

Bokslutskommuniké 2009

Press- och analytikerpresentation
12 februari 2010

Koncernen

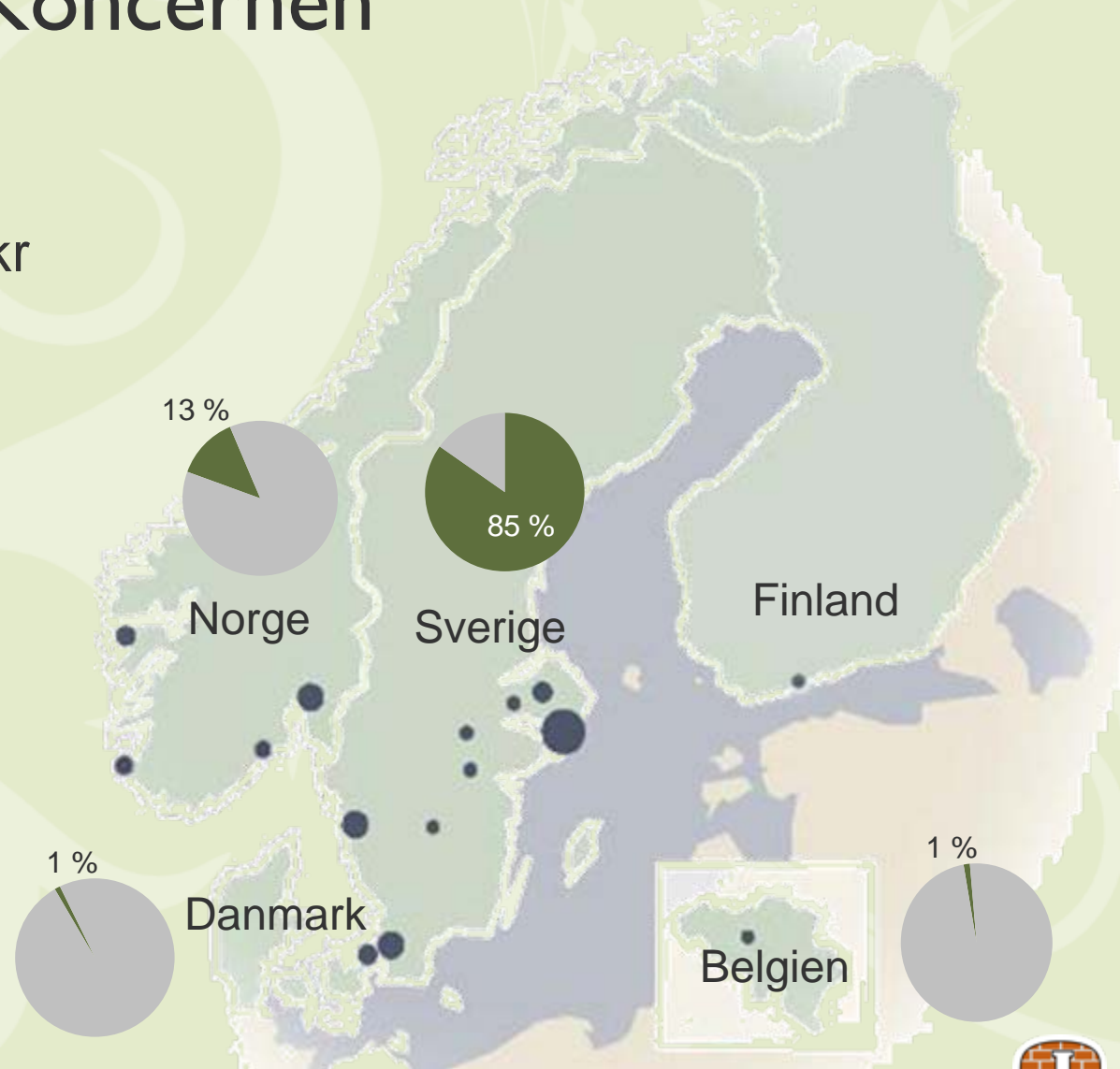
Intäkter: 8,8 mdkr

Balansomslutning: 9,9 mdkr

Byggrätter: 27 900 st

Antal anställda: 1 850

Börsvärde: 9,7 mdkr



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2009

- Intäkterna minskade med 28 procent till 8 778 mkr (12 229)
- Resultatet före skatt minskade till 547 mkr (1 052), nedskrivning av exploateringsfastigheter om 87 mkr (320) belastar året
- Fastighetsförsäljningar om 665 mkr (748) gav ett resultat om 89 mkr (73).



