

Delårsrapport januari – mars 2009

# Koncernen

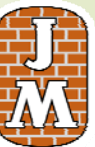
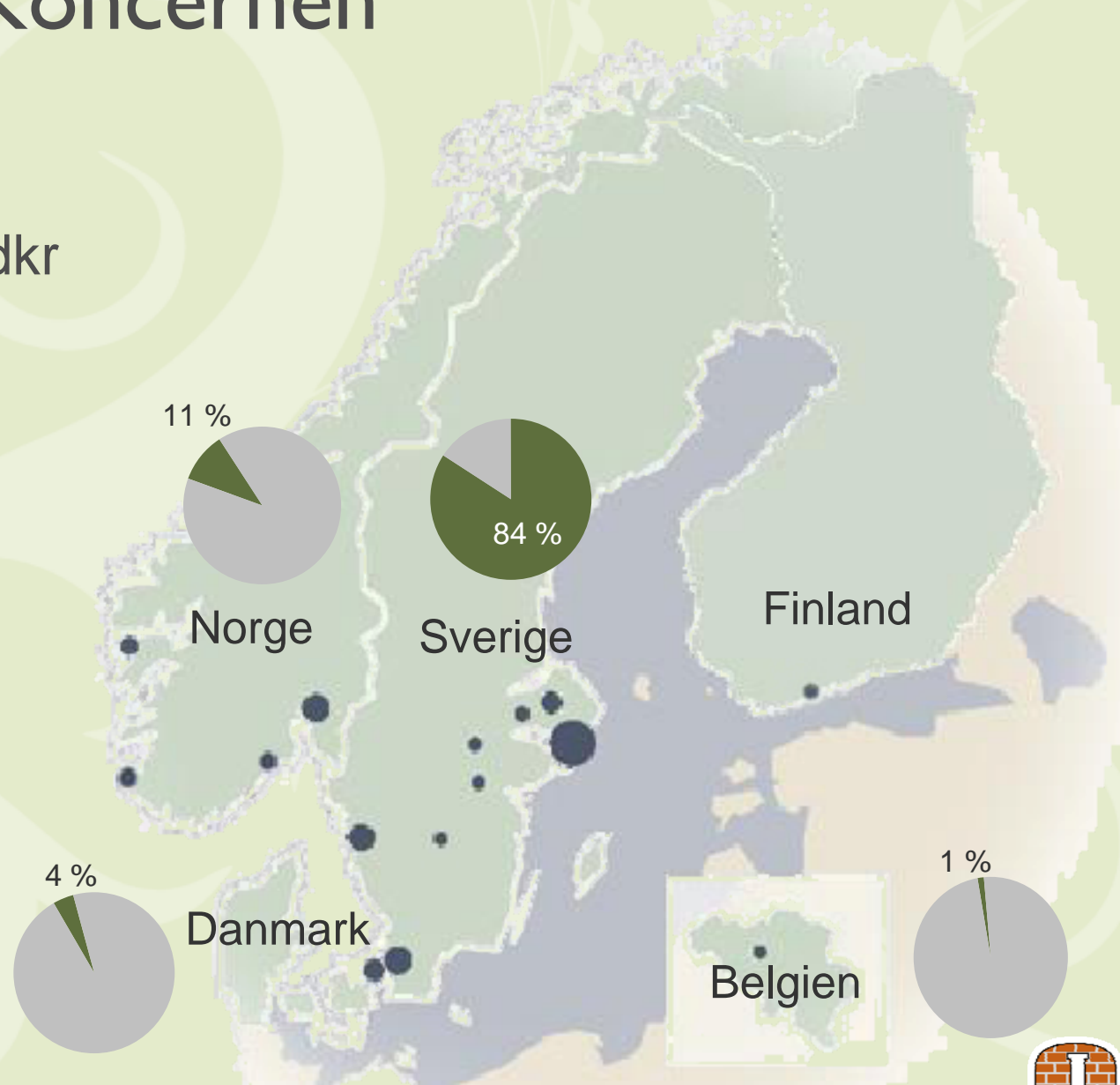
Intäkter: 11,2 mdkr

Balansomslutning: 10,1 mdkr

Bygggrätter: 30 600 st

Antal anställda: 2 098

Börsvärde: 4,7 mdkr



# Koncernen i sammandrag

## Januari – mars 2009

- Intäkterna minskade med 33 procent till 2 119 mkr (3 166)
- Resultatet före skatt minskade till 66 mkr (457)
- Fastighetsförsäljningar om 73 mkr (3) gav ett resultat om 13 mkr (3).



