



JM koncernen

Februari 2004



Koncernen i sammandrag

- Resultat efter finansiella poster uppgick till 267 mkr (368)
- Antal sålda bostäder 3 189 (2 511)
- Antal produktionsstartade bostäder 2 714 (2 711)
- Nettoskulden minskade med 1,4 mdkr till 2,6 mdkr under fjärde kvartalet





Koncernen i sammandrag

- Resultatet per aktie uppgick till 7 kronor (9)
- Räntabilitet på eget kapital uppgick till 6 procent (7)
- Föreslagen utdelning
5 kr (10) per aktie





Viktiga händelser 2003

Stabilisering av marknaden – breddat produktutbud

- God försäljningsutveckling för bostäder i form av skrivna kontrakt med stark avslutning under fjärde kvartalet
- Framflyttning av projektstarter efter genomlysning av samtliga projekt – stort antal projektstarter och stärkt kassaflöde under fjärde kvartalet
- Breddat produktutbud – ökad potentiell kundkrets





Viktiga händelser 2003

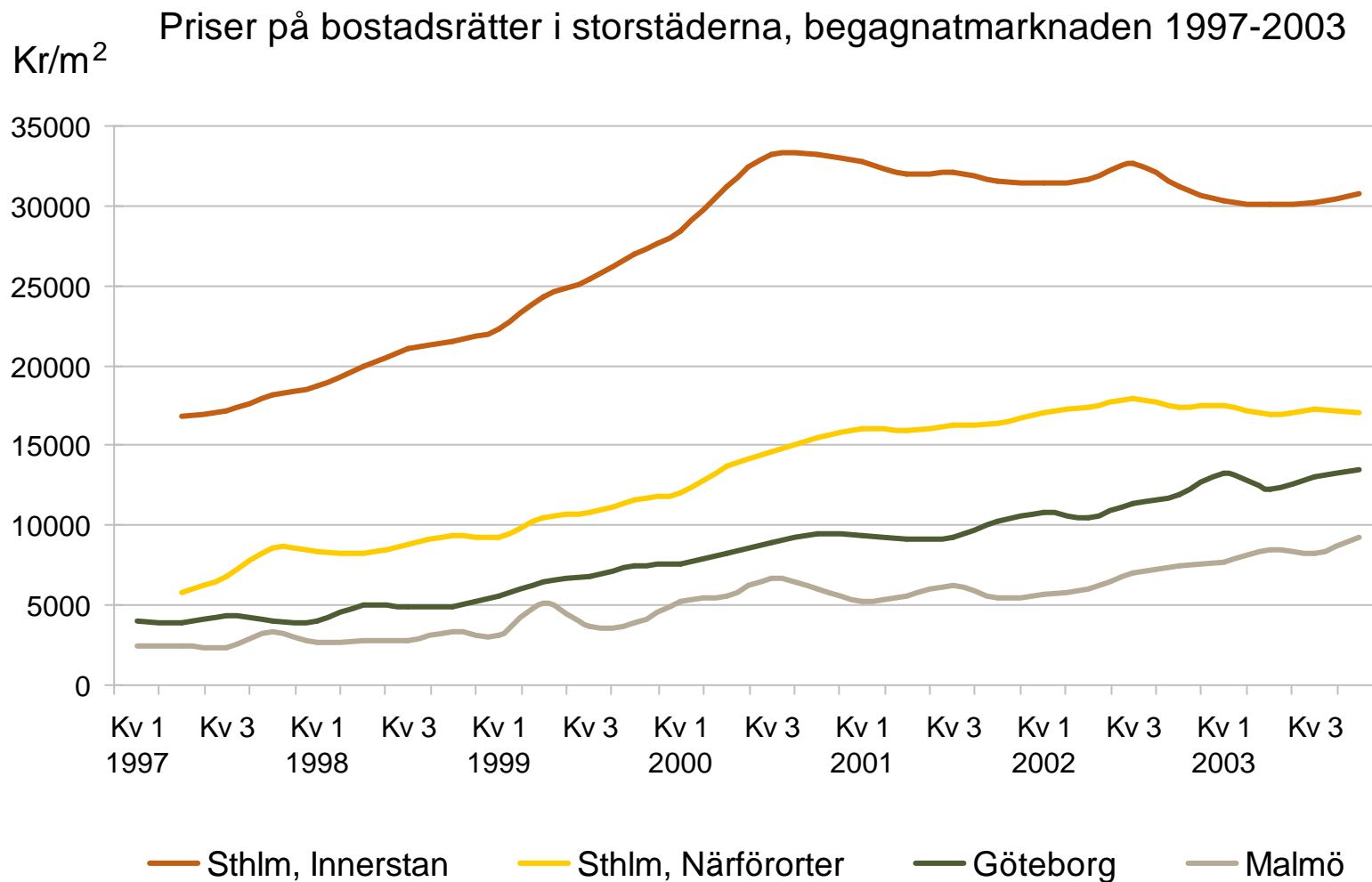
Fortsatt effektivisering och nya affärer