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2009

- Antal sålda bostäder 3 291 (1 871)
- Antal produktionsstartade bostäder 2 150 (1 829)
- Resultat per aktie uppgick till 4,60 kronor (9,50)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 11,0 procent (22,9)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 124 mkr (101)
- Föreslagen utdelning 2,50 kr per aktie (0).



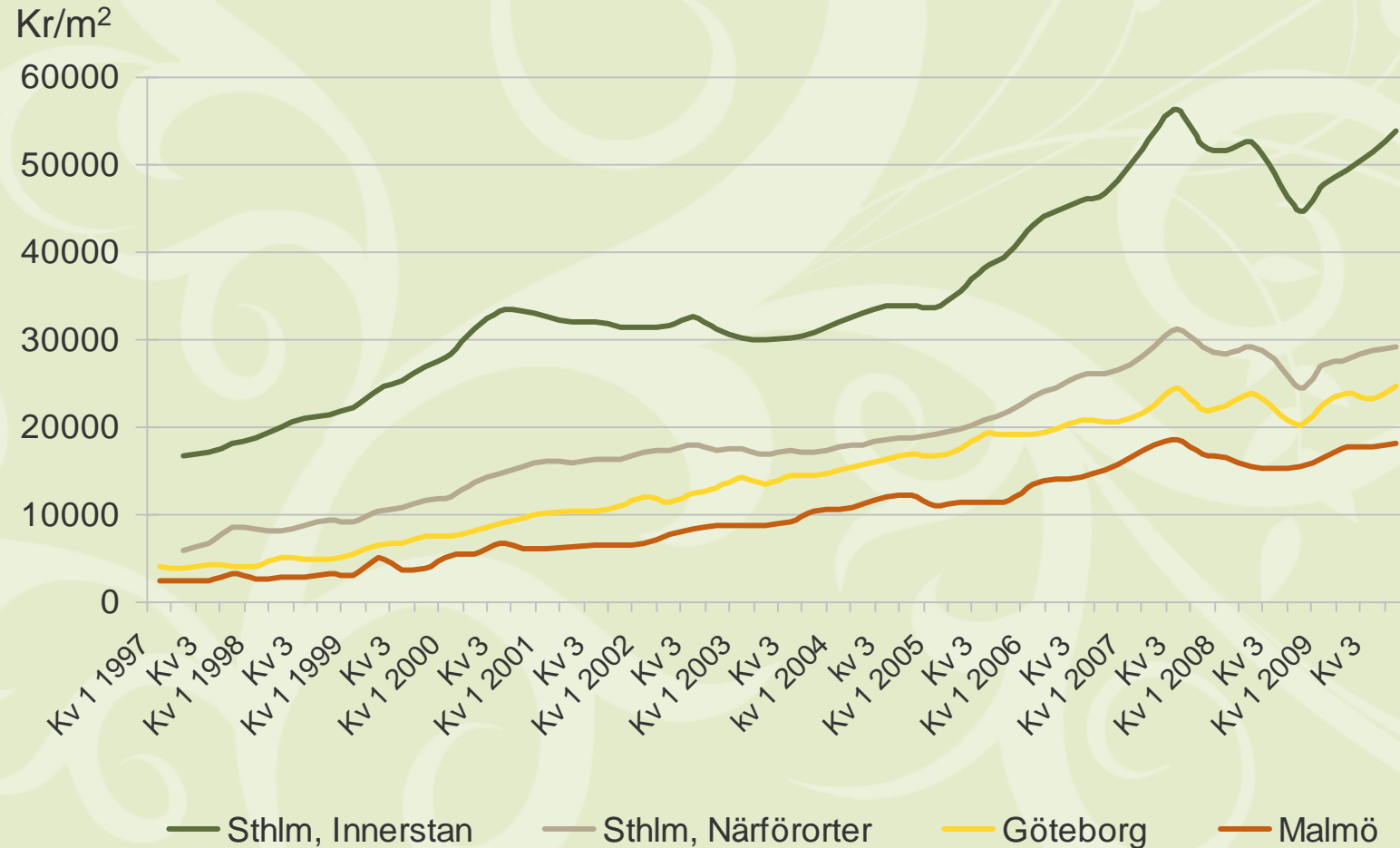
God efterfrågan och försäljning i Sverige och Norge

- God efterfrågan i Sverige och Norge – stabilisering i Danmark
- Fortsatt god försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige och Norge under fjärde kvartalet
- Andelen sålda/bokade bostäder i förhållande till pågående produktion - över normal nivå.



