



JM-koncernen

Delårsrapport januari – juni 2007

Press- och analytikerpresentation
20 Augusti 2007, Lilla Essingen

Koncernen

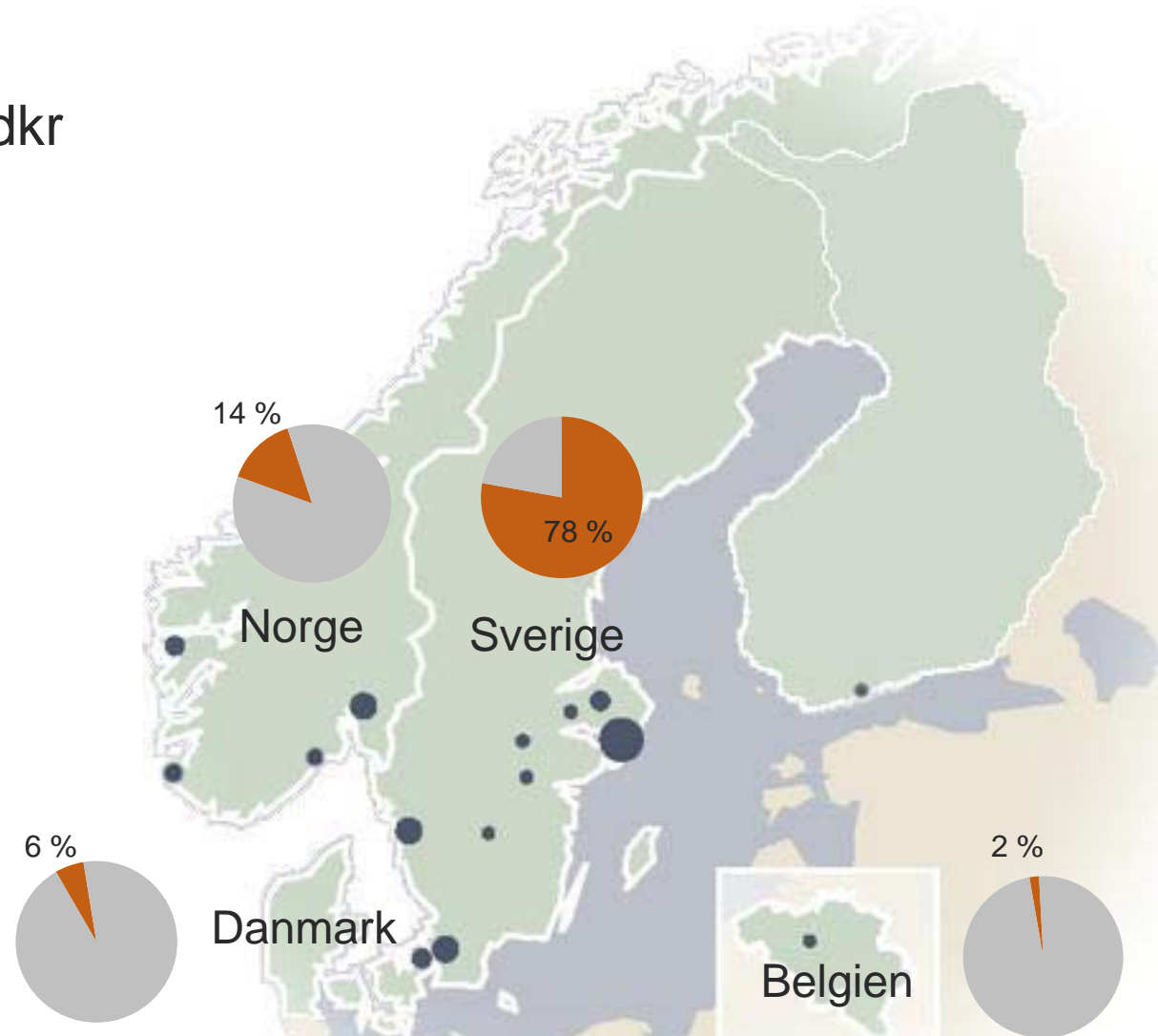
Intäkter: 12,5 mdkr

Balansomslutning: 9,1 mdkr

Byggrätter: 30 300 st

Antal anställda: 2 365

Börsvärde: 16,6 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2007

- Intäkterna ökade med 7 procent till 6 209 mkr (5 809)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 1 023 mkr (819)
- Fastighetsförsäljningar om 551 mkr (805) gav ett resultat om 106 mkr (121)



Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2007

- Antal sålda bostäder 2 020 (2 060)
- Antal produktionsstartade bostäder 2 170 (1 860)
- Resultat per aktie ökade till 8,00 kronor (6,80)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 47 procent (46)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 521 mkr (704)



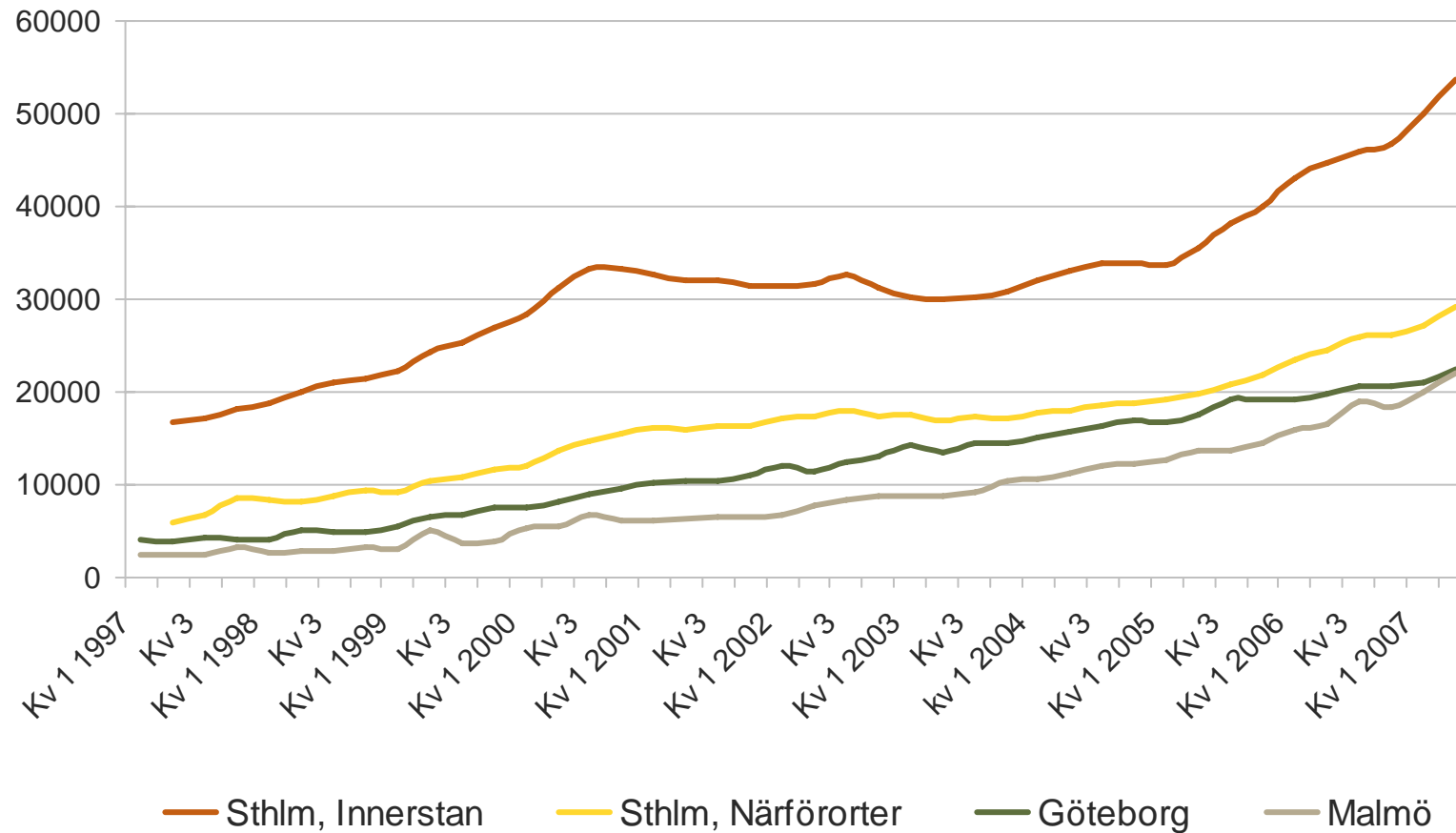
God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JM:s bostadsmarknader – oförändrat låg efterfrågan i Köpenhamn
- Fortsatt stabil försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt – i Sverige och Norge
- 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

