Summa kvartalets kassaflöde	-110	76	236	-39	-452
Likvida medel vid periodens slut	1 433	1 509	1 745	1 706	1 254
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	247	104	11	-7	0
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-341	-290	171	115	-302



Osålda bostäder i balansräkningen



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Finansnetto

Januari – september 2007

Finansiella intäkter		27
Räntekostnader	-26	
Räntekostnad pensioner	-19	
Finansiella kostnader		-45
Finansnetto		-18

Koncernens balansräkning

Mkr	2007-09-30	2006-09-30	2006-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	625	772	823
Exploateringsfastigheter	4 368	3 906	4 348
Övriga tillgångar	3 393	3 397	3 235
Summa	8 386	8 075	8 406
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 290	3 025	3 590
Långfristiga skulder	1 492	1 563	1 608
Kortfristiga skulder	3 604	3 487	3 208
Summa	8 386	8 075	8 406
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-
Soliditet (%)	39	37	43

Goda förutsättningar framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 30 300 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- God marknad – utveckling Norden
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder – hög andel av pågående produktion såld
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