Priser på andrahandsmarknaden

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – 2009

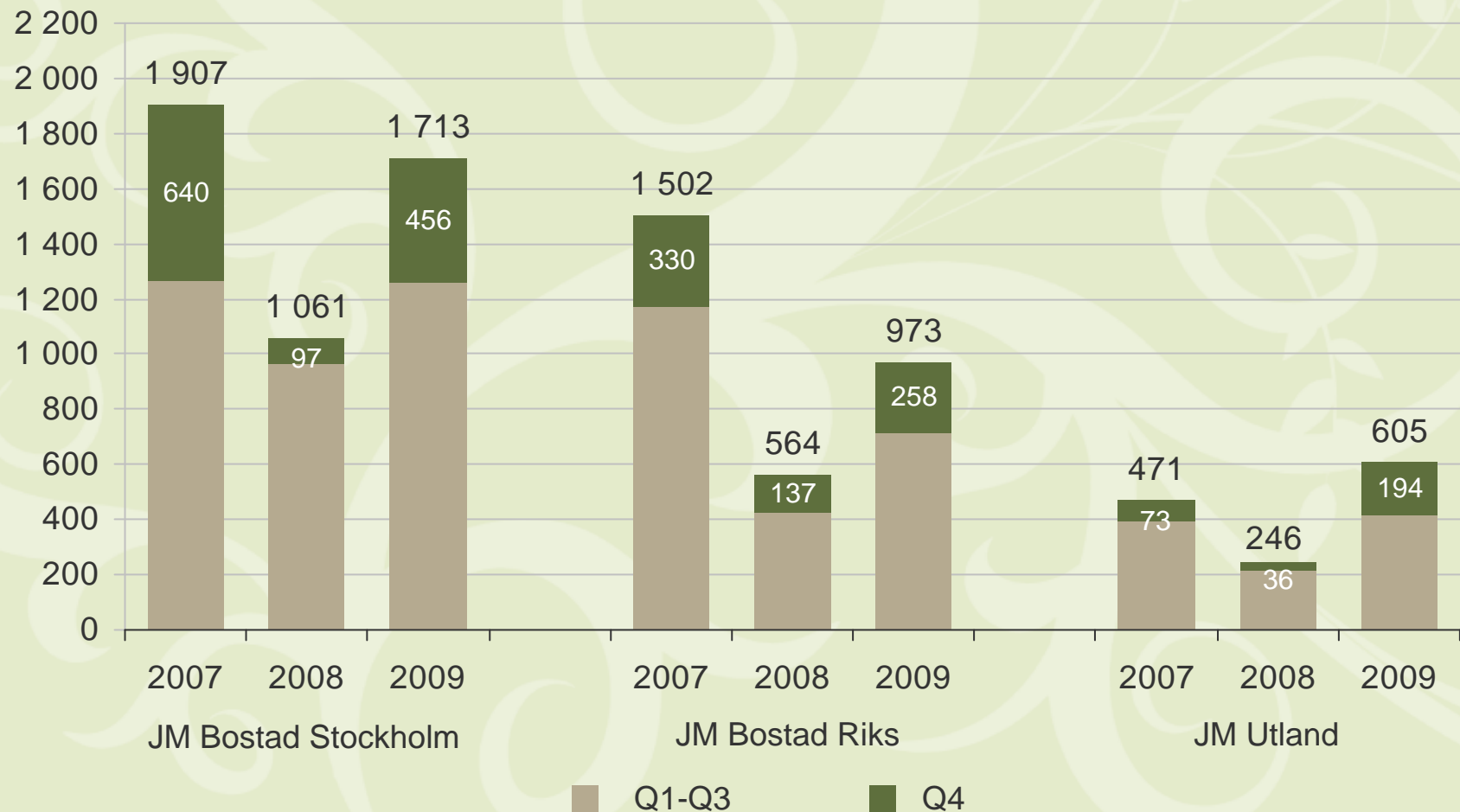