# Koncernen i sammandrag

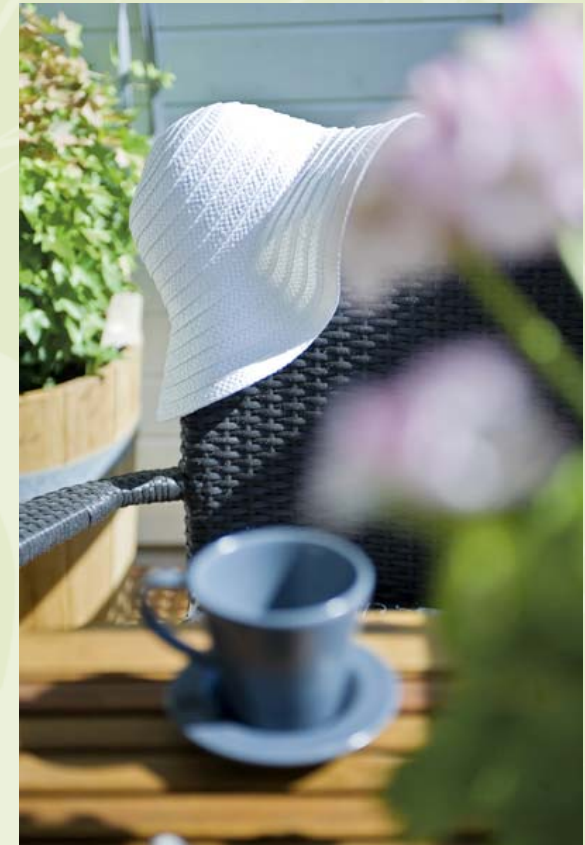
## Januari – mars 2009

- Antal sålda bostäder 564 (620)
- Antal produktionsstartade bostäder 147 (504)
- Resultat per aktie uppgick till 0,60 kronor (3,70)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 14,2 procent (39,9)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -464 mkr (-235).



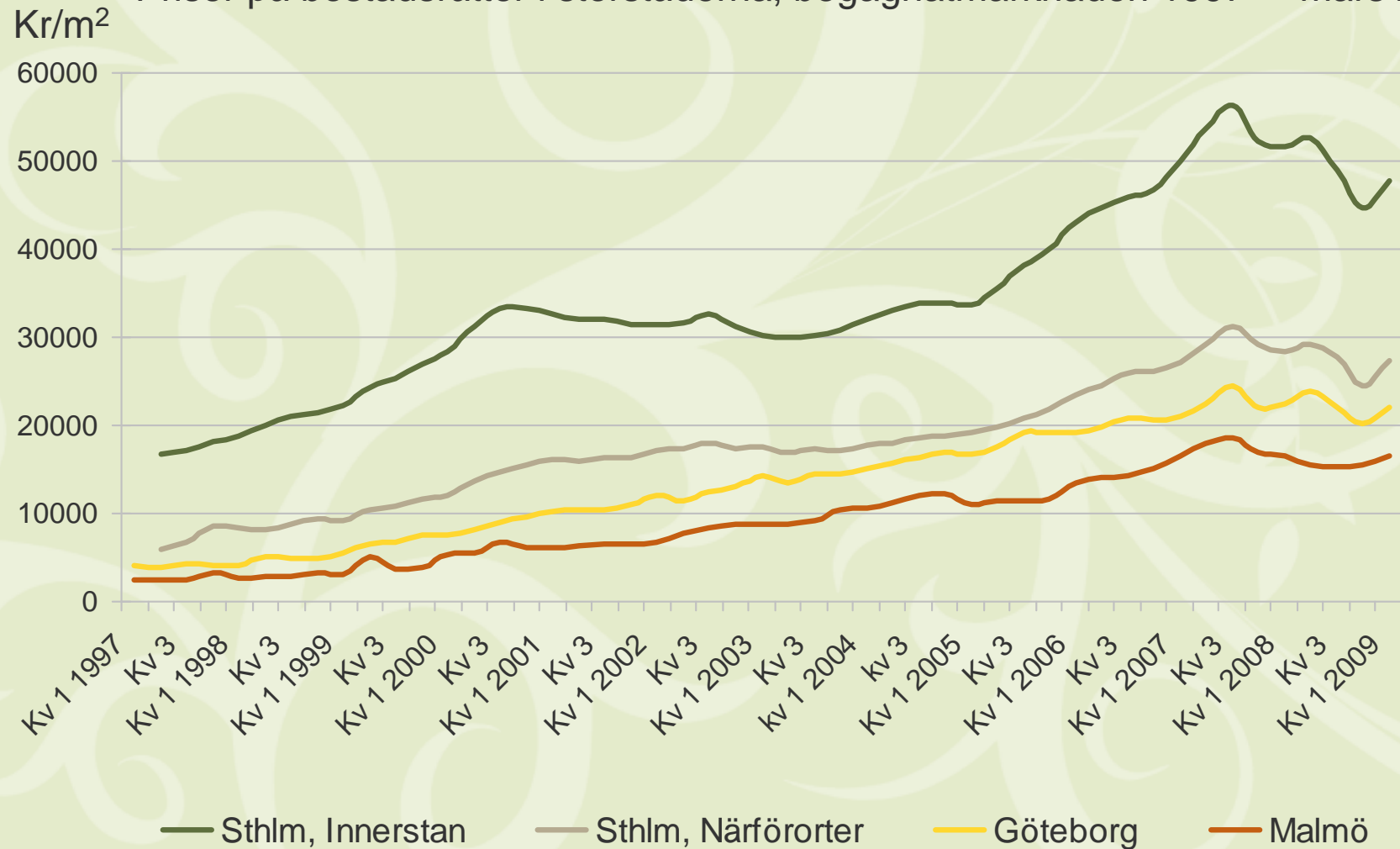
# Avvaktande efterfrågan – förbättrad försäljning