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader. Strukturerad projektering och inköpsstyrning
- Antalet anställda minskat med drygt 10 procent
- Omfattande försäljningar av färdigutvecklade fastigheter
- Större förvärv av bostadsfastigheter för utveckling





Prisutveckling Bostadsrätter

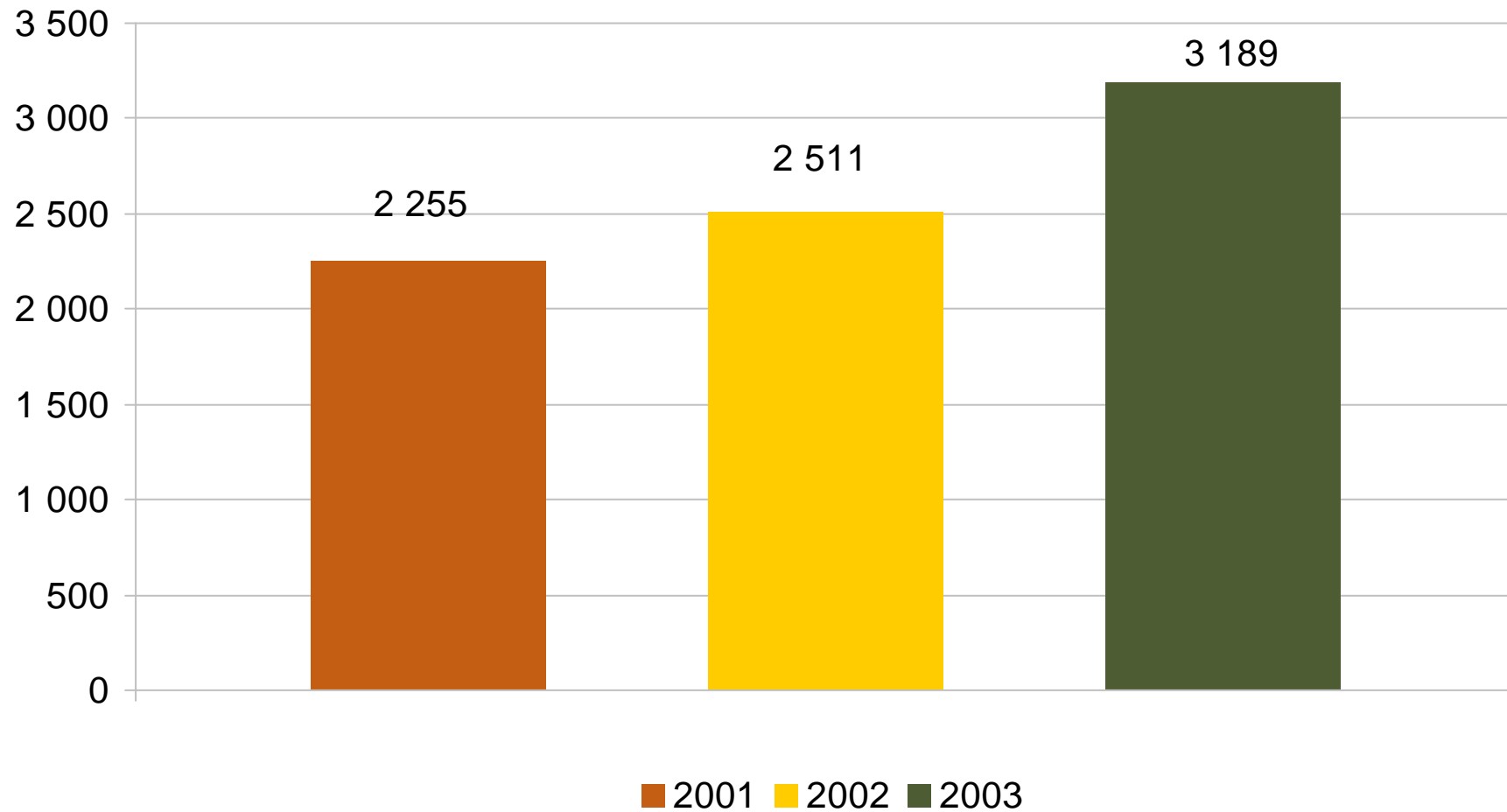


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfund/Värderingsdata



Rekord i sålda bostäder

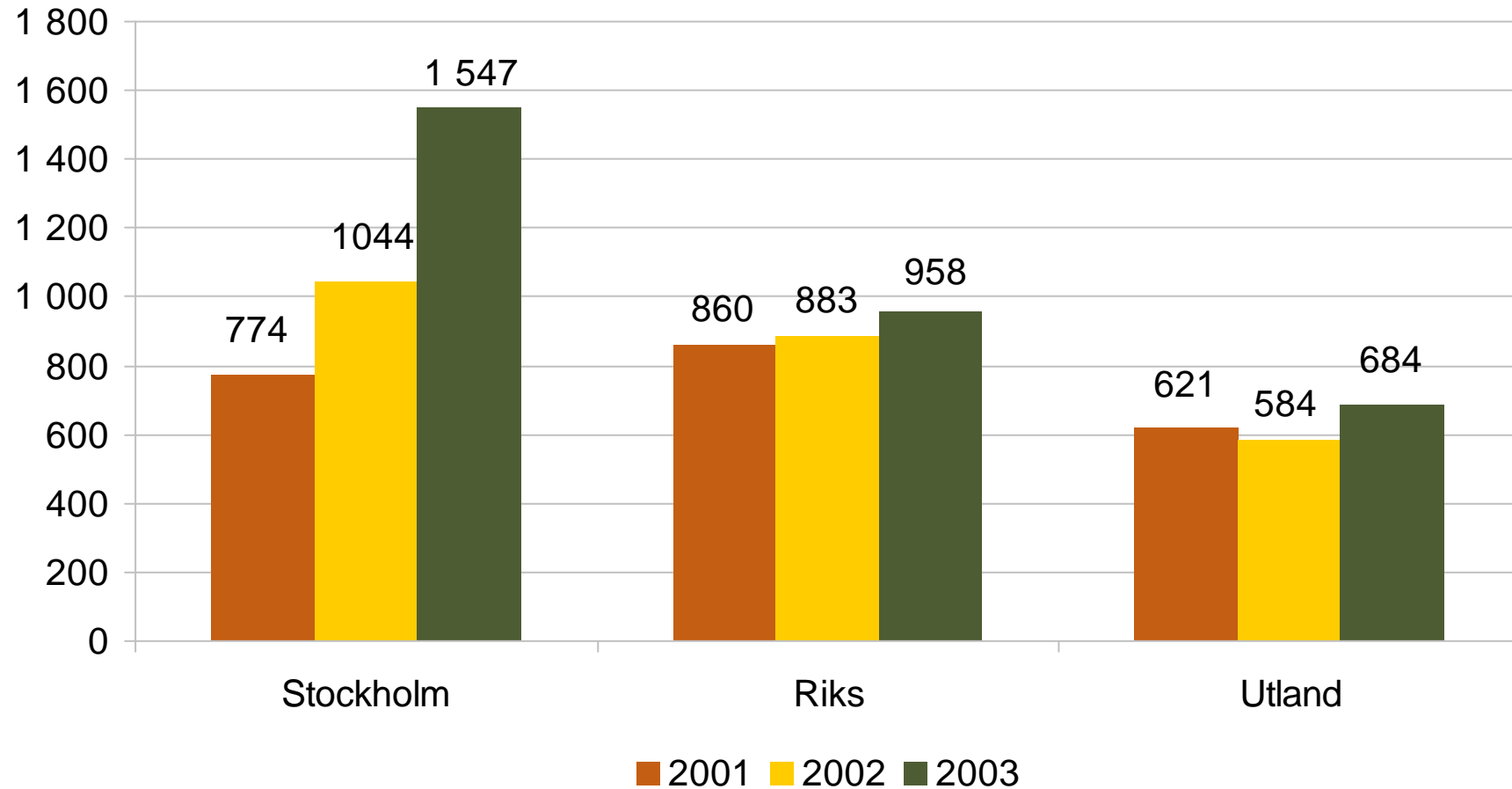
Koncernen





Bostadsmarknaden i Stockholm förbättrad

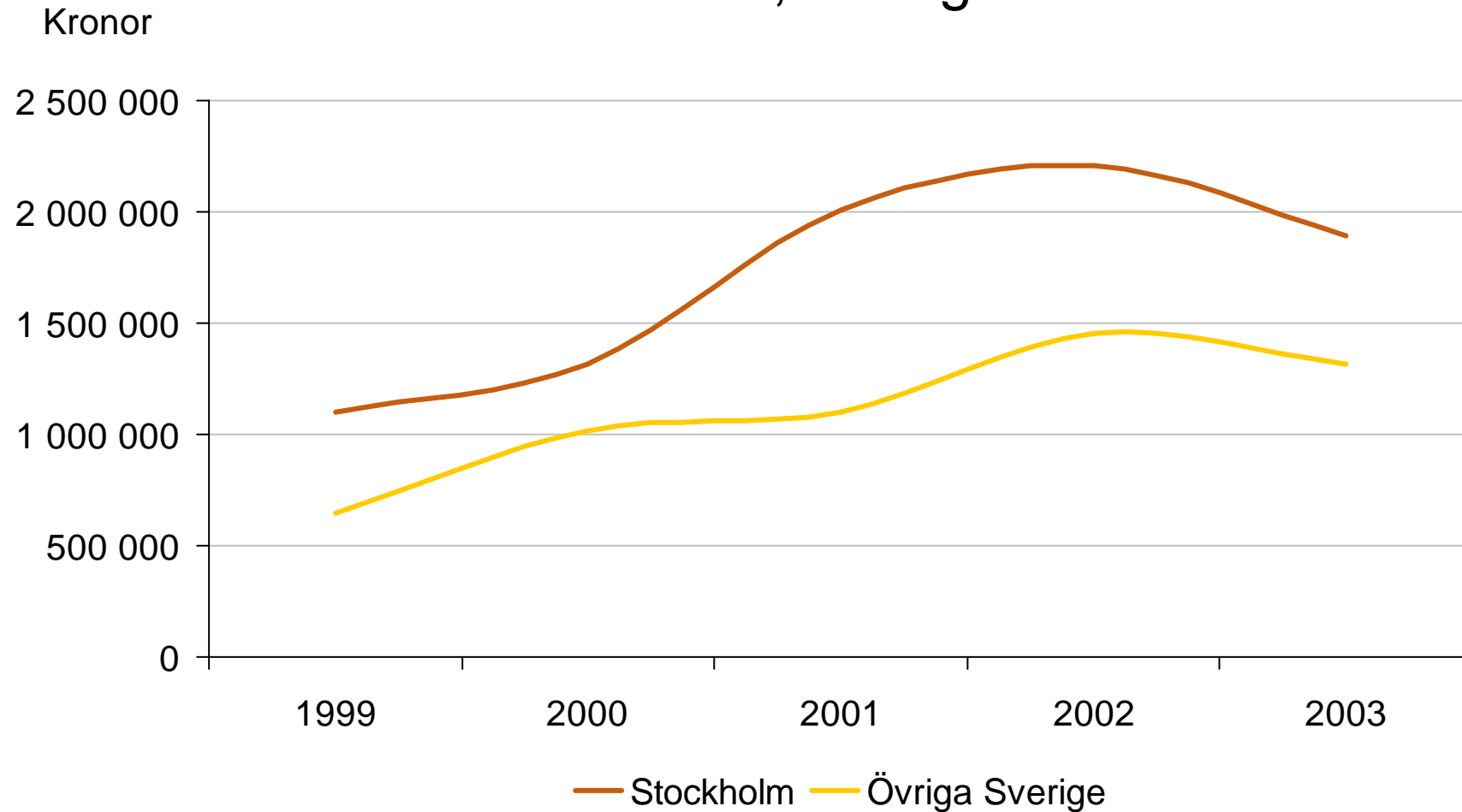
