



# Delårsrapport januari – juni 2009

Press- och analytikerpresentation, Hornsbergs Strand

# Koncernen

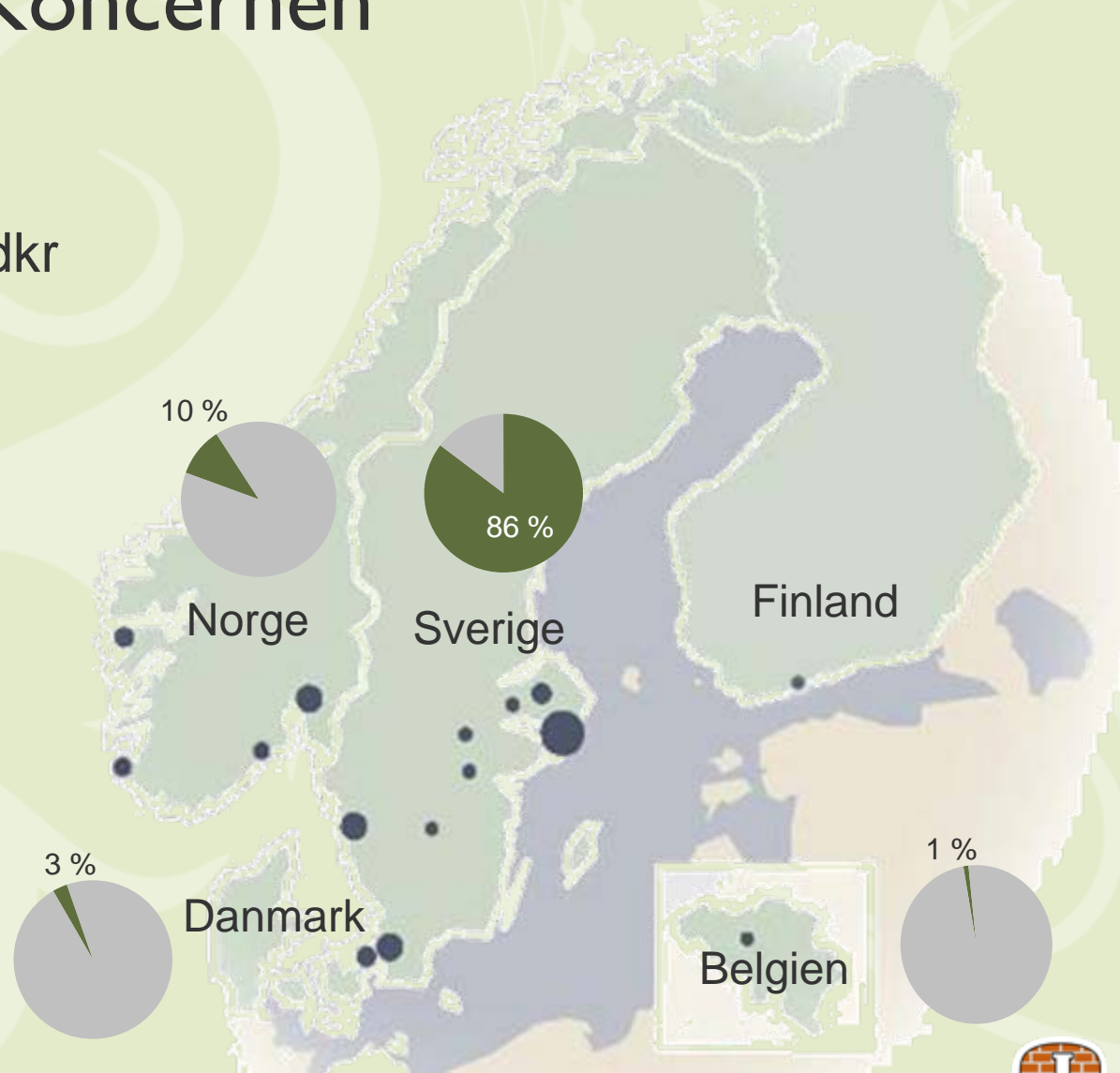
Intäkter: 9,8 mdkr

Balansomslutning: 10,1 mdkr

Byggrätter: 30 500 st

Antal anställda: 1 930

Börsvärde: 6,5 mdkr





# Koncernen i sammandrag

## Januari – juni 2009

- Intäkterna minskade med 35 procent till 4 421 mkr (6 829)
- Resultatet före skatt minskade till 87 mkr (1 014) efter nedskrivning av exploateringsfastigheter om 87 mkr (0)
- Fastighetsförsäljningar om 166 mkr (73) gav ett resultat om 41 mkr (21).