- Avvaktande efterfrågan på nyproducerade bostäder. Förbättrad efterfrågan i Sverige och Norge under första kvartalet
- Förbättrad försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige och Norge i projekt med i tiden närliggande inflyttning
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har stabiliserats men är under normaliserad nivå.



# Priser på andrahandsmarknaden

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – mars 2009

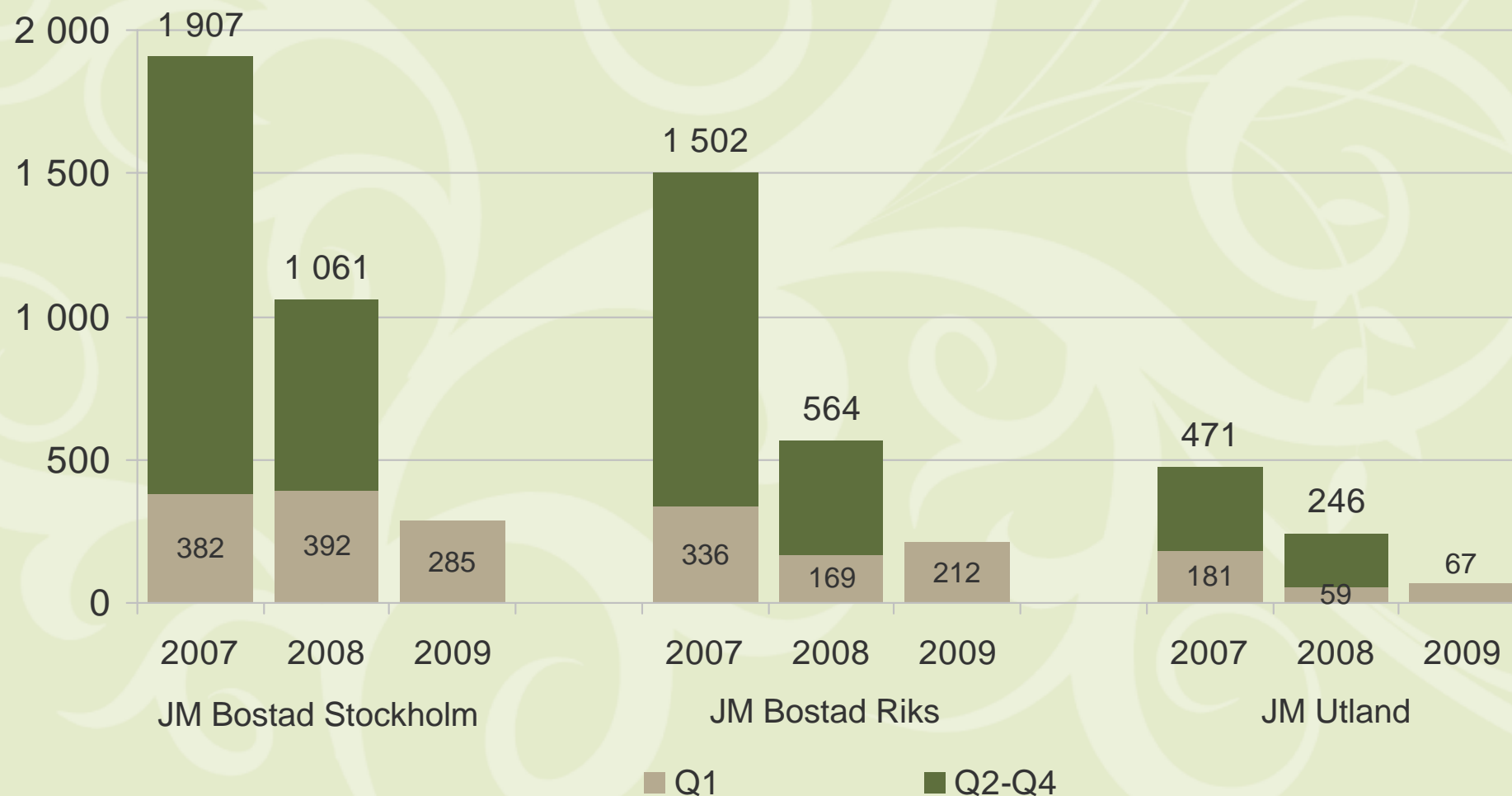


Källa: Tyréns Temaplan



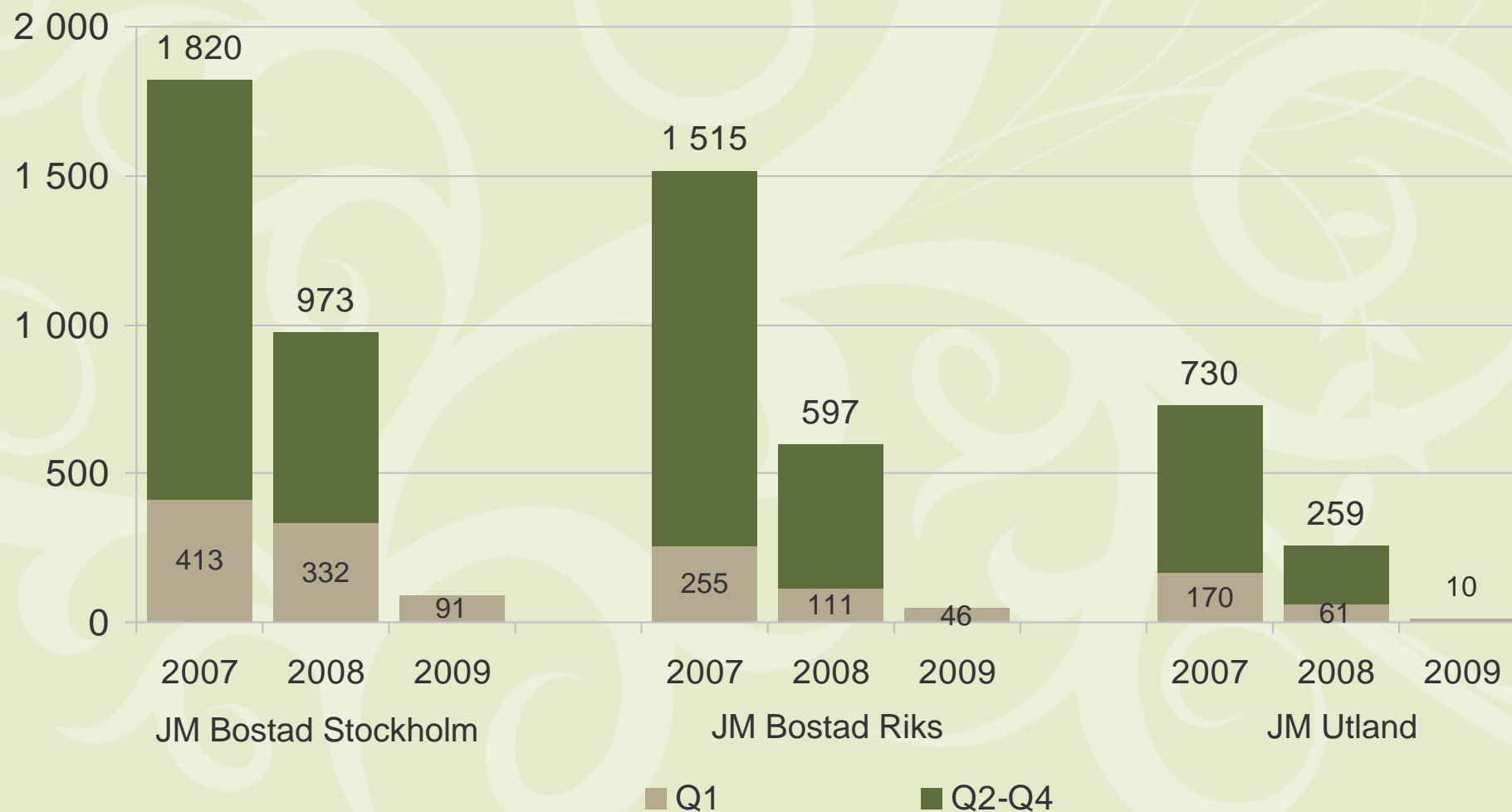
# Låg försäljning av bostäder på samtliga marknader