Antal sålda bostäder

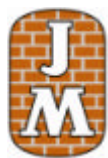




Breddat bostadsutbud

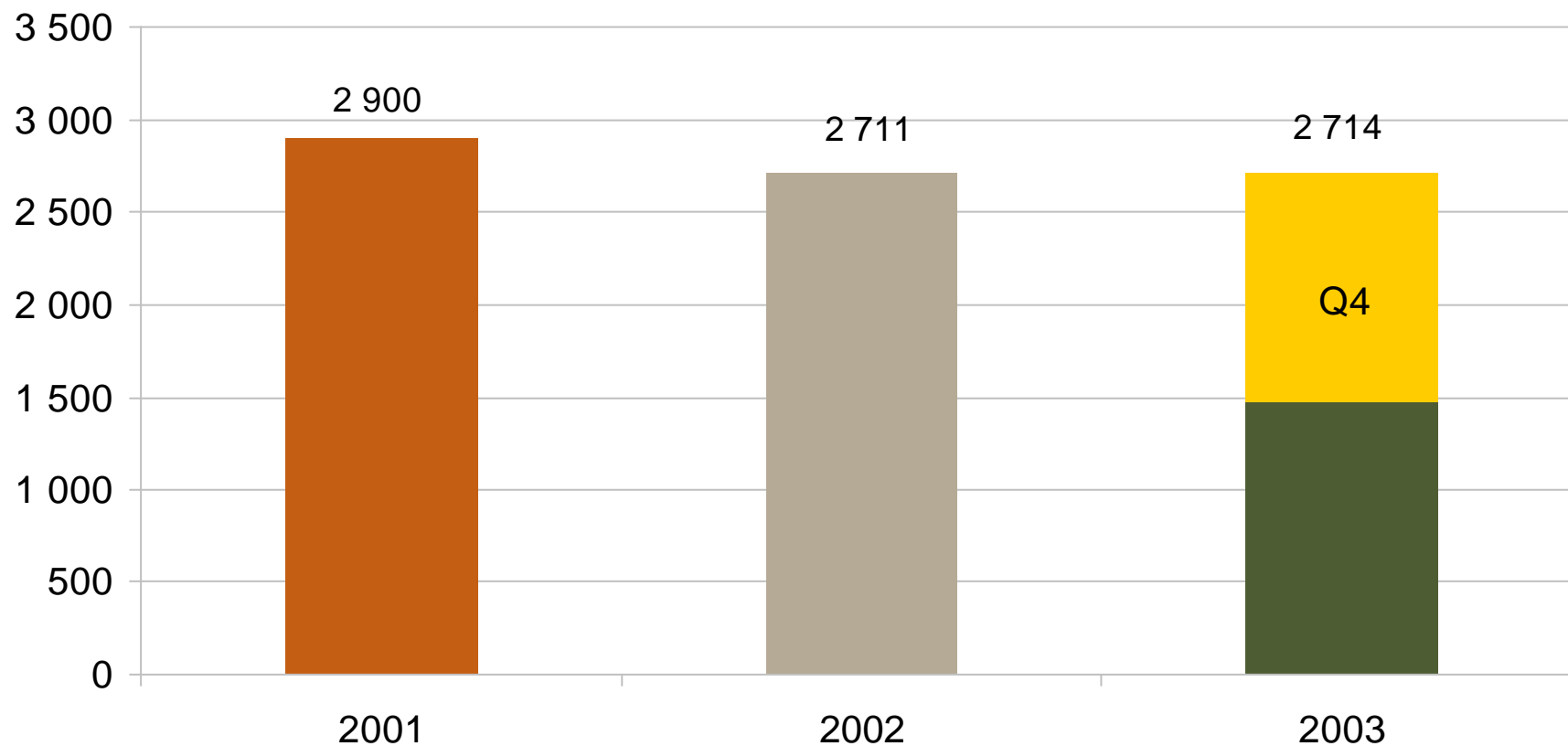
Genomsnittspris för JMs säljstartade bostäder, Sverige