# Koncernen i sammandrag

## Januari – juni 2009

- Antal sålda bostäder 1 504 (1 294)
- Antal produktionsstartade bostäder 683 (1 237)
- Resultat per aktie uppgick till 0,70 kronor (8,20)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 4,7 procent (46,8)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 165 mkr (55).



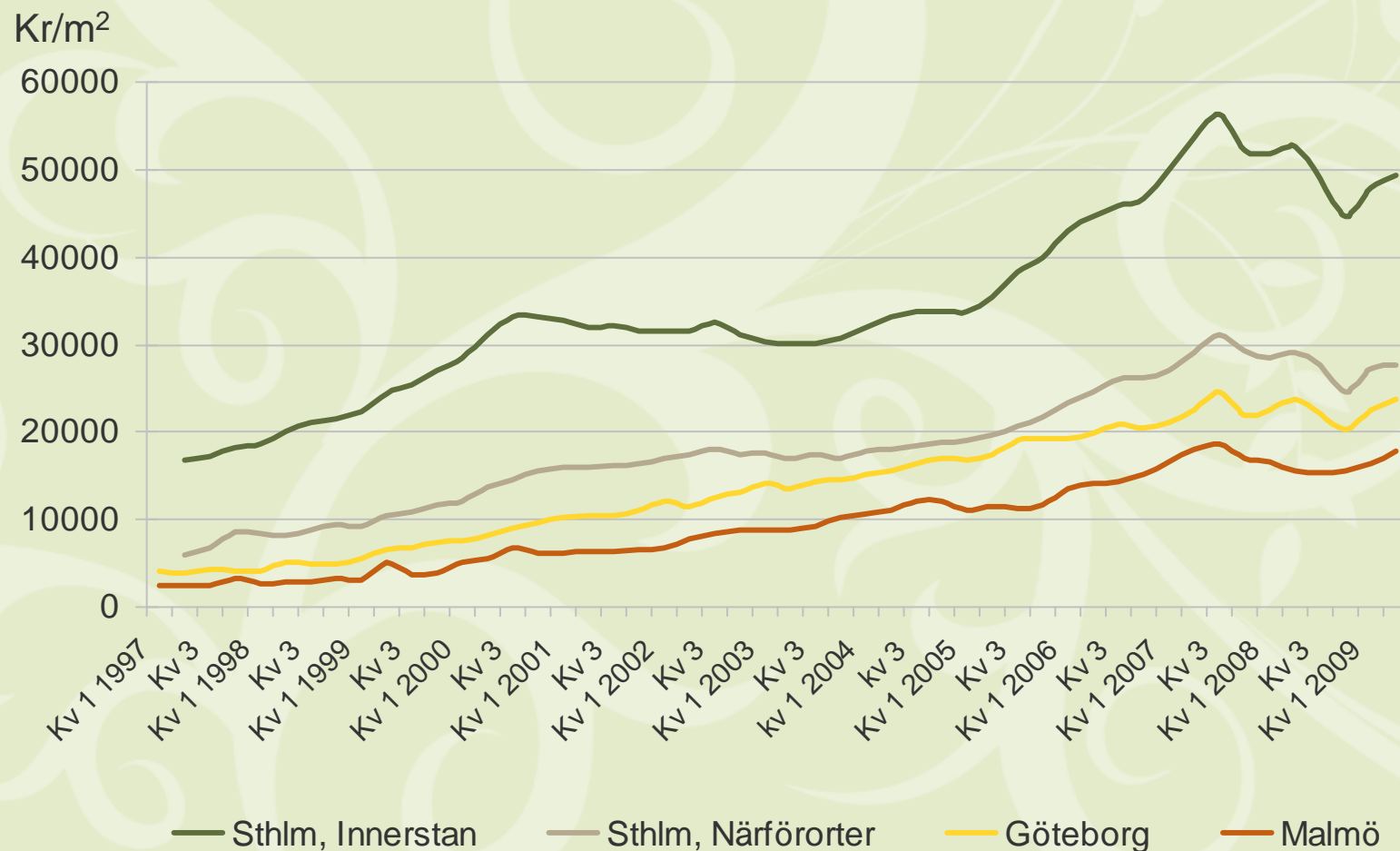
# Förbättrad efterfrågan och försäljning i Sverige och Norge

- Förbättrad efterfrågan i Sverige och Norge under första halvåret
- Förbättrad försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige och Norge
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har ökat till normal nivå.



