



Delårsrapport januari – september 2009

Press- och analytikerpresentation
JM Studion, 26 oktober 2009

Koncernen

Intäkter: 9,1 mdkr ¹⁾

Balansomslutning: 9,7 mdkr

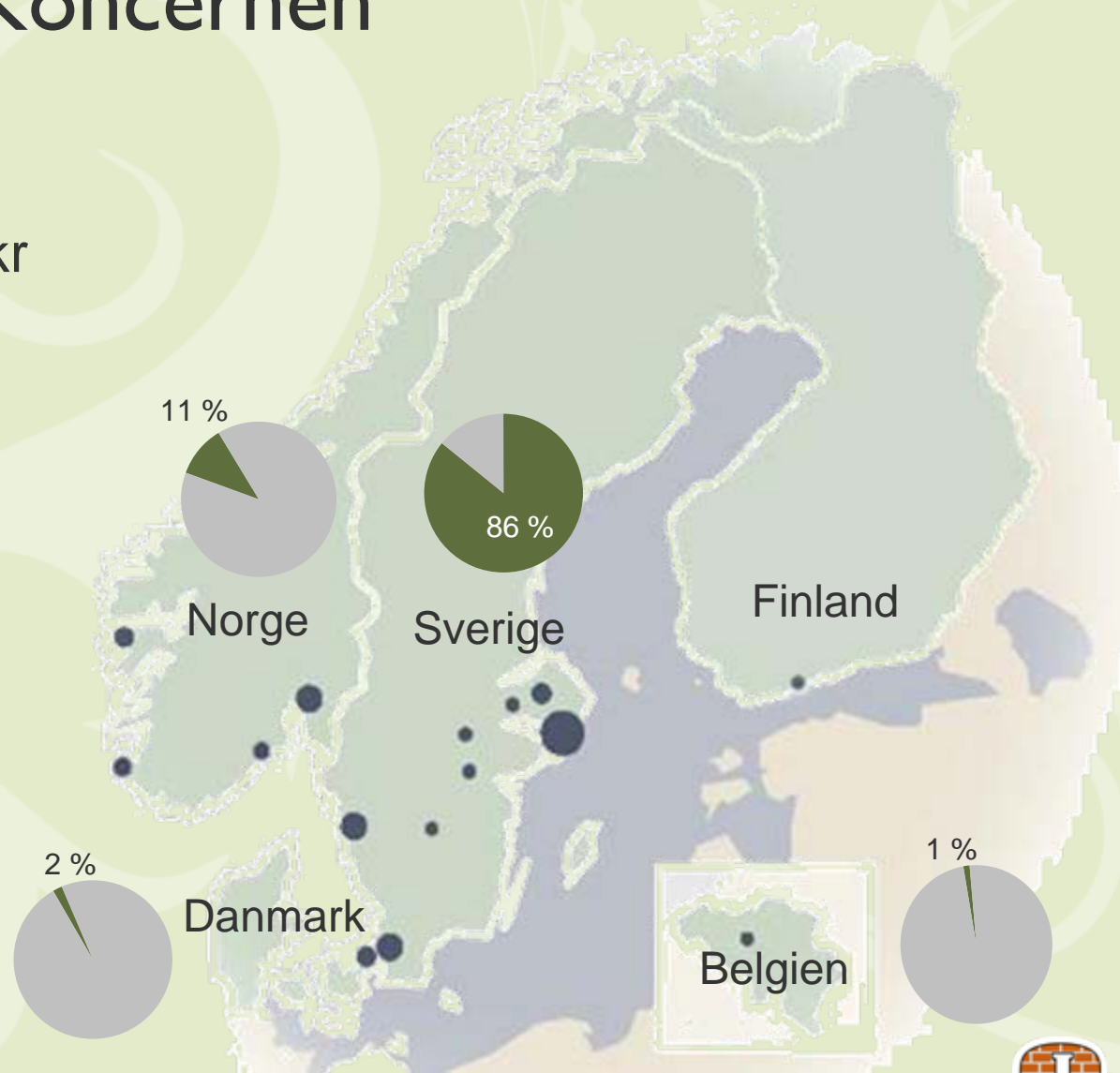
Byggrätter: 29 000 st

Antal anställda: 1 881

Börsvärde: 7,8 mdkr



1) 12 månaders rullande



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2009

- Intäkterna minskade med 33 procent till 6 239 mkr (9 379)
- Resultatet före skatt minskade till 244 mkr (1 276), nedskrivning av exploateringsfastigheter om -87 mkr (0) belastar andra kvartalet
- Fastighetsförsäljningar om 237 mkr (83) gav ett resultat om 51 mkr (21).