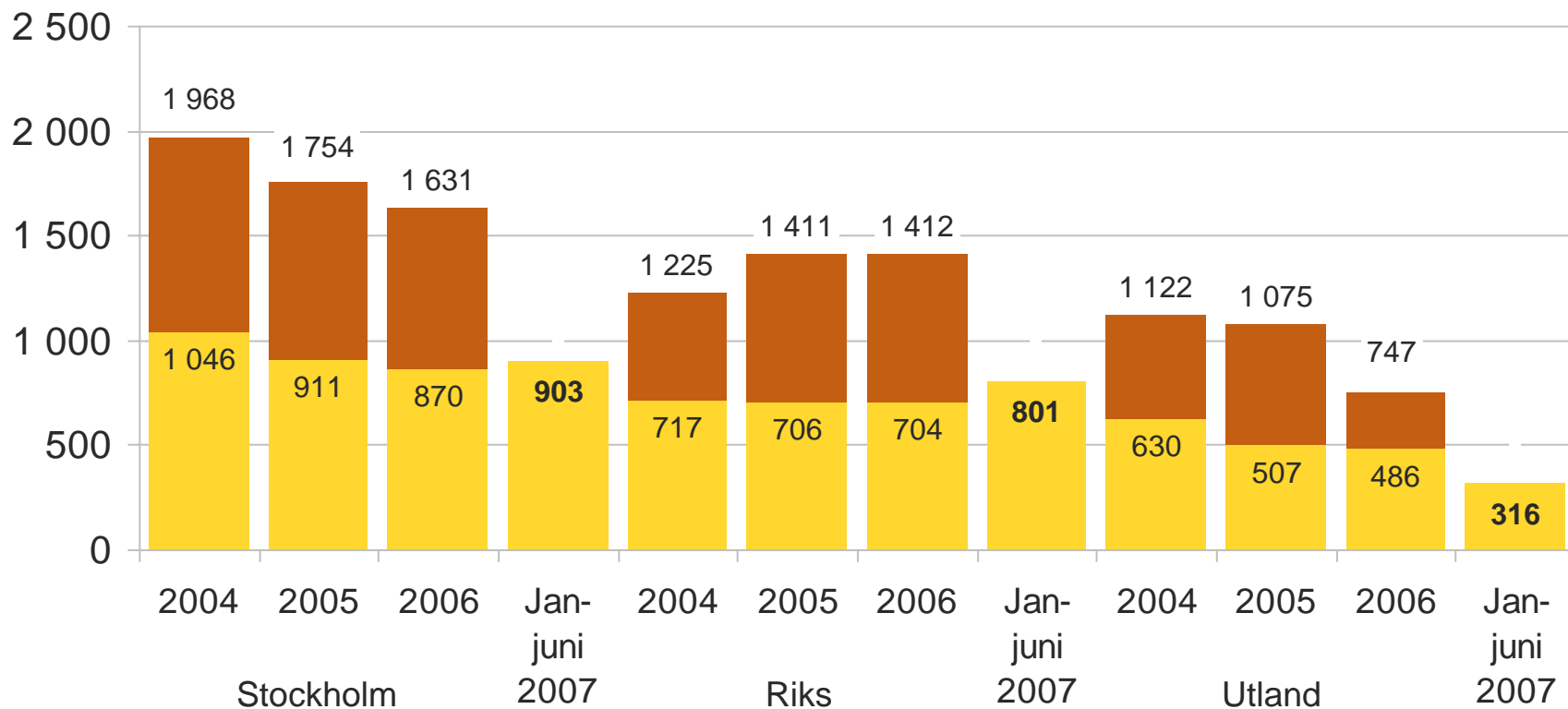
Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – Q2 2007
Kr/m²