# Priser på andrahandsmarknaden

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – juni 2009

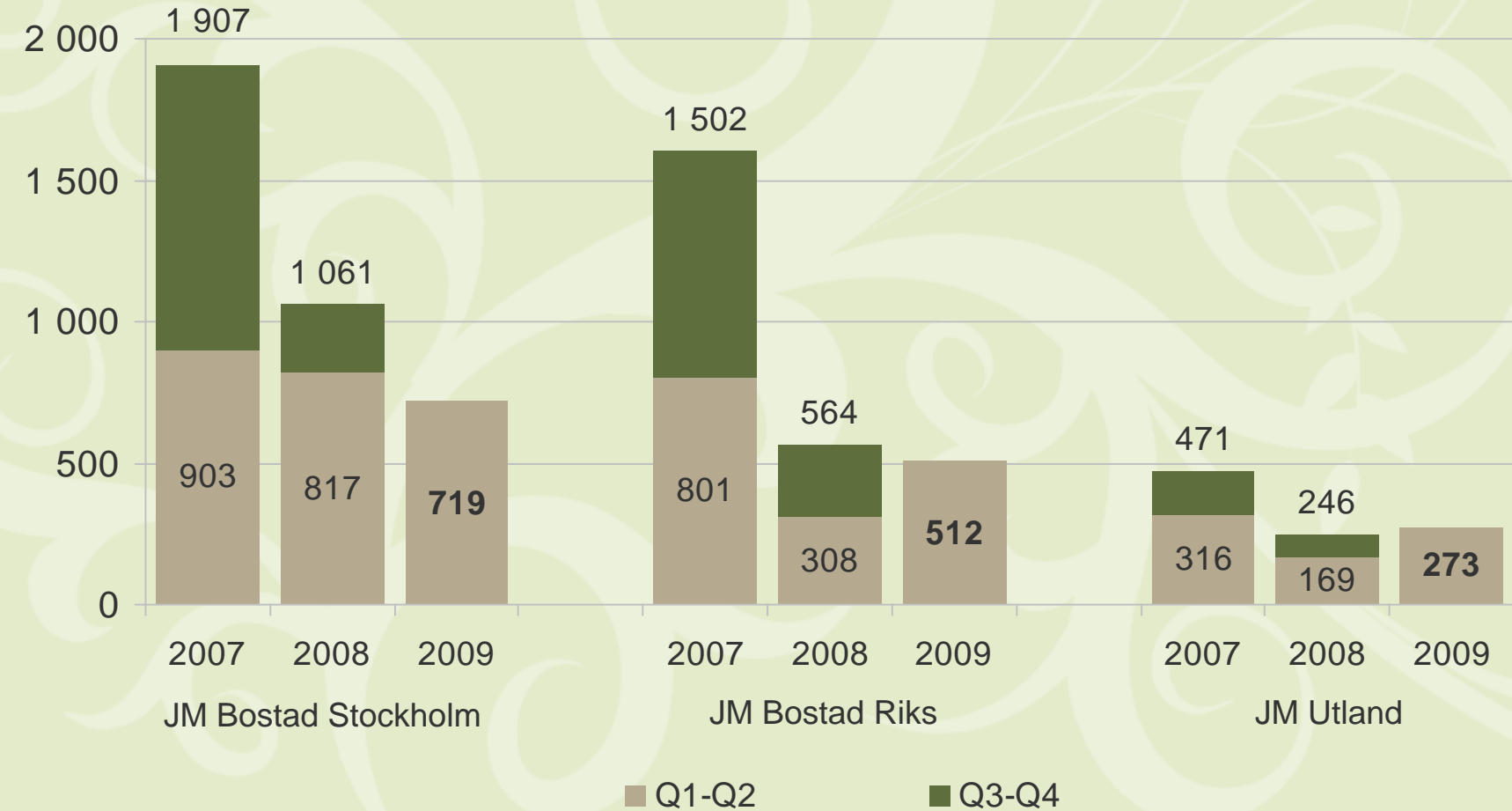


Källa: Tyréns Temaplan



# Förbättrad försäljning av bostäder

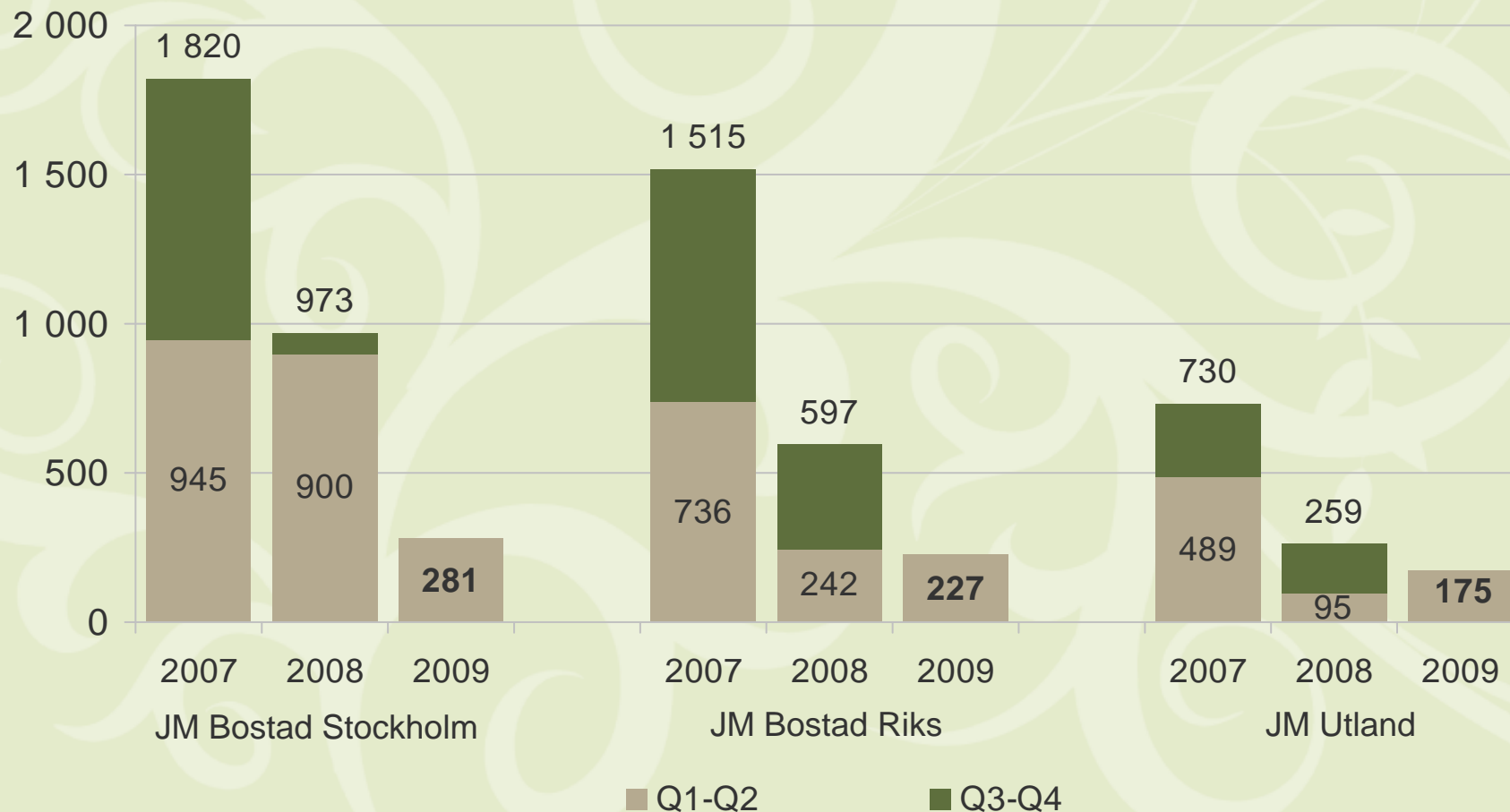
Antal bostäder





# Låg nivå produktionsstarter på samtliga marknader

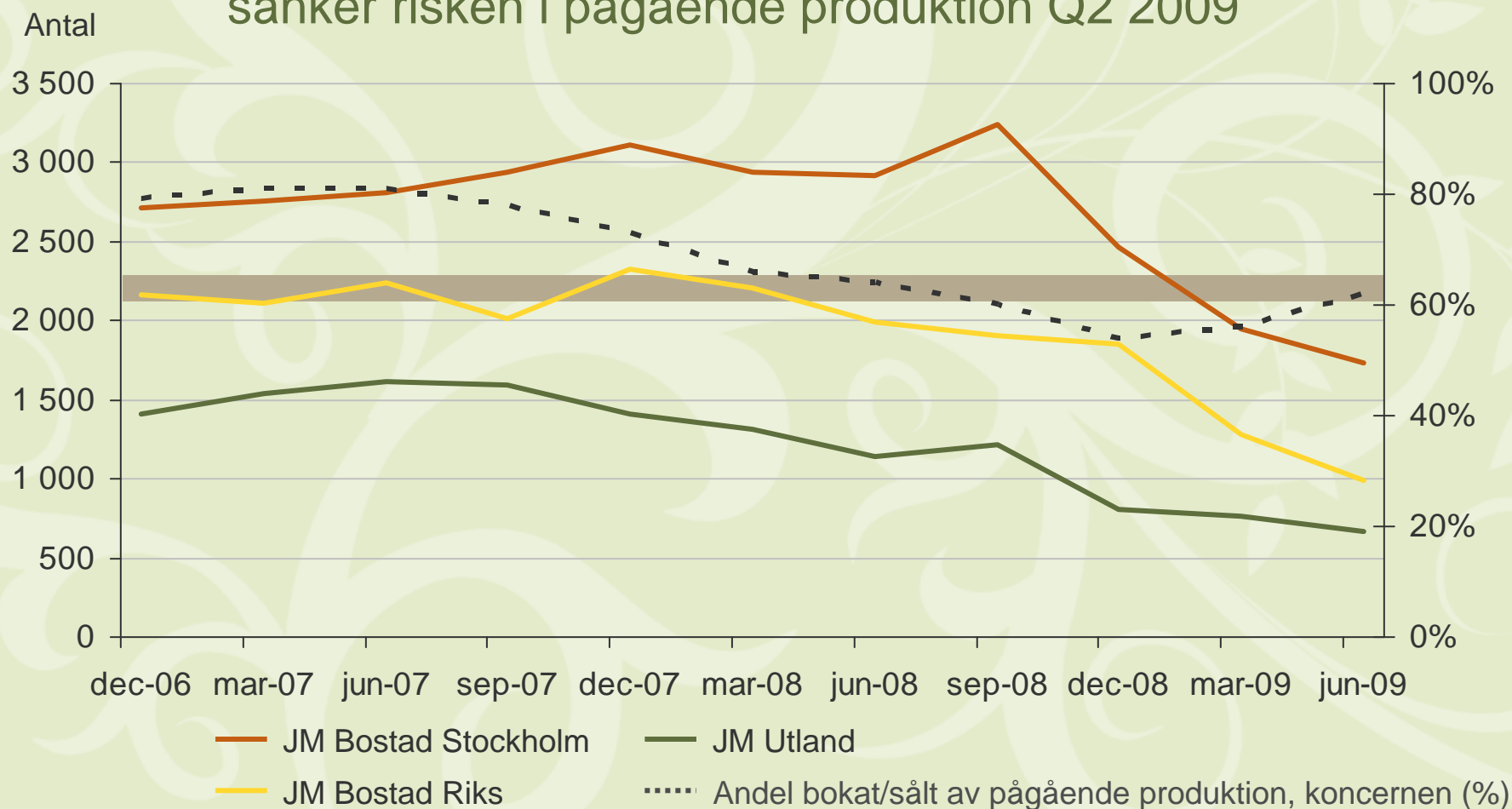
Antal bostäder





# 3 400 bostäder i pågående produktion

Minskande produktion och ökad andel bokad/sålt sänker risken i pågående produktion Q2 2009



# Bostäder i pågående produktion

## JM koncernen

	2009-06-30	2009-03-31	2008-12-31
Antal bostäder	3 400	3 994	5 118
Antal sålda bostäder	1 508	1 649	2 297
Antal bokade bostäder	609	585	475