Koncernen i sammandrag

Januari – september 2009

- Antal sålda bostäder 2 383 (1 601)
- Antal produktionsstartade bostäder 1 446 (1 483)
- Resultat per aktie uppgick till 2,00 kronor (10,50)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 2,2 procent (45,5)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 344 mkr (-141).



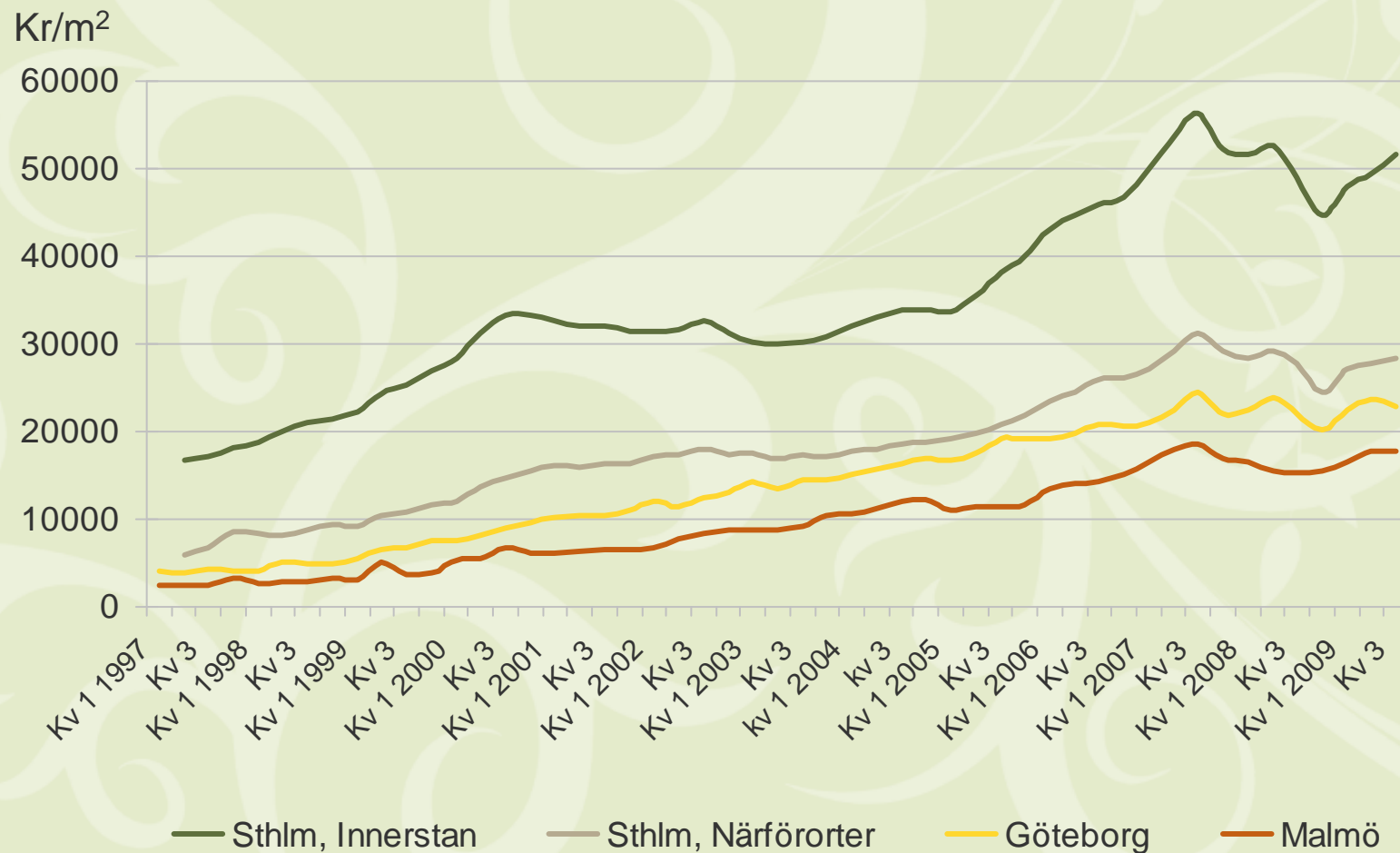
Fortsatt förbättrad efterfrågan och försäljning i Sverige och Norge

- Fortsatt förbättrad efterfrågan i Sverige och Norge under tredje kvartalet
- Fortsatt förbättrad försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige och Norge under tredje kvartalet
- Andelen sålda/bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har tydligt förbättrats - över normal nivå.