Källa: Tyréns Temaplan



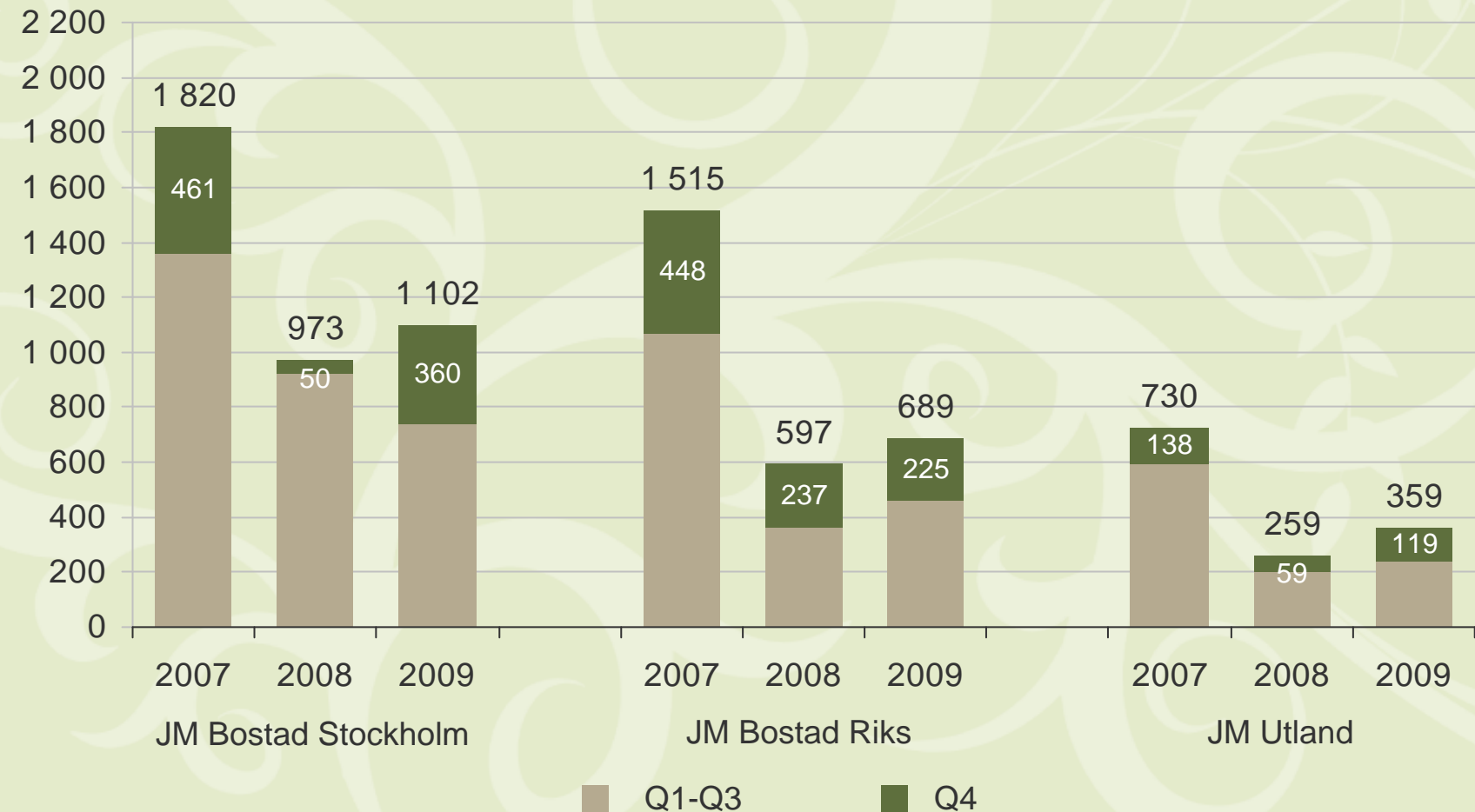
Kraftigt förbättrad försäljning av bostäder