Andel sålda bostäder (%)	44	41	45
Andel bokade bostäder (%)	18	15	9
Andel sålda/bokade bostäder (%)	62	56	54
Antal osålda bostäder i avslutade projekt <sup>1)</sup>	310	216	245
-varav i balansräkningen	138	105	66

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan



# JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari - juni		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	1 645	2 981	5 317
Rörelseresultat	225	667	920
Rörelsemarginal (%)	13,7	22,4	17,3
Antal disponibla byggrätter	12 200	12 900	12 200

- Förbättrad efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Minskad marginal
- Stabilt kassaflöde.



# JM Bostad Riks

Mkr	Januari – juni		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	1 218	1 968	3 263
Rörelseresultat	47	258	197
Rörelsemarginal (%)	3,9	13,1	6,0
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 800	11 000

- Förbättrad efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Minskad marginal
- Negativt kassaflöde – ofinansierade projekt.





# JM Utland



Mkr	Januari - juni		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	585	1 205	2 058
Rörelseresultat	-205	49	-176
Rörelsemarginal (%)	-35,0	4,1	-8,6
Antal disponibla byggrätter	7 600	8 300	7 800

- Förbättrad efterfrågan och försäljning i Norge
- Fallande bostadspriser i Danmark
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter i Köpenhamn om 87 mkr
- Negativt kassaflöde – negativ resultat.



# JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari - juni		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	149	102	213
Rörelseresultat	52	24	75

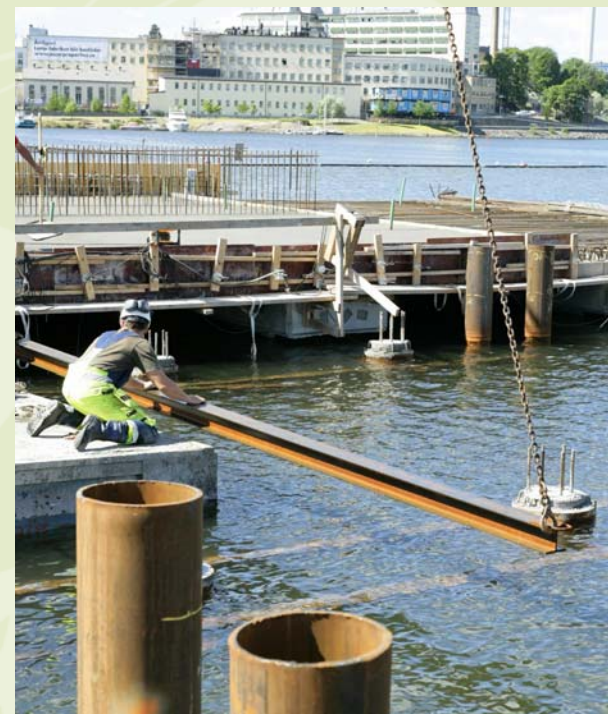
- Resultat från fastighetsförsäljningar 13 mkr (3)
- Försäljning av totala bostadsbeståndet i Älta, Nacka kommun, 2008 gav positivt kassaflöde om 456 mkr under första halvåret
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum på Lidingö pågår – 89 % uthyrningsgrad.



# JM Produktion

Mkr	Januari - juni		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter <sup>1)</sup>	1 080	873	2 008
Rörelseresultat	59	48	124
Rörelsemarginal (%)	5,5	5,5	6,2
<sup>1)</sup> Varav internt	256	300	630

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





# Disponibel byggrättspportfölj

<b>Region</b>	<b>Antal byggrätter</b>
Stockholm	12 200
Malmö/Lund	3 650
Göteborg <sup>1)</sup>	3 150
Uppsala <sup>2)</sup>	3 900
Norge	5 400
Köpenhamn	900
Helsingfors	300
Belgien	1 000
<b>Totalt cirka</b>	<b>30 500</b>

1) avser Region Väst

2) avser Region Öst





# Lägre nivå exploateringsfastigheter

## Byggrätter i balansräkningen

<b>Mkr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Jan - jun 2009</b>
Ingående balans	2 925	4 348	5 282	5 620
Tillkommer	2 718	2 130	1 571	140
Avgår	-1 295	-1 196	-1 233 <sup>1)</sup>	-369 <sup>2)</sup>
<b>Utgående balans</b>	<b>4 348</b>	<b>5 282</b>	<b>5 620</b>	<b>5 391</b>

1) inklusive nedskrivningar om 320 mkr

2) inklusive nedskrivningar om 87 mkr

# 16 års produktion i balansräkningen

Låg produktionstakt ger överinvesterad byggrättspportfölj

<b>Antal byggrätter <sup>1)</sup> 2009-06-30</b>	<b>I balans- räkningen</b>	<b>Produktions- starter <sup>2)</sup></b>	<b>Genom- loppstid, år <sup>3)</sup></b>
JM Bostad Stockholm	8 500	354	24,0
JM Bostad Riks	6 900	582	11,9
JM Utland	5 000	339	14,8
<b>Koncernen</b>	<b>20 400</b>	<b>1 275</b>	<b>16,0</b>