Priser på andrahandsmarknaden

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – Q3 2009

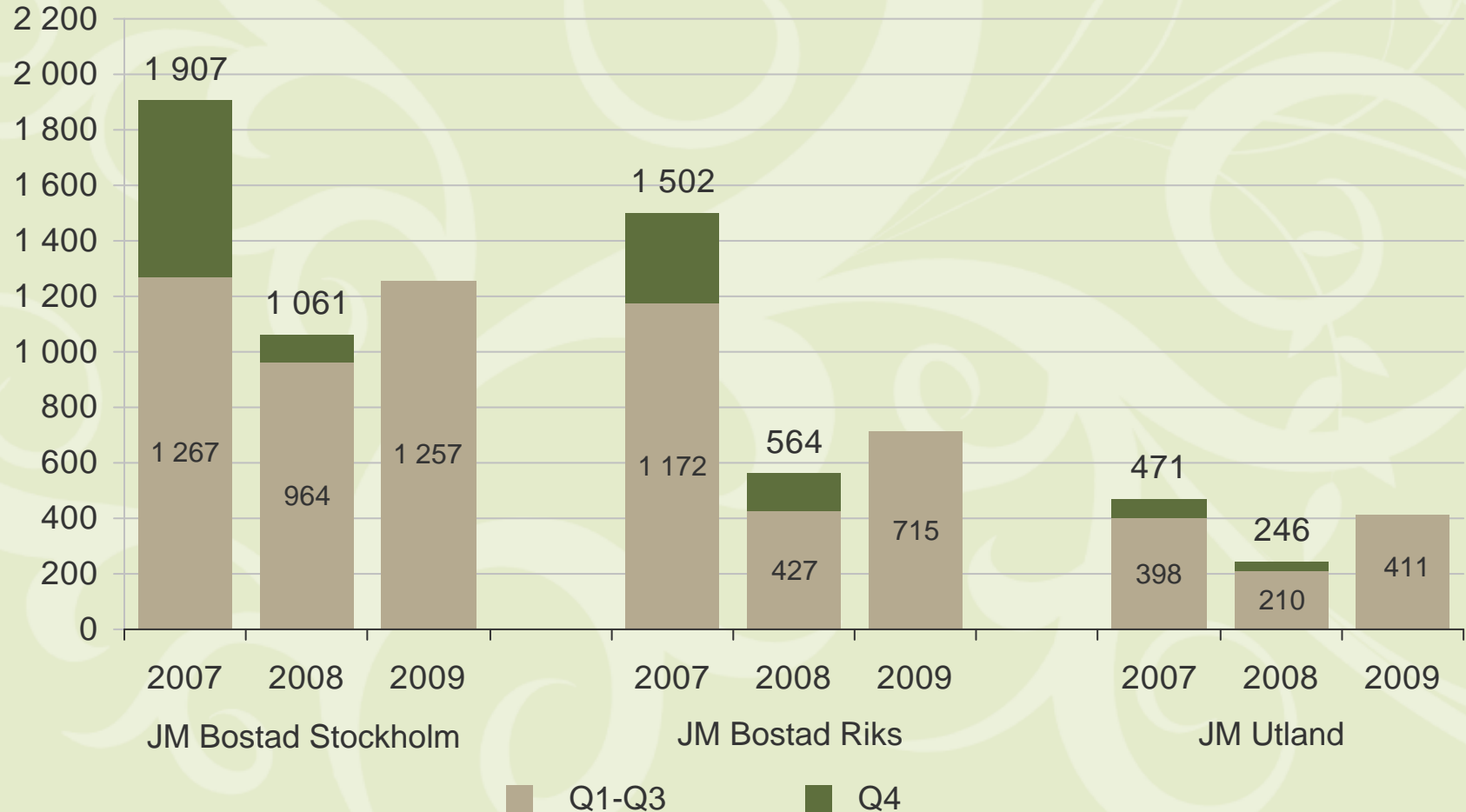


Källa: Tyréns Temaplan



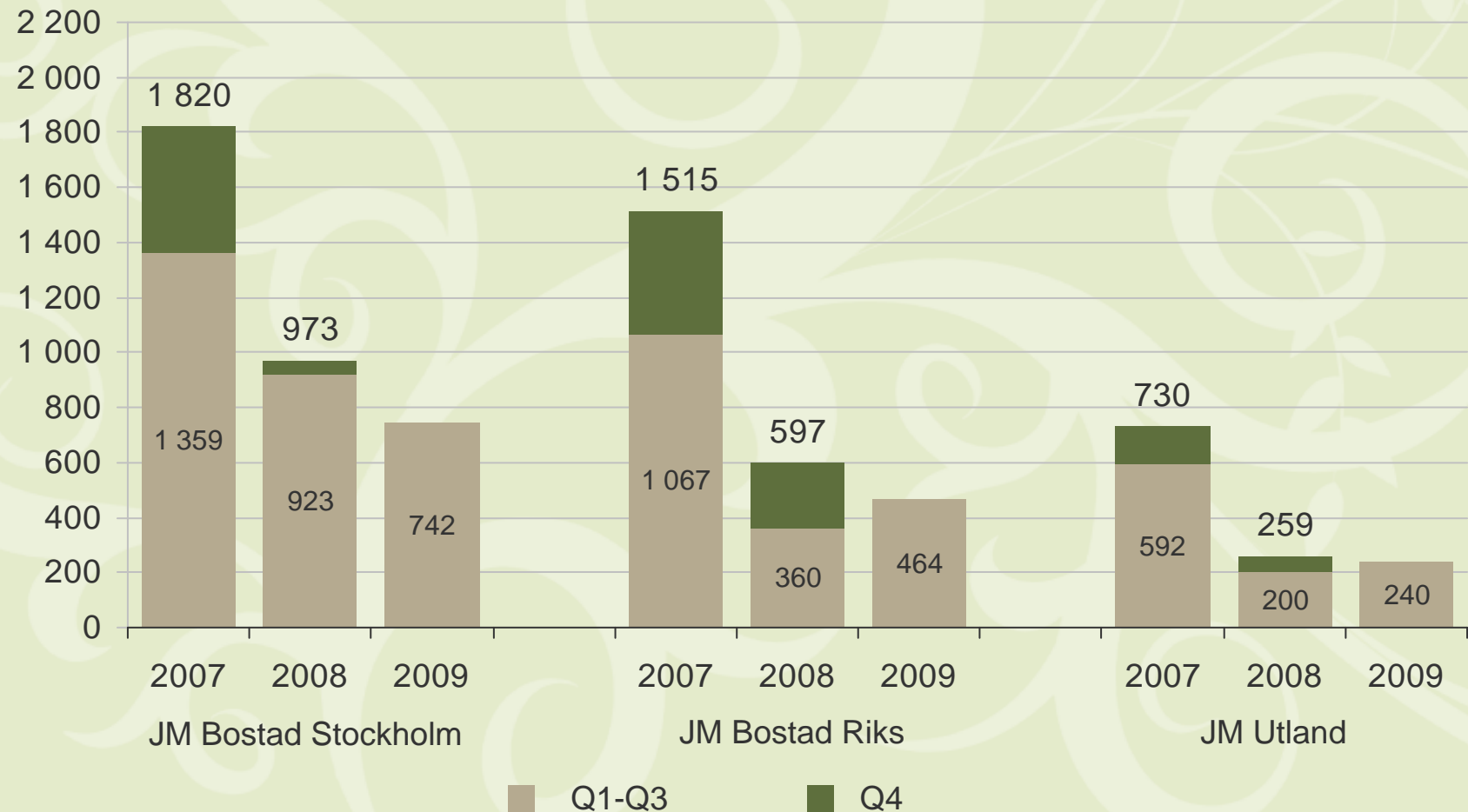
Förbättrad försäljning av bostäder

Antal sålda bostäder



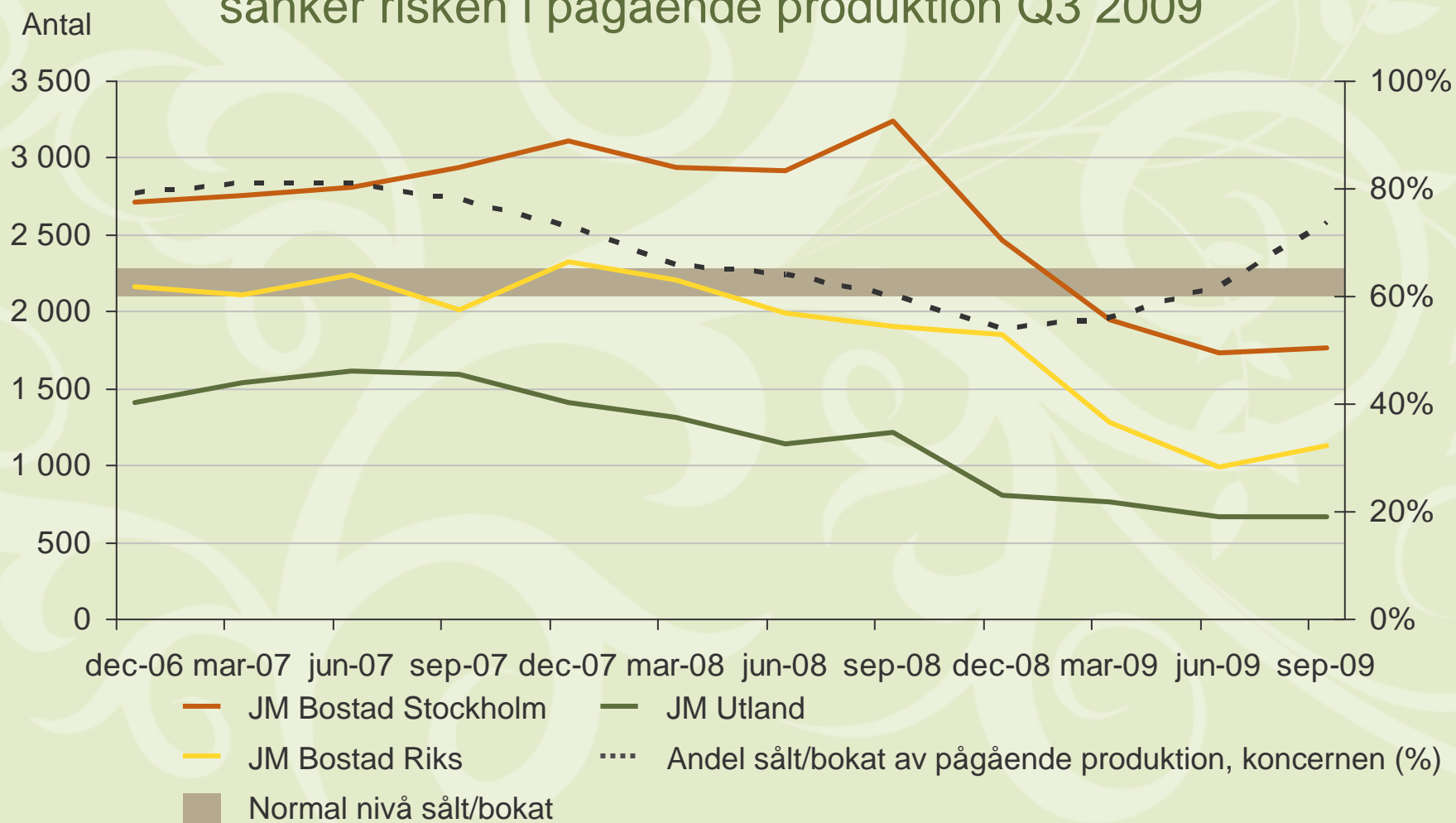
Förbättrad nivå produktionsstarter

Antal
bostäder



3 567 bostäder i pågående produktion

Minskande produktion och ökad andel sålt/bokat sänker risken i pågående produktion Q3 2009



Bostäder i pågående produktion

JM koncernen

	30 sept. 2009	30 juni 2009	31 mars 2009	Helår 2008
Antal bostäder	3 567	3 400	3 994	5 118
Antal sålda bostäder	1 771	1 508	1 649	2 297
Antal bokade bostäder	871	609	585	475
Andel sålda bostäder (%)	50	44	41	45
Andel bokade bostäder (%)	24	18	15	9
Andel sålda/bokade bostäder (%)	74	62	56	54
Antal osålda bostäder i avslutade projekt ¹⁾	230	310	216	245
-varav i balansräkningen	105	138	105	66

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari - september		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	2 341	4 016	5 317
Rörelseresultat	326	832	920
Rörelsemarginal (%)	13,9	20,7	17,3
Antal disponibla byggrätter	11 200	12 800	12 200

- Fortsatt förbättrad efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Minskad marginal
- Balanserat kassaflöde.



JM Bostad Riks

Mkr	Januari - september		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	1 642	2 651	3 263
Rörelseresultat	86	319	197
Rörelsemarginal (%)	5,2	12,0	6,0
Antal disponibla byggrätter	10 100	11 900	11 000

- Förbättrad efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Minskad marginal
- Förbättrat kassaflöde – finansiering i tidigare startade projekt.