Antal sålda bostäder



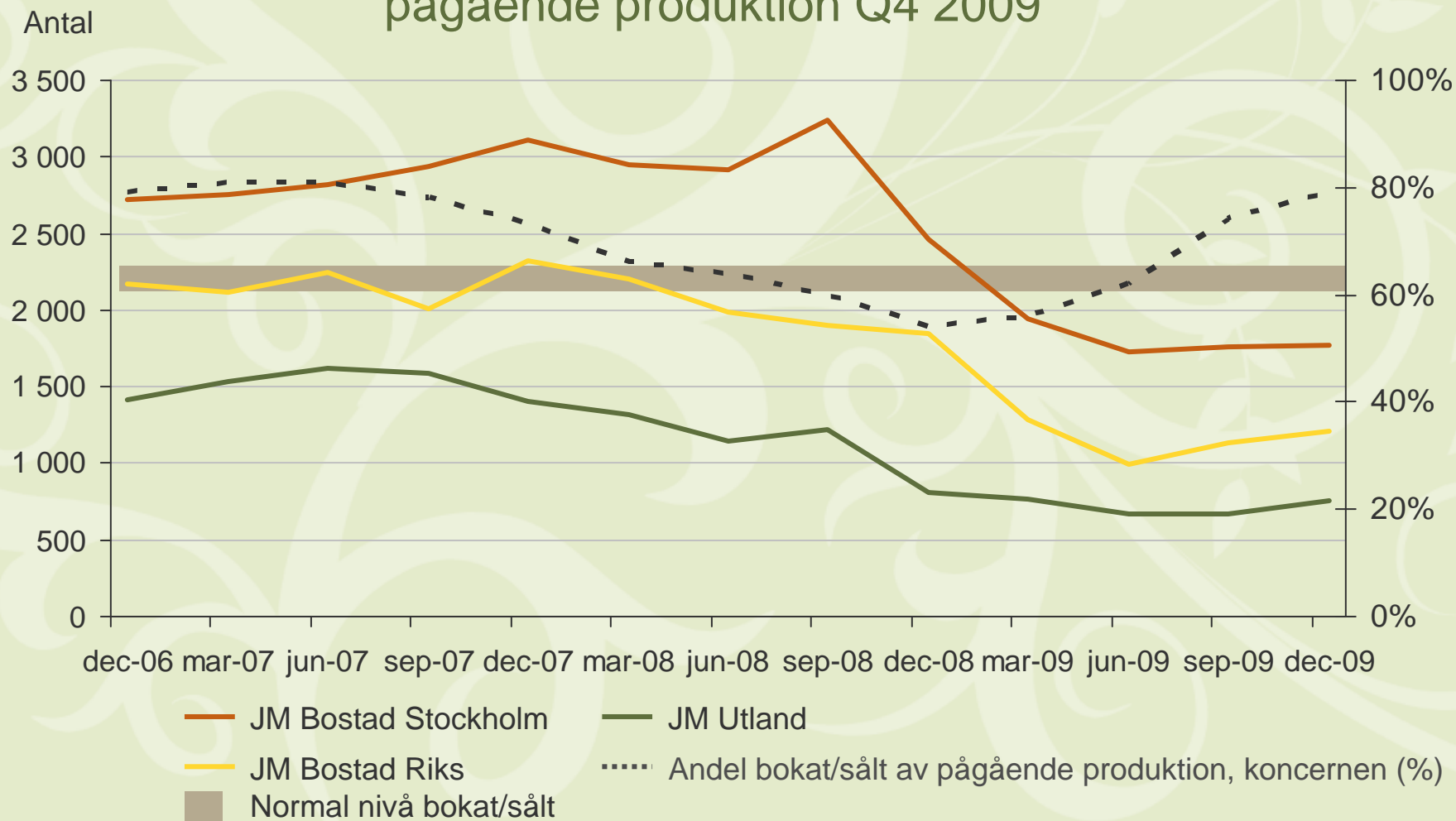
Förbättrad nivå produktionsstarter

Antal
bostäder



3 744 bostäder i pågående produktion

Hög andel bokad/sålt innebär låg risk i pågående produktion Q4 2009



Bostäder i pågående produktion

JM koncernen

	2009	2008
Antal bostäder	3 744	5 118
Antal sålda bostäder	2 026	2 297
Antal bokade bostäder	922	475
Andel sålda bostäder (%)	54	45
Andel bokade bostäder (%)	25	9
Andel sålda/bokade bostäder %)	79	54
Antal osålda bostäder i avslutade projekt ¹⁾	146	245
-varav i balansräkningen	110	66

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan



JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari - december	
	2009	2008
Intäkter	3 330	5 317
Rörelseresultat	496	920
Rörelsemarginal (%)	14,9	17,3
Antal disponibla byggrätter	10 700	12 200

- God efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Något minskad marginal
- Balanserat kassaflöde.



JM Bostad Riks

Mkr	Januari - december	
	2009	2008
Intäkter	2 296	3 263
Rörelseresultat	166	197
Rörelsemarginal (%)	7,2	6,0
Antal disponibla byggrätter	10 200	11 000

- God efterfrågan och försäljning
- Minskade intäkter
- Ökad marginal
- Begränsat kassaflöde – ledtid i finansiering.



JM Utland

Mkr	Januari - december	
	2009	2008
Intäkter	1 353	2 058
Rörelseresultat	-192	-176
Rörelsemarginal (%)	-14,2	-8,6
Antal disponibla byggrätter	7 000	7 800

- Förbättrad efterfrågan och försäljning i Norge
- Stabilisering av efterfrågan i Danmark
- Stabiliserad bedömning av marknadsförutsättningarna
- Försämrat kassaflöde hänförligt till osålda bostäder i Danmark.