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

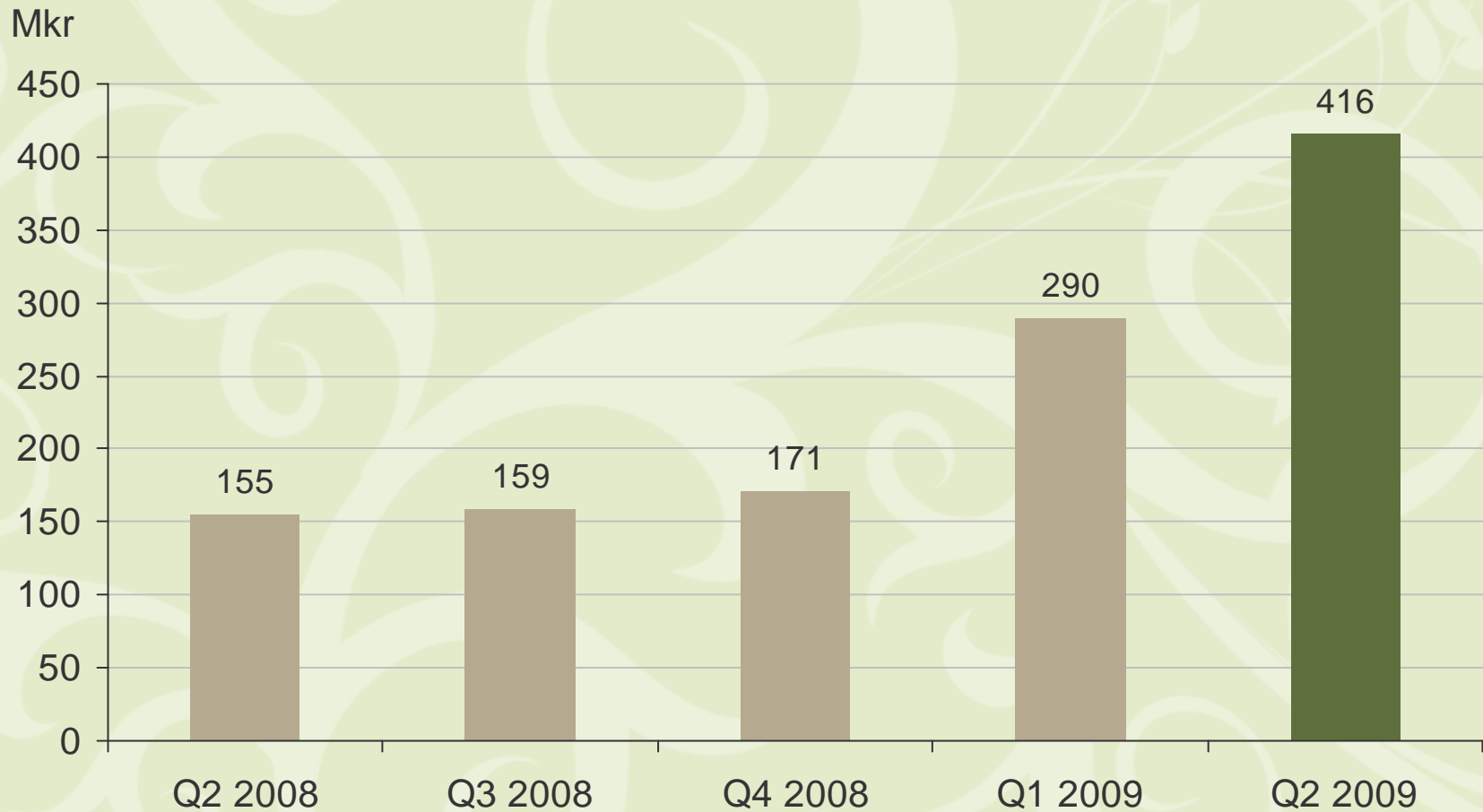
3) Riktvärde ca 4 år



# Starkt kassaflöde Q2 2009

<b>Kassaflödesanalys, mkr</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>	<b>Q1 2009</b>	<b>Q2 2009</b>
Från den löpande verksamheten <sup>1) 2)</sup>	290	-196	242	-464	629
Från investeringsverksamheten	-13	37	-21	4	-45
Från finansieringsverksamheten	-1 414	72	306	203	-147
<b>Summa kvartalets kassaflöde</b>	<b>-1 137</b>	<b>-87</b>	<b>527</b>	<b>-257</b>	<b>437</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>663</b>	<b>578</b>	<b>1 111</b>	<b>858</b>	<b>1 294</b>
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	57	10	25	239	318
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	62	-528	88	70	53