Antal sålda bostäder



# Låg nivå produktionsstarter på samtliga marknader

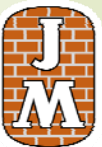
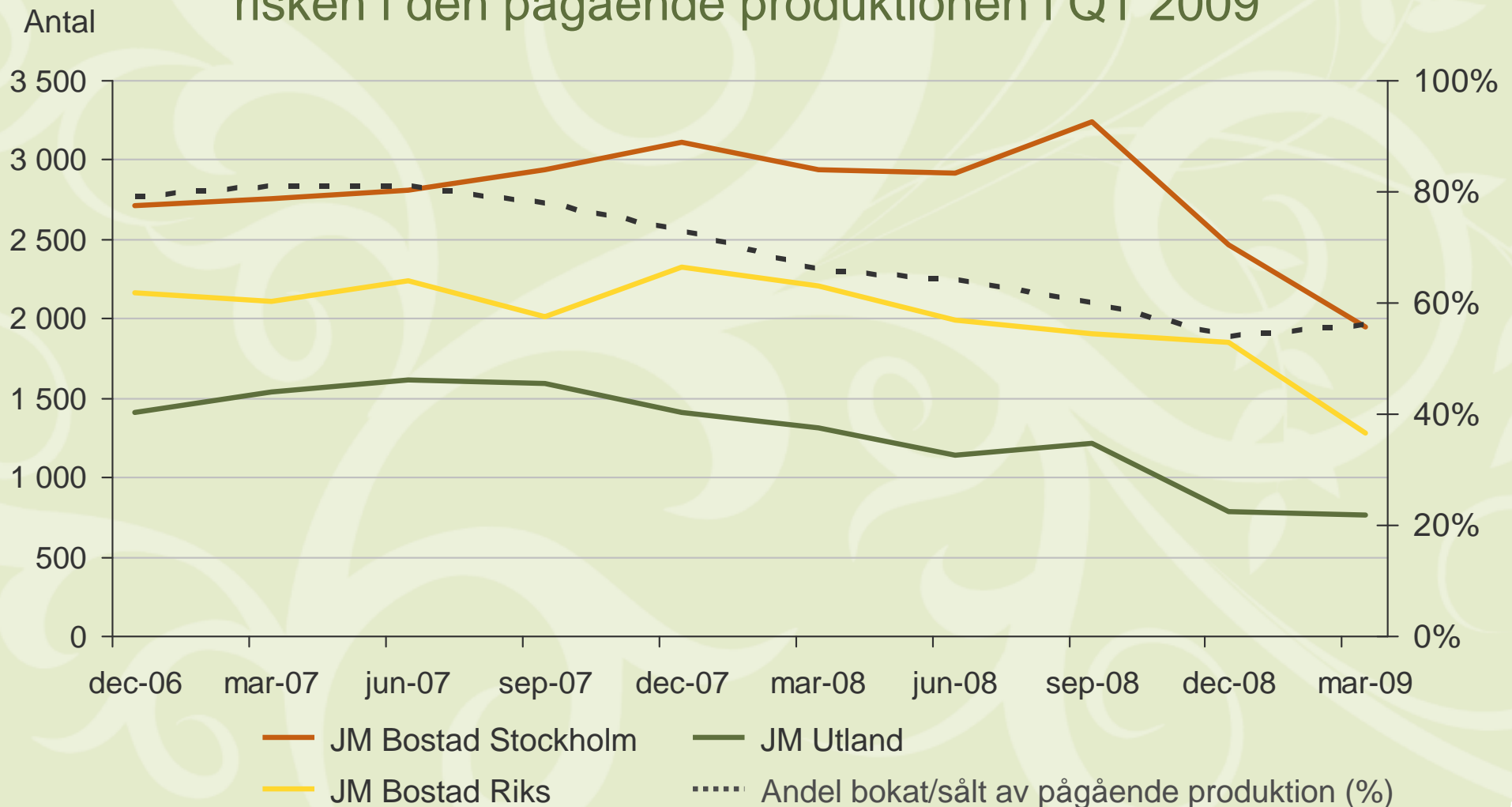
Antal produktionsstartade bostäder





# 4 000 bostäder i pågående produktion

Minskande produktion och stabil andel bokad/sålt sänker risken i den pågående produktionen i Q1 2009



# JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	891	1 366	5 317
Rörelseresultat	120	292	920
Rörelsemarginal (%)	13,5	21,4	17,3
Antal disponibla byggrätter	11 800	12 500	12 200

- Avvaktande efterfrågan - förbättrad försäljning
- Bostadsprojekt sålt till SKB
- Minskad marginal
- Samtliga produktionsstarter avser hyresrätter.



# JM Bostad Riks

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	572	953	3 263
Rörelseresultat	12	132	197
Rörelsemarginal (%)	2,1	13,9	6,0
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 500	11 000

- Avvaktande efterfrågan - förbättrad försäljning
- Vissa negativa omvärderingar
- Kraftig marginalförsämring
- Negativt kassaflöde – ofinansierade projekt och ökad nivå osålda bostäder i balansräkningen.