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari - december	
	2009	2008
Intäkter	309	213
Rörelseresultat	110	75

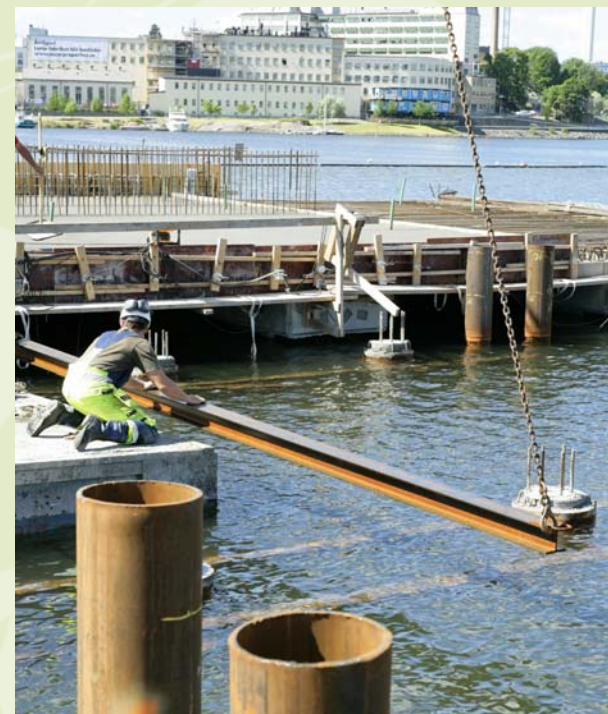
- Resultat från fastighetsförsäljningar 75 mkr (74)
- Produktion av JMs nya huvudkontor i Frösunda avslutad – slutlikvid 375 mkr
- Försäljning av projektfastigheter ger starkt kassaflöde
- Utveckling av kommersiella fastigheter i Dalénum på Lidingö pågår – 89 % uthyrningsgrad.



JM Produktion

Mkr	Januari - december	
	2009	2008
Intäkter ¹⁾	2 008	2 008
Rörelseresultat	130	124
Rörelsemarginal (%)	6,5	6,2
¹⁾ Varav internt	518	630

- Efterfrågan har försvagats under fjärde kvartalet
- Fortsatt hård konkurrens
- Stabil marginal.



Disponibel byggrättspportfölj

Region	Antal byggrätter	
	2009	2008
Stockholm	10 700	12 200
Malmö/Lund	3 600	3 700
Göteborg ¹⁾	2 700	2 700
Uppsala ²⁾	3 900	4 600
Norge	4 800	5 750
Köpenhamn	900	900
Helsingfors	300	300
Belgien	1 000	850
Totalt cirka	27 900	31 000

1) avser Region Väst

2) avser Region Öst



Lägre nivå exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2006	2007	2008	2009
Ingående balans	2 925	4 348	5 282	5 620
Tillkommer	2 718	2 130	1 571	428
Avgår	-1 295	-1 196	-1 233 ¹⁾	-1 058 ²⁾
Utgående balans	4 348	5 282	5 620	4 990

1) inklusive nedskrivningar om 320 mkr

2) inklusive nedskrivningar om 87 mkr

Cirka 9 års produktion i balansräkningen

Ökande produktionstakt ger mer balanserad byggrättspportfölj

Antal byggrätter ¹⁾ 2009-12-31	I balans- räkningen	Produktions- starter ²⁾	Genom- loppstid, år ³⁾
JM Bostad Stockholm	7 500	1 102	6,8
JM Bostad Riks	6 500	689	9,4
JM Utland	4 400	359	12,3
Koncernen	18 400	2 150	8,6

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande

3) Riktvärde ca 4 år



Värdering exploateringsfastigheter

2009-12-31

Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde	Övervärde
JM Bostad Stockholm	2 111	3 171	1 060
JM Bostad Riks	1 451	1 811	360
JM Utland	1 320	1 760	440
JM Fastighetsutveckling	108	119	11
Totalt	4 990	6 861	1 871