JM Utland

Mkr	Januari - september		Helår 2008
	2009	2008	
Intäkter	869	1 640	2 058
Rörelseresultat	-201	67	-176
Rörelsemarginal (%)	-23,1	4,1	-8,6
Antal disponibla byggrätter	7 700	8 200	7 800

- Förbättrad efterfrågan och försäljning i Norge
- Stabilisering av efterfrågan i Danmark
- Förbättrat kassaflöde delvis hänförligt till försäljning av projektfastighet.



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari - september		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter	249	155	213
Rörelseresultat	68	33	75

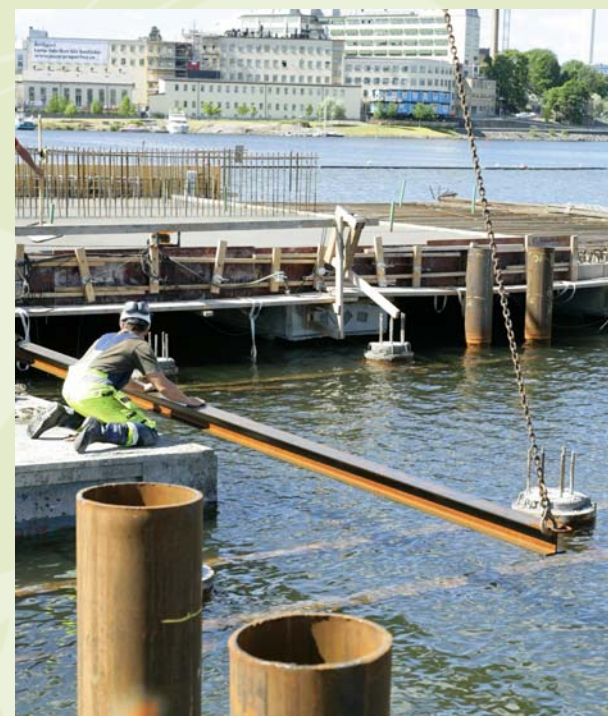
- Resultat från fastighetsförsäljningar 41 mkr (21)
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda pågår - inflyttning i december 2009
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum på Lidingö pågår – 89 % uthyrningsgrad.



JM Produktion

Mkr	Januari - september		Helår
	2009	2008	2008
Intäkter ¹⁾	1 530	1 402	2 008
Rörelseresultat	93	80	124
Rörelsemarginal (%)	6,1	5,7	6,2
¹⁾ Varav internt	392	485	630

- Efterfrågan har minskat något under tredje kvartalet
- Fortsatt hård konkurrens
- Stabil marginal.



Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter
Stockholm	11 200
Malmö/Lund	3 700
Göteborg ¹⁾	2 500
Uppsala ²⁾	3 900
Norge	5 500
Köpenhamn	900
Helsingfors	300
Belgien	1 000
Totalt cirka	29 000

¹⁾ avser Region Väst

²⁾ avser Region Öst



Lägre nivå exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2006	2007	2008	Jan - sept 2009
Ingående balans	2 925	4 348	5 282	5 620
Tillkommer	2 718	2 130	1 571	243
Avgår	-1 295	-1 196	-1 233 ¹⁾	-660 ²⁾
Utgående balans	4 348	5 282	5 620	5 203

1) inklusive nedskrivningar om 320 mkr

2) inklusive nedskrivningar om 87 mkr

11 års produktion i balansräkningen

Låg produktionstakt ger överinvesterad byggrättspportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2009-09-30	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år ³⁾
JM Bostad Stockholm	8 000	792	10,1
JM Bostad Riks	6 800	701	9,7
JM Utland	4 800	299	16,1
Koncernen	19 600	1 792	10,9