# JM Utland

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	264	544	2 058
Rörelseresultat	-69	21	-176
Rörelsemarginal (%)	-26,1	3,9	-8,6
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 500	7 800

- Svag efterfrågan - förbättrad försäljning i Norge
- Negativa omvärderingar främst i Danmark och Norge
- Negativt kassaflöde – negativ resultat och temporärt ökat rörelsekapital
- Förändrade ansvarsområden.



# JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	73	41	213
Rörelseresultat	24	5	75

- Resultat från fastighetsförsäljningar 13 mkr (3)
- Försäljning av totala bostadsbeståndet i Älta, Nacka kommun, 2008 gav positivt kassaflöde om 166 mkr under första kvartalet
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum på Lidingö pågår – 90 % uthyrningsgrad.



# JM Produktion

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter <sup>1)</sup>	503	414	2 008
Rörelseresultat	22	22	124
Rörelsemarginal (%)	4,4	5,3	6,2
<sup>1)</sup> Varav internt	184	152	630

- Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god
- Stabil marginal
- Fortsatt starkt orderläge.



# Disponibel byggrättspportfölj

<b>Region</b>	<b>Antal byggrätter</b>
Stockholm	11 800
Malmö/Lund	3 700
Göteborg <sup>1)</sup>	3 200
Uppsala <sup>2)</sup>	4 100
Norge	5 600
Köpenhamn	900
Helsingfors	300
Belgien	1 000
<b>Totalt cirka</b>	<b>30 600</b>

<sup>1)</sup> avser Region Väst

<sup>2)</sup> avser Region Öst



# Oförändrad nivå exploateringsfastigheter

## Bygggrätter i balansräkningen

<b>Mkr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Jan-mar 2009</b>
Ingående balans	2 925	4 348	5 282	5 620
Tillkommer	2 718	2 130	1 571	42
Avgår	-1 295	-1 196	-1 233 <sup>1)</sup>	-39
<b>Utgående balans</b>	<b>4 348</b>	<b>5 282</b>	<b>5 620</b>	<b>5 623</b>

1) inklusive nedskrivningar om 320 mkr





# 14 års produktion i balansräkningen

Låg produktionstakt ger överinvesterad byggrättspportfölj

<b>Antal byggrätter <sup>1)</sup> 2009-03-31</b>	<b>I balans- räkningen</b>	<b>Produktions- starter <sup>2)</sup></b>	<b>Genom- loppstid, år <sup>3)</sup></b>
JM Bostad Stockholm	8 300	732	11,3
JM Bostad Riks	6 700	532	12,6
JM Utland	5 100	208	24,5
<b>Koncernen</b>	<b>20 100</b>	<b>1 472</b>	<b>13,7</b>