Marknadsvärde projektfastigheter

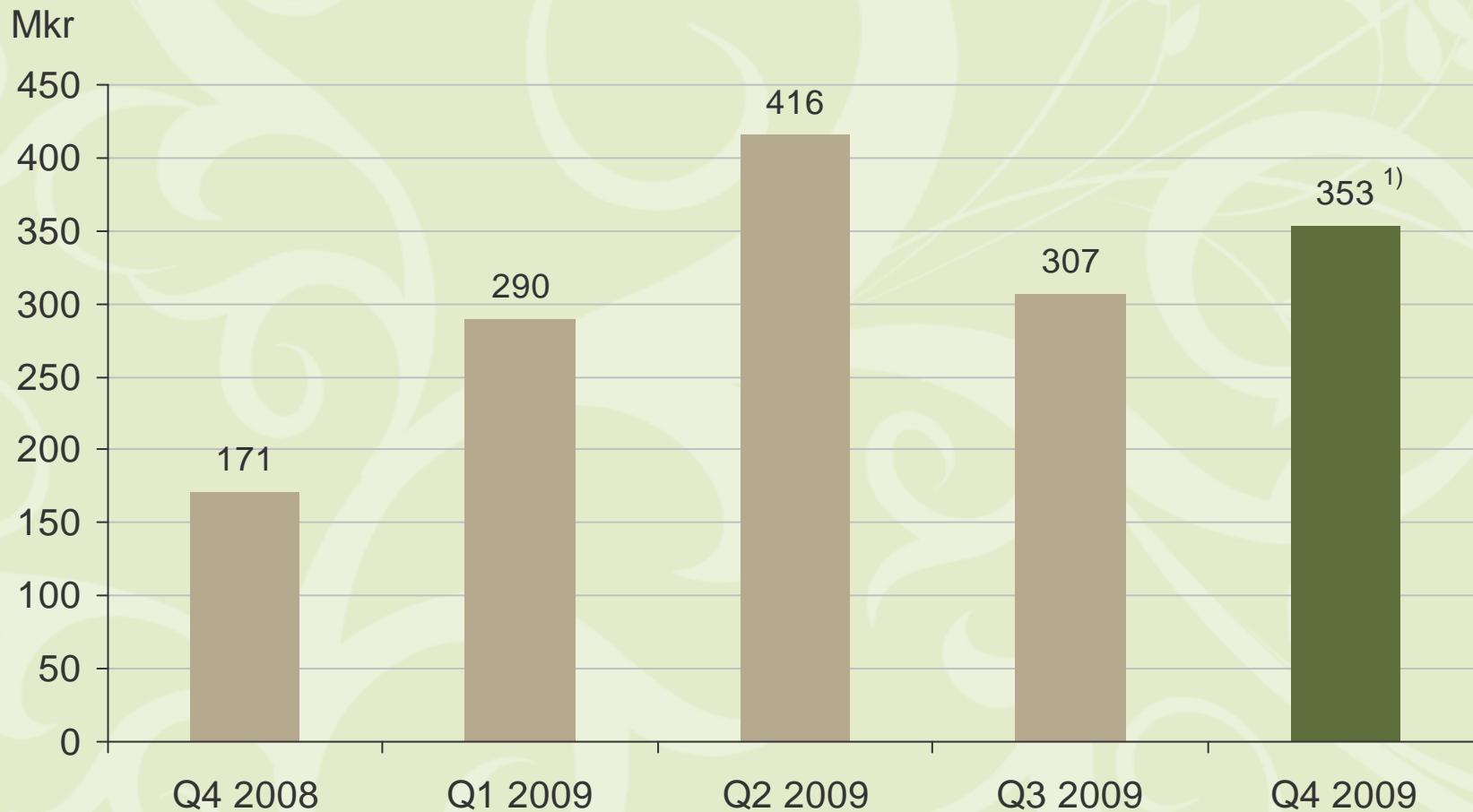
2009-12-31

Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde	Övervärde
Fastigheter under utveckling	558	566	8
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	38	44	6
Totalt	596	610	14

Starkt kassaflöde Q4 2009

Kassaflödesanalys, mkr	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009
Från den löpande verksamheten ^{1) 2)}	242	-464	629	179	780
Från investeringsverksamheten	-21	4	-45	-3	-7
Från finansieringsverksamheten	306	203	-147	-386	172
Summa kvartalets kassaflöde	527	-257	437	-210	945
Likvida medel vid periodens slut	1 111	858	1 294	1 084	2 030
1) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	25	239	318	46	295
2) Varav nettoinvestering i exploateringsfastigheter	88	70	53	150	154