Fortsatt stabil försäljning av bostäder i Sverige och Norge

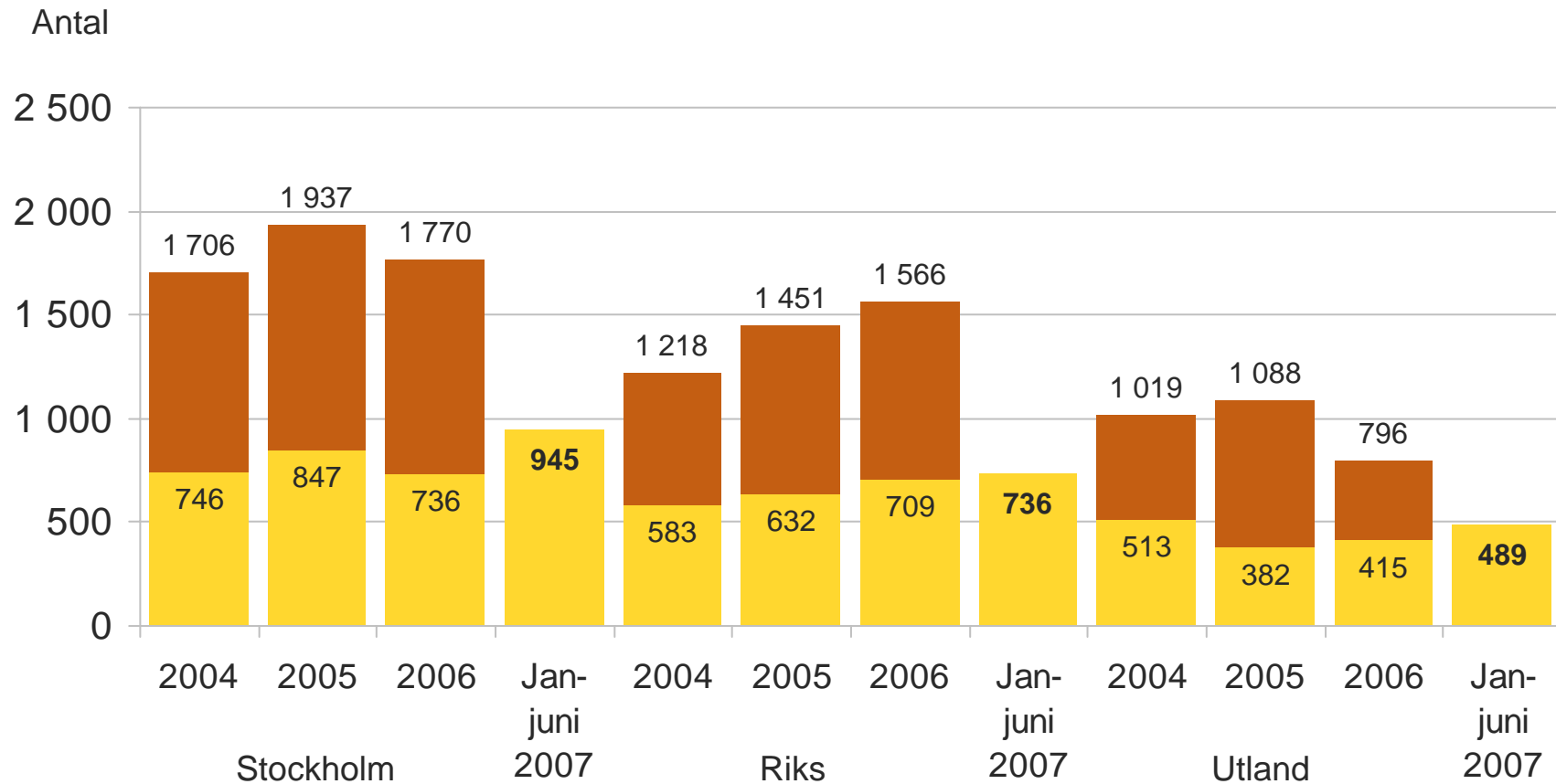
Koncernen

Antal sålda
bostäder



Hög nivå produktionsstartade bostäder

Koncernen



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari – juni		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	2 519	2 293	4 707
Rörelseresultat	524	379	894
Rörelsemarginal (%)	20,8	16,5	19,0
Antal disponibla byggrätter	12 400	9 500	12 300

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



JM Bostad Riks



Mkr	Januari – juni		Helår 2006
	2007	2006	
Intäkter	2 020	1 820	3 788
Rörelseresultat	311	243	563
Rörelsemarginal (%)	15,4	13,4	14,9
Antal disponibla byggrätter	10 600	10 400	10 300