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

3) Riktvärde ca 4 år

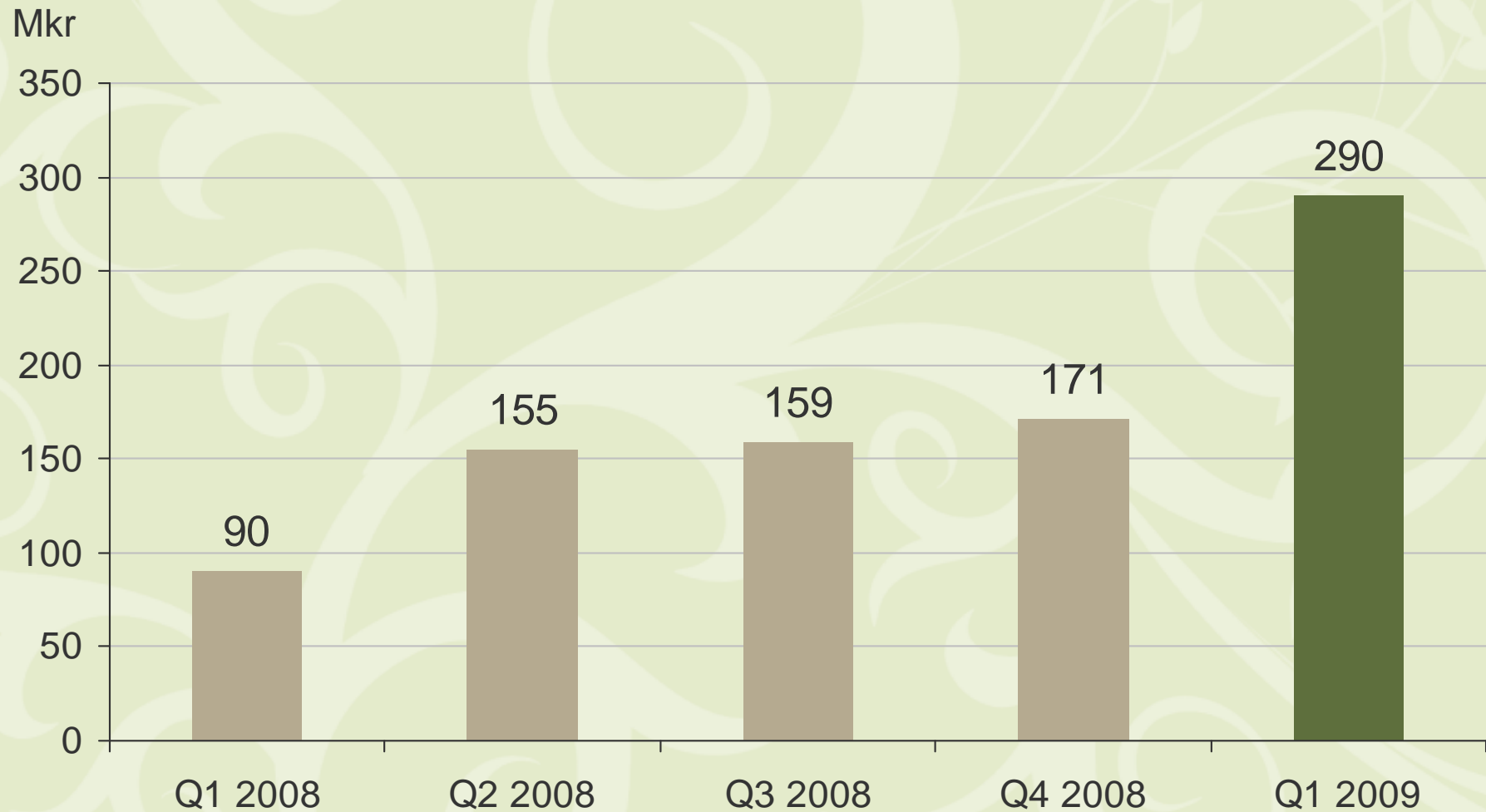


# Svagt kassaflöde Q1 2009

<b>Kassaflödesanalys, mkr</b>	<b>Q1 2008</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>	<b>Q1 2009</b>
Från den löpande verksamheten <sup>1) 2)</sup>	-235	290	-196	242	-464
Från investeringsverksamheten	-7	-13	37	-21	4
Från finansieringsverksamheten	-19	-1 414	72	306	203
<b>Summa kvartalets kassaflöde</b>	<b>-261</b>	<b>-1 137</b>	<b>-87</b>	<b>527</b>	<b>-257</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 797</b>	<b>663</b>	<b>578</b>	<b>1 111</b>	<b>858</b>
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	51	57	10	25	239
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-701	62	-528	88	70