110 osålda bostäder i balansräkningen till ett belopp om 353 mkr

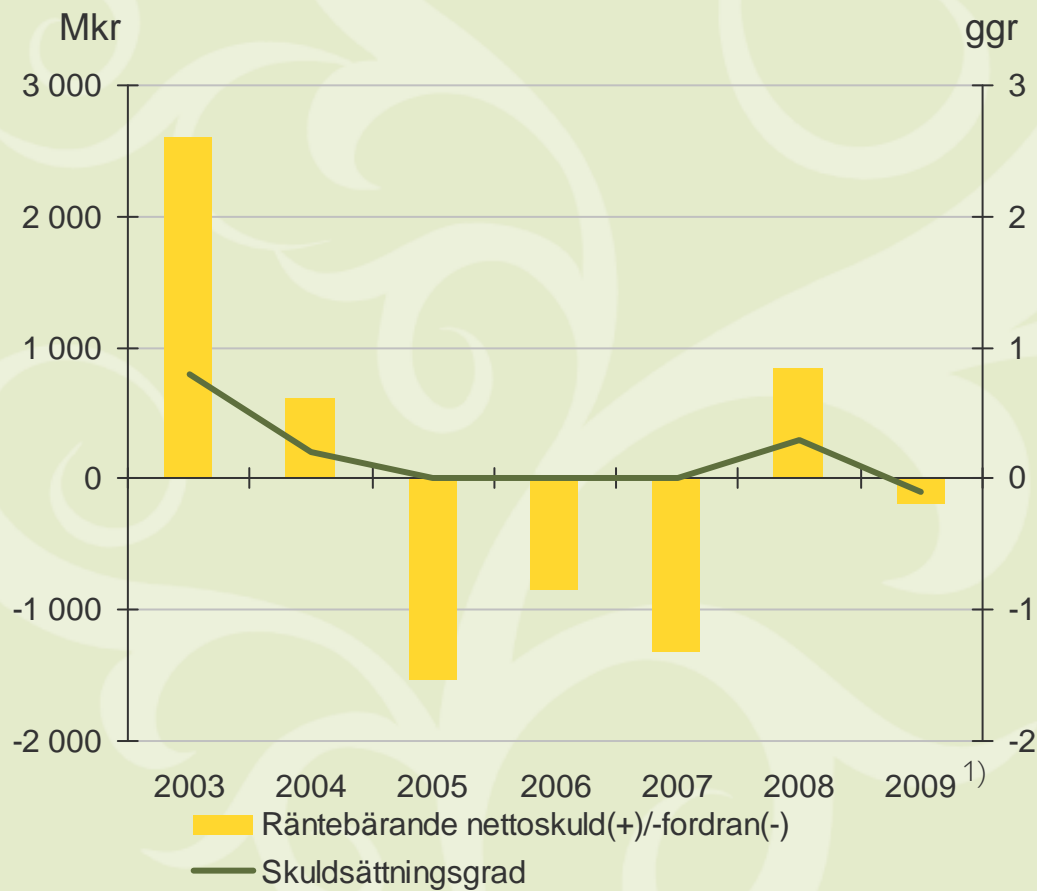


¹⁾ Varav Egholm, Danmark 185 mkr



God finansiell ställning och likviditet

Räntebärande nettoskuld/-fordran



- Soliditet 37 procent, nettning av framskjutna betalningar ger 41 procent
- Tillgänglig likviditet 4 830 mkr (3 911) varav likvida medel 2 030 mkr (1 111)
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 800 mkr (2 800)
- Kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om två år.

¹⁾ Ej räntebärande framskjutna betalningar för fastighetsförvärv uppgår till cirka 0,2 mdkr (0,4)

Finansnetto

Januari – december 2009, mkr

Finansiella intäkter

41

Finansiella kostnader

-158

Räntekostnader

-132

Räntekostnad pensioner

-26

Finansnetto

-117

Koncernens balansräkning

Mkr	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar		
Projektfastigheter	596	614
Exploateringsfastigheter	4 990	5 620
Övriga tillgångar	4 344	3 821
Summa	9 930	10 055
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 668	3 241
Långfristiga skulder	2 132	2 164
Kortfristiga skulder	4 130	4 650
Summa	9 930	10 055
Soliditet (%)	37	32

Resultatkomponenter bostadsaffären

Successiv vinstavräkning (brutto) Q4 2009 (Q3 2009)

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

Alltid positiv

Upparbetade kostnader *
täckningsbidragsmarginal
(för den aktuella perioden)

+

**Omvärderingseffekt
129 mkr (57)**

Normalt positiv

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

+

**Försäljningseffekt
69 mkr (66)**

Positiv / negativ

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

=

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

Omvärderingseffekter - bostadsaffären

Mkr	Q4 2008	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009
Koncern	-90	47	24	57	129

Affärssegment	Stockholm	Riks	Utland	Summa
Q3 2009	34	30	-7	57
Q4 2009	69	55	5	129

Nettot av positiva och negativa omvärderingseffekter i bostadsprojekten under Q4 2009 uppgick till 129 mkr vilket indikerar stabil bedömning av marknadsförutsättningar.

JM nuläge

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 27 900 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.