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

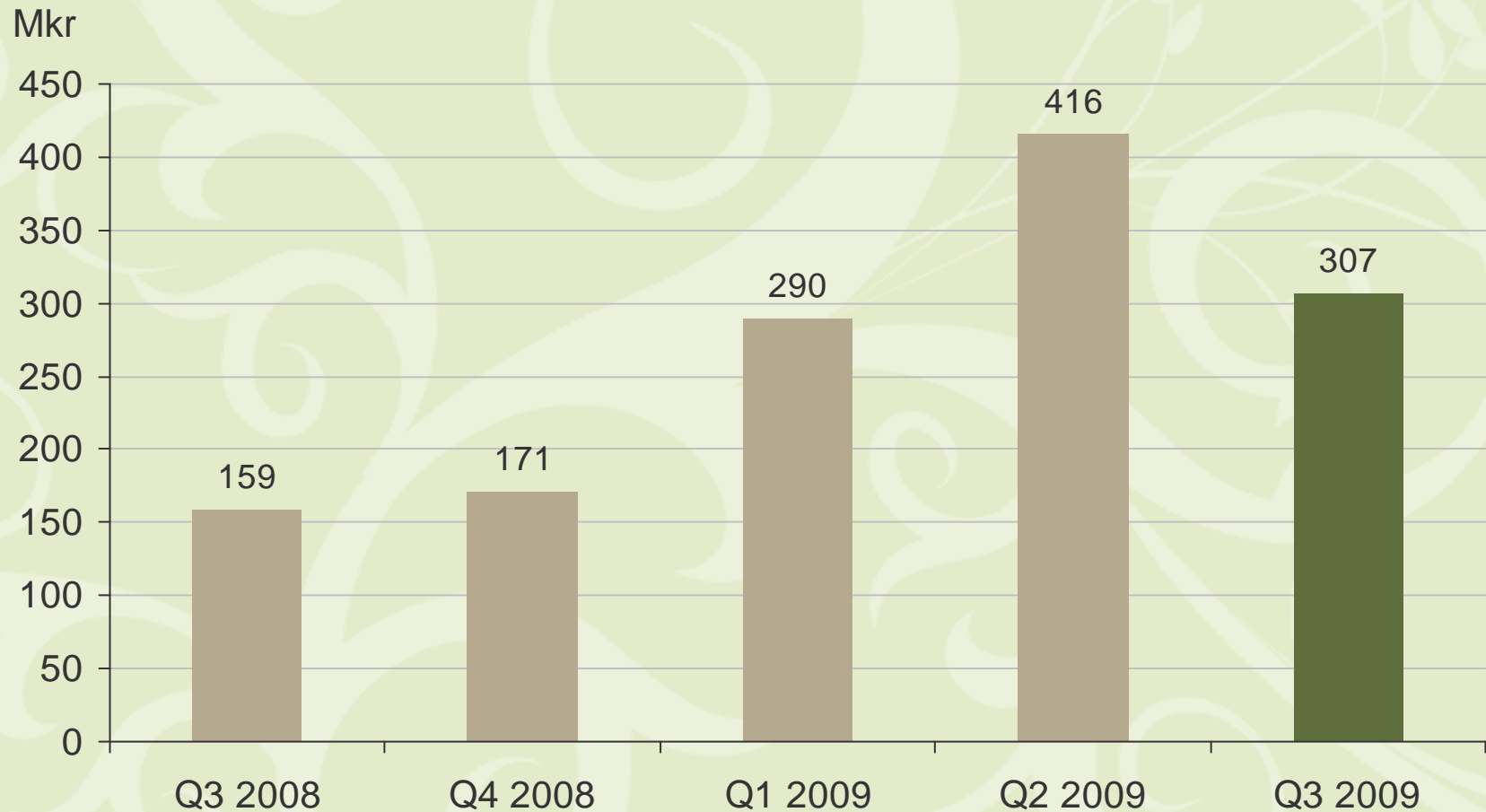
3) Riktvärde ca 4 år



Tillfredsställande kassaflöde Q3 2009

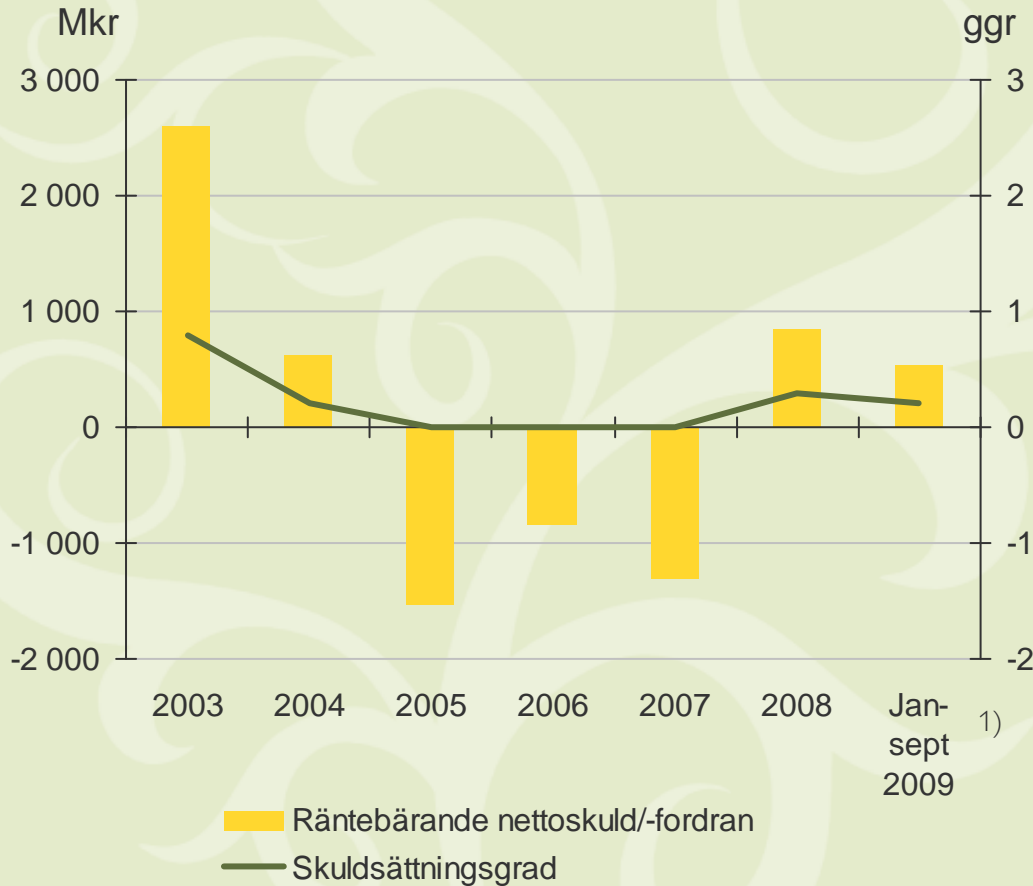
Kassaflödesanalys, mkr	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	-196	242	-464	629	179
Från investeringsverksamheten	37	-21	4	-45	-3
Från finansieringsverksamheten	72	306	203	-147	-386
Summa kvartalets kassaflöde	-87	527	-257	437	-210
Likvida medel vid periodens slut	578	1 111	858	1 294	1 084
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	10	25	239	318	46
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	-528	88	70	53	150

105 osålda bostäder i balansräkningen till ett belopp om 307 mkr



God finansiell ställning och likviditet

Räntebärande nettoskuld/-fordran



- Soliditet 35 procent, nettning av framskjutna betalningar ger 40 procent
- Tillgänglig likviditet 3 884 mkr (3 378) varav likvida medel 1 084 mkr (578)
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 800 mkr (2 800)
- Kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,2 år.

¹⁾ Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 0,3 mdkr (1,3)

Finansnetto

Januari – september 2009, mkr

Finansiella intäkter

12

Finansiella kostnader

-107

Räntekostnader

-86

Räntekostnad pensioner

-21

Finansnetto

-95

Koncernens balansräkning

Mkr	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	804	856	614
Exploateringsfastigheter	5 203	6 160	5 620
Övriga tillgångar	3 716	2 899	3 821