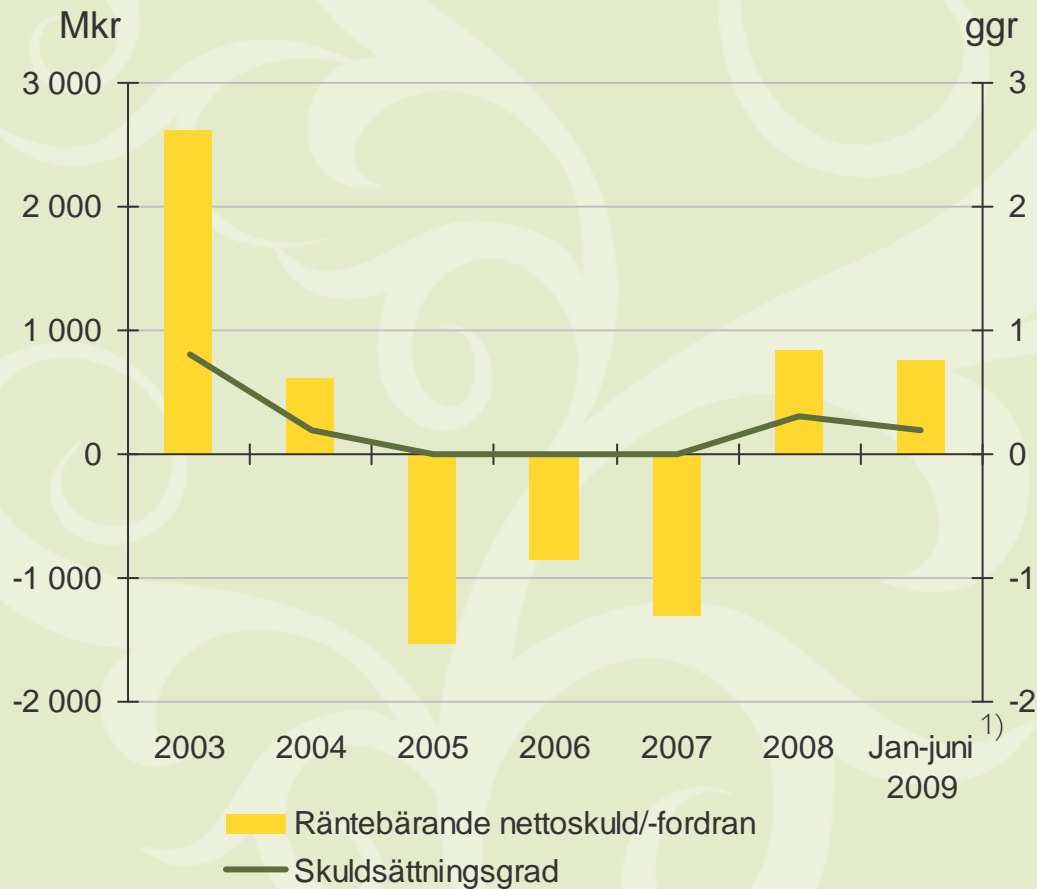
# 138 osålda bostäder i balansräkningen till ett belopp om 416 mkr





# God finansiell ställning och likviditet

## Räntebärande nettoskuld/-fordran



- Soliditet 33 procent, nettning av framskjutna betalningar ger 37 procent
- Tillgänglig likviditet 4 094 mkr (3 463) varav likvida medel 1 294 mkr (663)
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 800 mkr (2 800)
- Kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 1,5 år.

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

# Finansnetto

Januari – juni 2009, mkr

## Finansiella intäkter

Ränteintäkter 10

## Finansiella kostnader

Räntekostnader -60

Räntekostnad pensioner -14

---

## Finansnetto



# Koncernens balansräkning

Mkr	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Projektfastigheter	731	802	614
Exploateringsfastigheter	5 391	5 640	5 620
Övriga tillgångar	4 011	3 191	3 821
<b>Summa</b>	<b>10 133</b>	<b>9 633</b>	<b>10 055</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 352	3 122	3 241
Långfristiga skulder	2 085	3 049	2 164
Kortfristiga skulder	4 696	3 462	4 650
<b>Summa</b>	<b>10 133</b>	<b>9 633</b>	<b>10 055</b>
Soliditet (%)	33	32	32



# Resultatkomponenter bostadsaffären

## Successiv vinstavräkning (brutto) Q2 2009 (Q1 2009)

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

*Alltid positiv*

Upparbetade kostnader \*  
täckningsbidragsmarginal  
(för den aktuella perioden)

+

**Omvärderingseffekt**  
**24 mkr (47)**

*Normalt positiv*

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

+

**Försäljningseffekt**  
**88 mkr (-3)**

*Positiv / negativ*

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

=

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



# Omvärderingseffekter - bostadsaffären

<b>Mkr</b>	<b>Q2 2008</b>	<b>Q3 2008</b>	<b>Q4 2008</b>	<b>Q1 2009</b>	<b>Q2 2009</b>
<b>Koncern</b>	303	89	-90	47	24

<b>Affärssegment</b>	<b>Stockholm</b>	<b>Riks</b>	<b>Utland</b>	<b>Summa</b>
<b>Q1 2009</b>	74	10	-37	47
<b>Q2 2009</b>	43	7	-26	24

Nettot av positiva och negativa omvärderingseffekter i bostadsprojekten under Q2 2009 uppgick till 24 mkr vilket indikerar en fortsatt stabilisering av den bedömda marknadsförutsättningen.

# Produktionsstarter i takt med säkerställd finansiering

- Under andra kvartalet har tillräckligt bopningsläge uppnåtts för att starta 15 bostadsprojekt i Sverige om cirka 650 bostäder
- Produktionsstart av 301 bostäder under andra kvartalet med upphandlad finansiering
- Cirka 150 bostäder har finansiering säkerställd för produktionsstarter under tredje kvartalet
- För återstående cirka 200 bostäder pågår fortsatt förhandling med finansieringsinstitut
- Därutöver har under andra kvartalet 70 bostäder i hyresrättsprojekt produktionsstartats med extern beställare
- Finansieringsläget bedöms som fortsatt trögt.



# JM nuläge

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 30 500 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.