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



JM Utland

Mkr	Januari – juni		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter	1 298	1 254	2 673
Rörelseresultat	87	117 ¹⁾	253
Rörelsemarginal (%)	6,7	9,3	9,5
Antal disponibla byggrätter	7 300	6 800	7 200

- Utplanande prisnivå i Norge
- Fortsatt låg försäljning i Köpenhamn
- Marginal belastas 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 – juni		Helår 2006
	2007	2006	
Intäkter	39	50	81
Rörelseresultat	97	95	122

- Frösunda fastigheter sålda för 516 mkr med resultat 86 mkr, likvid i slutet av 2007
- Frösunda Park hus 1 uthyrningsgrad 93 procent

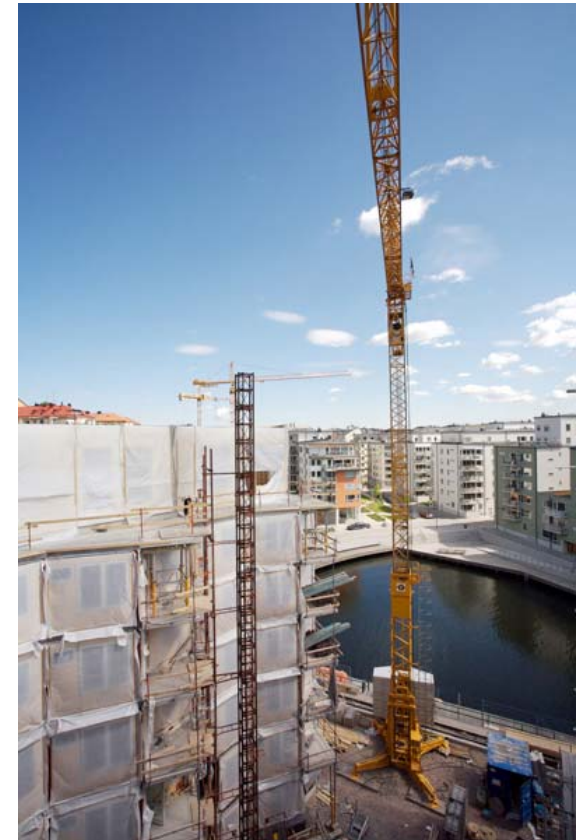


JM Produktion

Mkr	Januari – juni		Helår
	2007	2006	2006
Intäkter ¹⁾	640	709	1 440
Rörelseresultat	33	30	94 ²⁾
Rörelsemarginal (%)	5,2	4,2	6,5
¹⁾ Varav internt	307	317	624

- Stabil verksamhet
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge

²⁾ Resultat fastighetsförsäljning 10 mkr



Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	12 400
Malmö/Lund	3 000
Göteborg	2 900
Uppsala	3 050
Övriga Sverige	1 650
Oslo/Bergen	5 500
Köpenhamn	900
Bryssel	500
Helsingfors	400
Totalt cirka	30 300



Förändring exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2004	2005	2006	Jan-jun 2007
Ingående balans	3 631	2 971	2 925	4 348
Tillkommer	275	1 337	2 718	527
Avgår	-935	-1 383	-1 295	-510
Utgående balans	2 971	2 925	4 348	4 365



Högst 4 års produktion i balansräkningen

Balanserad byggrättsportfölj

Antal byggrätter *) 2007-06-30	I balans- räkningen	Produktions- starter **)	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	7 900	1 979	4,0
JM Bostad Riks	6 700	1 593	4,2
JM Utland	4 300	870	4,9
Koncernen	18 900	4 442	4,3