Summa	9 723	9 915	10 055
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 431	3 327	3 241
Långfristiga skulder	2 215	3 087	2 164
Kortfristiga skulder	4 077	3 501	4 650
Summa	9 723	9 915	10 055
Soliditet (%)	35	34	32

Resultatkomponenter bostadsaffären

Successiv vinstavräkning (brutto) Q3 2009 (Q2 2009)

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

Alltid positiv

Upparbetade kostnader *
täckningsbidragsmarginal
(för den aktuella perioden)

+

**Omvärderingseffekt
57 mkr (24)**

Normalt positiv

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

+

**Försäljningseffekt
66 mkr (88)**

Positiv / negativ

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

=

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

Omvärderingseffekter - bostadsaffären

Mkr	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009
Koncern	89	-90	47	24	57

Affärssegment	Stockholm	Riks	Utland	Summa	
Q2 2009		43	7	-26	24
Q3 2009		34	30	-7	57

Nettot av positiva och negativa omvärderingseffekter i bostadsprojekten under Q3 2009 uppgick till 57 mkr vilket indikerar en fortsatt stabilisering av den bedömda marknadsförutsättningen.

JM nuläge

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 29 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- Svag konjunktur uppvägs av låg räntenivå – fundamentalt goda förutsättningar på längre sikt
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Väl avvägd riskprofil
- Kompetenta och engagerade medarbetare.