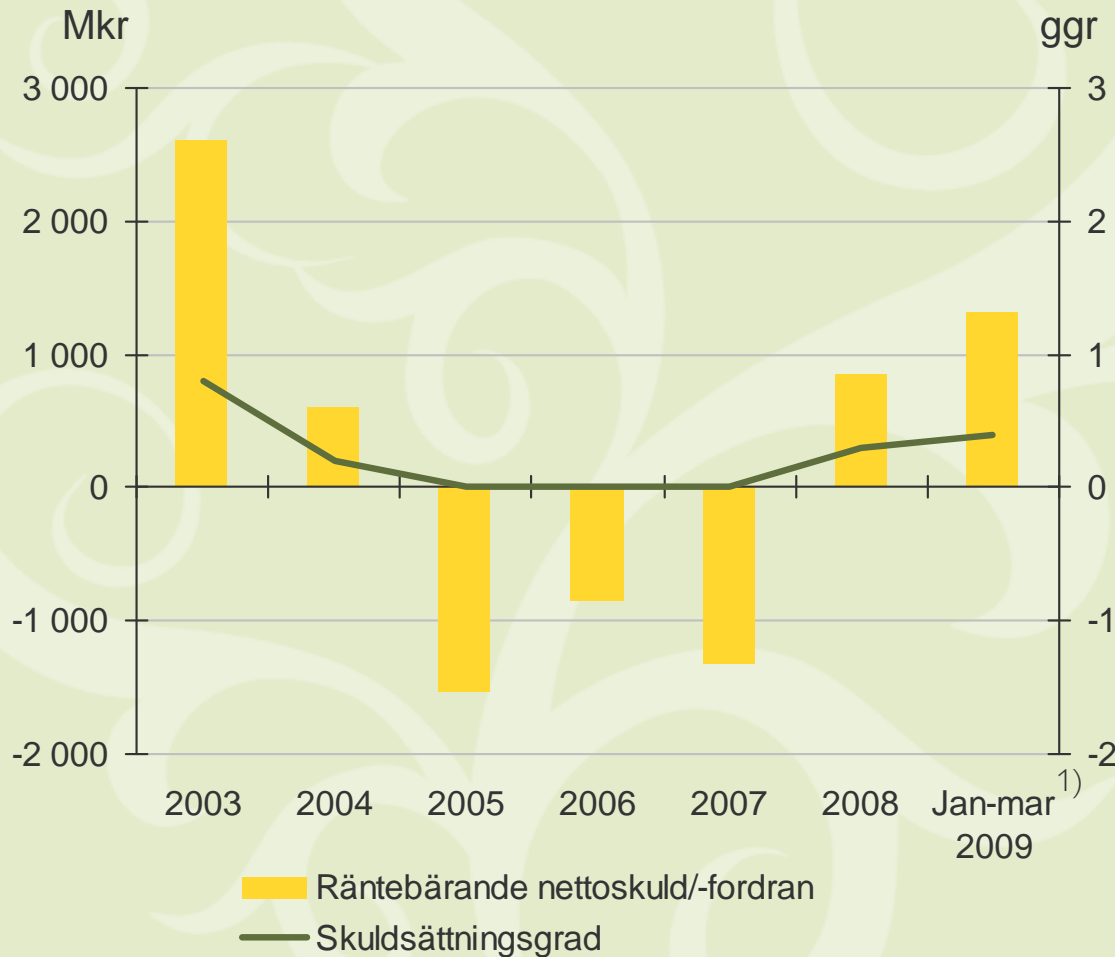


# 105 osålda bostäder i balansräkningen till ett belopp om 290 mkr



# God finansiell ställning och likviditet

## Räntebärande nettoskuld/-fordran



- Soliditet 33 procent, nettning av framskjutna betalningar ger 36 procent
- Tillgängliga likviditet 3 658 mkr (4 597) varav likvida medel 858 mkr (1 797)
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 800 mkr (2 800)
- Kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 1,8 år.

<sup>1)</sup> Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 0,4 mdkr (1,5)

# Finansnetto

Januari – mars 2009, mkr

## Finansiella intäkter

Ränteintäkter

5

## Finansiella kostnader

Räntekostnader

-28

Räntekostnad pensioner

-7

---

## Finansnetto

-30



# Koncernens balansräkning

Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Projektfastigheter	636	809	614
Exploateringsfastigheter	5 623	5 748	5 620
Övriga tillgångar	3 840	3 701	3 821
<b>Summa</b>	<b>10 099</b>	<b>10 258</b>	<b>10 055</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 355	4 205	3 241
Långfristiga skulder	2 100	2 830	2 164
Kortfristiga skulder	4 644	3 223	4 650
<b>Summa</b>	<b>10 099</b>	<b>10 258</b>	<b>10 055</b>
Soliditet (%)	33	41	32



# Resultatkomponenter bostadsaffären

## Successiv vinstavräkning (brutto) Q1 2009 (Q4 2008)

**Kostnads-  
baserad effekt**  
151 mkr (190)

*Alltid positiv*

Upparbetade kostnader x  
täckningsbidragsmarginal  
(för den aktuella perioden).

+

**Omvärderingseffekt**  
47 mkr (-90)

*Normalt positiv*

Förändrad bedömning om  
prognostiserat totalt täckningsbidrag  
och /eller totala kostnader för ett  
projekt som innebär omvärdering av  
tidigare perioders upparbetade  
resultat.

+

**Försäljningseffekt**  
-3 mkr (48)

*Positiv / negativ*

Förändringen i relation  
mellan upparbetningsgrad  
och försäljningsgrad inom en  
period (IB – UB)  
(Justering av upparbetat  
resultat avseende ej sålda  
bostäder).

=

**Periodens resultat,**  
195 mkr (148)

# Omvärderingseffekter - bostadsaffären

<b>Mkr</b>	<b>Q1 2008</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>	<b>Q1 2009</b>
<b>Koncern</b>	305	303	89	-90	47

<b>Affärssegment</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Riks</b>	<b>Utland</b>	<b>Summa</b>
<b>Q4 2008</b>	142	-95	-137	-90
<b>Q1 2009</b>	74	10	-37	47

Nettot av positiva och negativa omvärderingseffekter i bostadsprojekten under Q1 2009 uppgick till 47 mkr vilket indikerar en tydlig stabilisering av den bedömda marknadsförutsättningen gentemot föregående kvartal.





# Åtgärder för att möta den försämrade konjunkturen

- Anpassning av organisationen
- Vård av balansräkning och frigörande av kassaflöde – restriktiva med förvärv
- Byggrätter utnyttjas även till produktion av hyresrättsbostäder åt extern part
- Trygghetspaket lanserat för våra bostadsrättsköpare
- Projekten anpassas kostnadsmässigt
- Kraftig kapacitetsminskning främst inom utlandsverksamheten
- Byggrättsportfölj förädlas kontinuerligt för att möta en framtida förbättrad efterfrågan.



# JM nuläge

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 30 600 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- Konjunkturavmattning och lägre efterfrågan – fundamentalt goda förutsättningar på längre sikt
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Väl avvägd riskprofil
- Kompetenta och engagerade medarbetare.