*) Bostadsbyggrätter

**) 12 månaders rullande



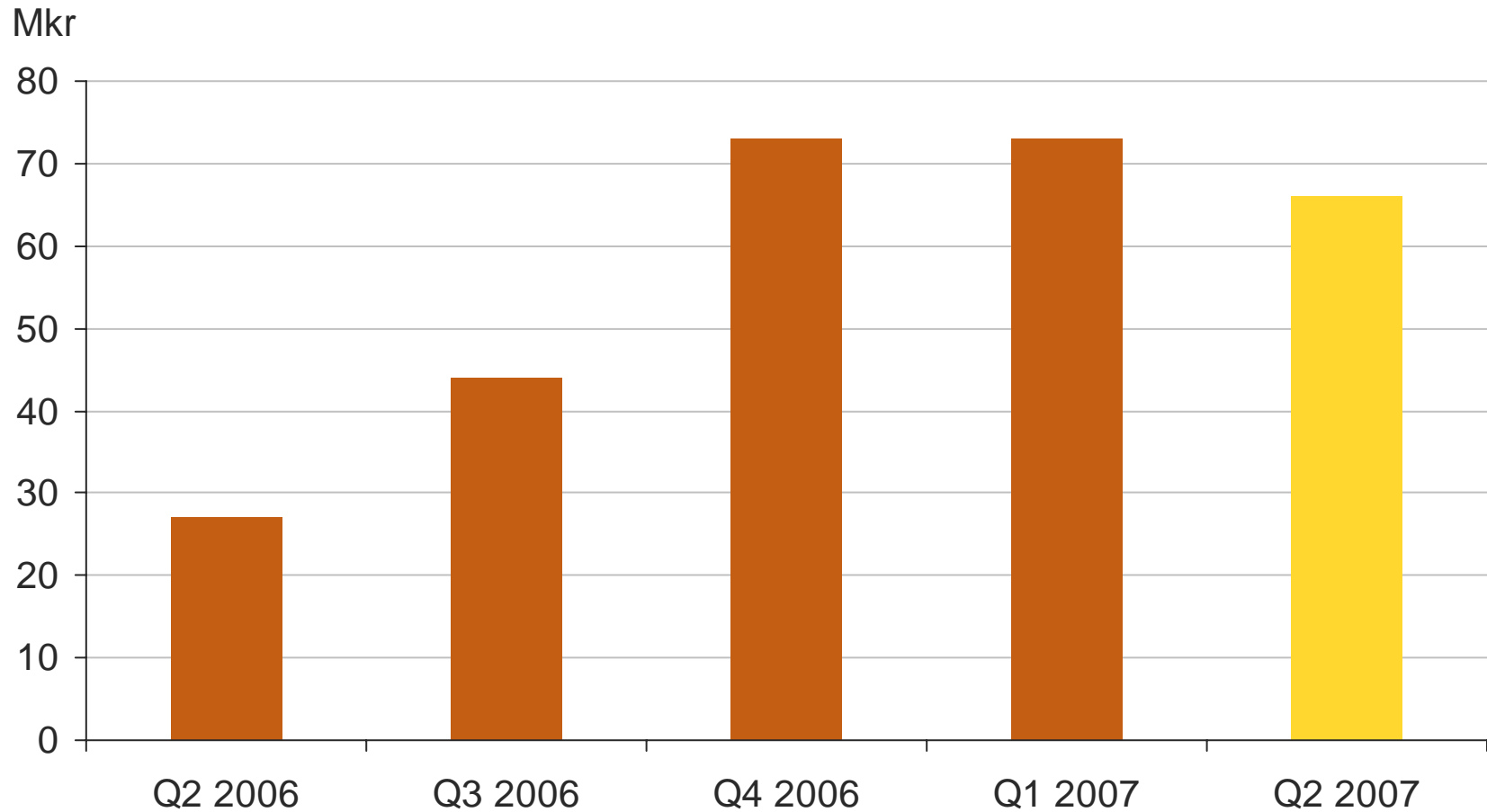
Begränsat kassaflöde Q2 2007

Koncernen

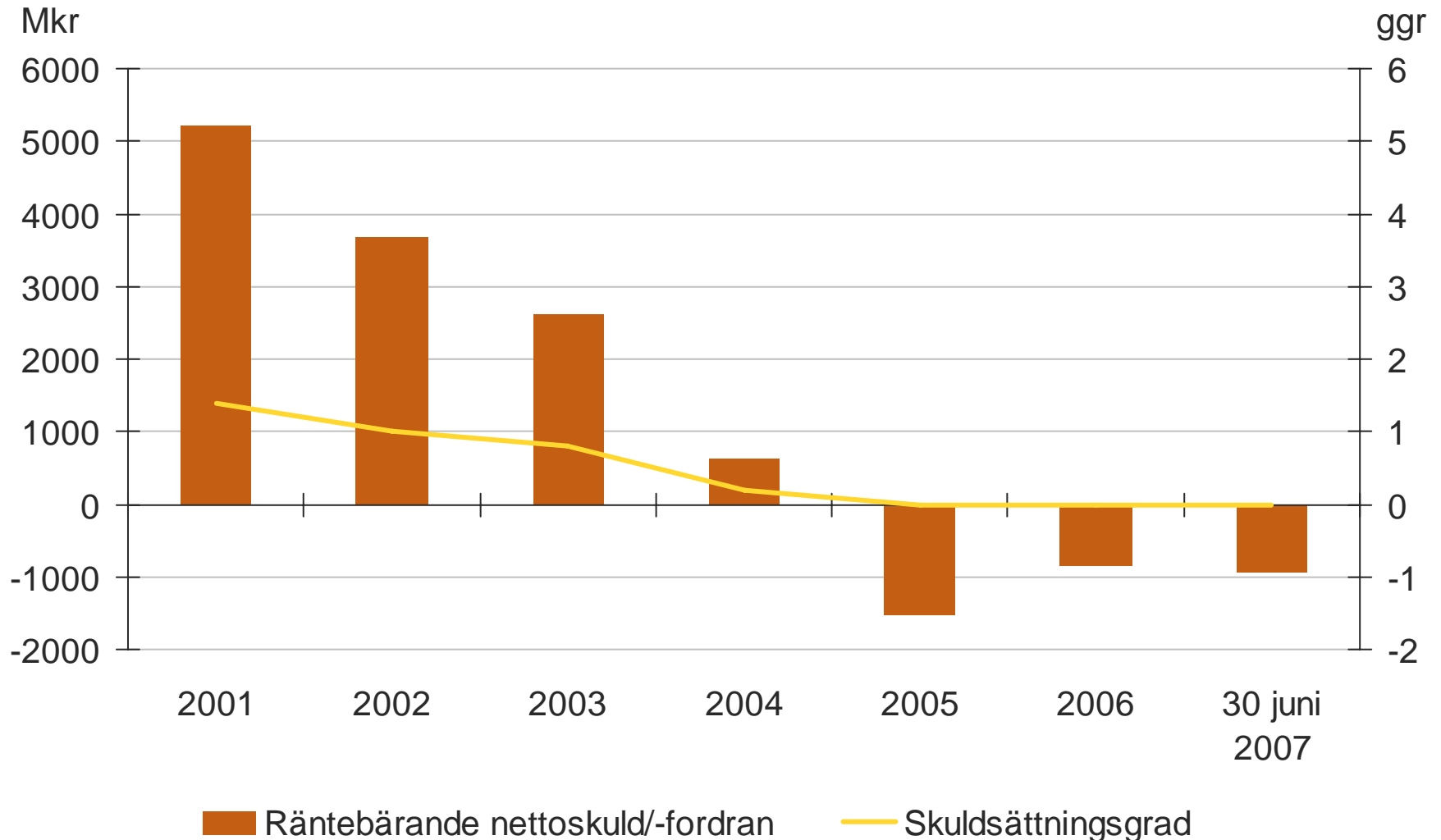
Kassaflödesanalys, mkr	Q2 2006	Q3 2006	Q4 2006	Q1 2007	Q2 2007
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	640	-118	78	272	249
Från investeringsverksamheten	-4	9	1	-23	15
Från finansieringsverksamheten	-1 301	-1	-3	-13	-303
Summa kvartalets kassaflöde	-665	-110	76	236	-39
Likvida medel vid periodens slut	1 543	1 433	1 509	1 745	1 706
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	145	247	104	11	-7
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-212	-341	-290	171	115



Osålda bostäder i balansräkningen



Räntebärande nettoskuld/-fordran



Finansnetto

Januari – juni 2007

Finansiella intäkter

Räntekostnader -16

Räntekostnad pensioner -12

Finansiella kostnader

Finansnetto

23

-28

-5



Koncernens balansräkning

Mkr	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	618	797	823
Exploateringsfastigheter	4 365	3 513	4 348
Övriga tillgångar	4 114	3 336	3 235
Summa	9 097	7 646	8 406
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 953	2 735	3 590
Långfristiga skulder	1 470	1 580	1 608
Kortfristiga skulder	3 674	3 331	3 208
Summa	9 097	7 646	8 406
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-
Soliditet (%)	43	36	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