Stort antal produktionsstarter under Q4

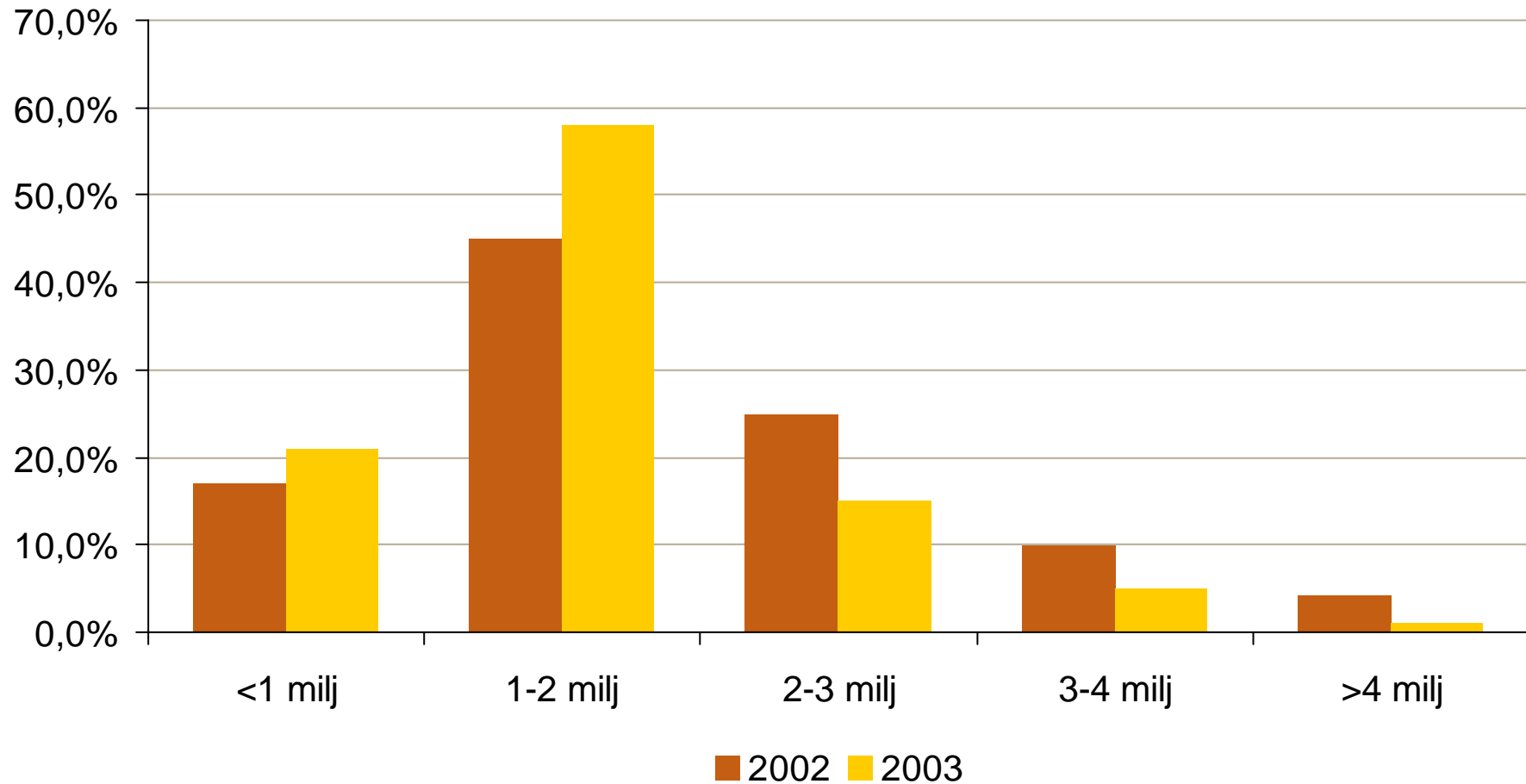
Koncernen





Fler bostäder i lägre prissegment

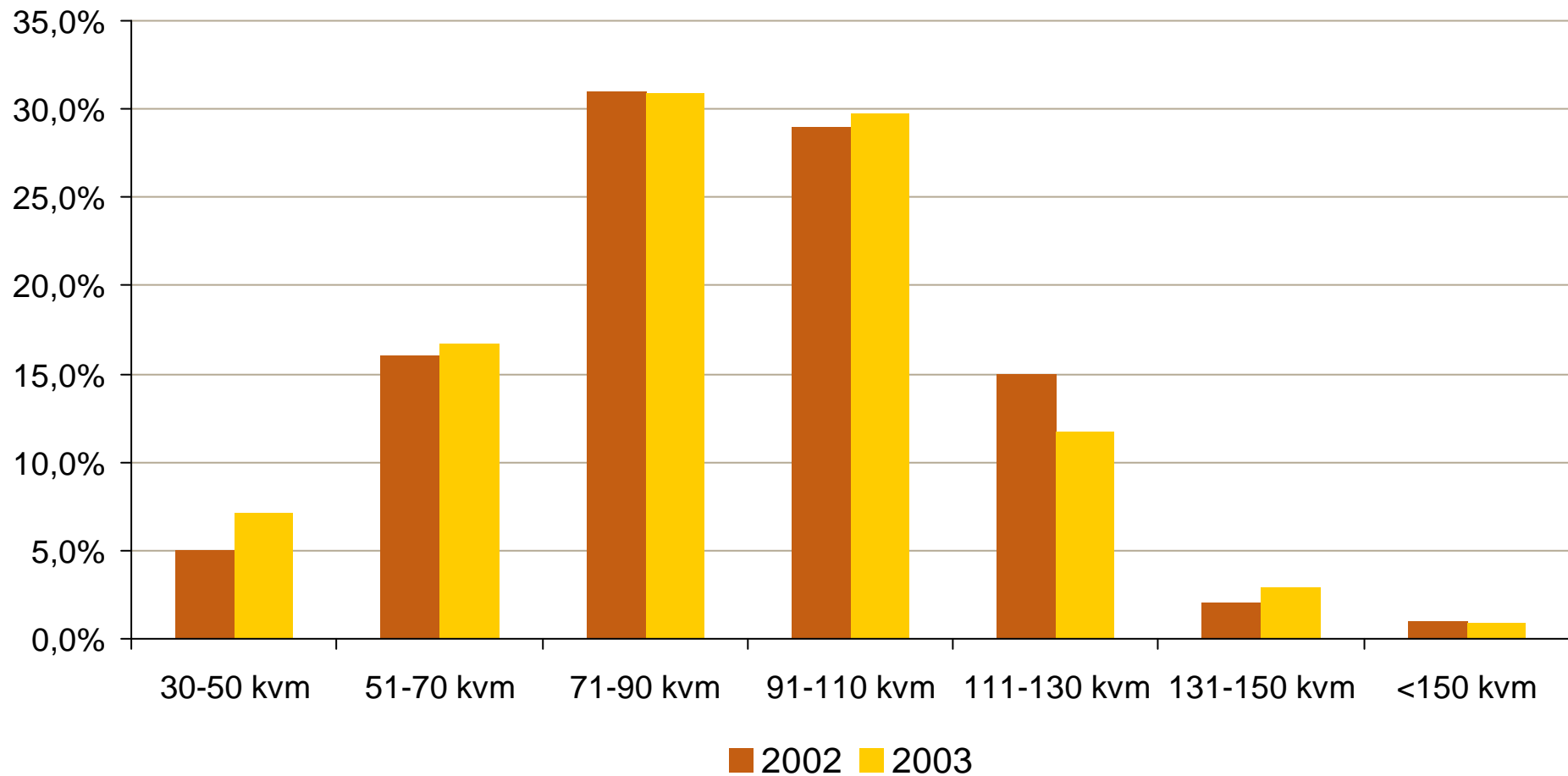
JMs andel säljstartade bostäder i Sverige – prisintervall





Oförändrad yta

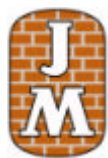
JMs andel säljstartade bostäder i Sverige – storleksintervall





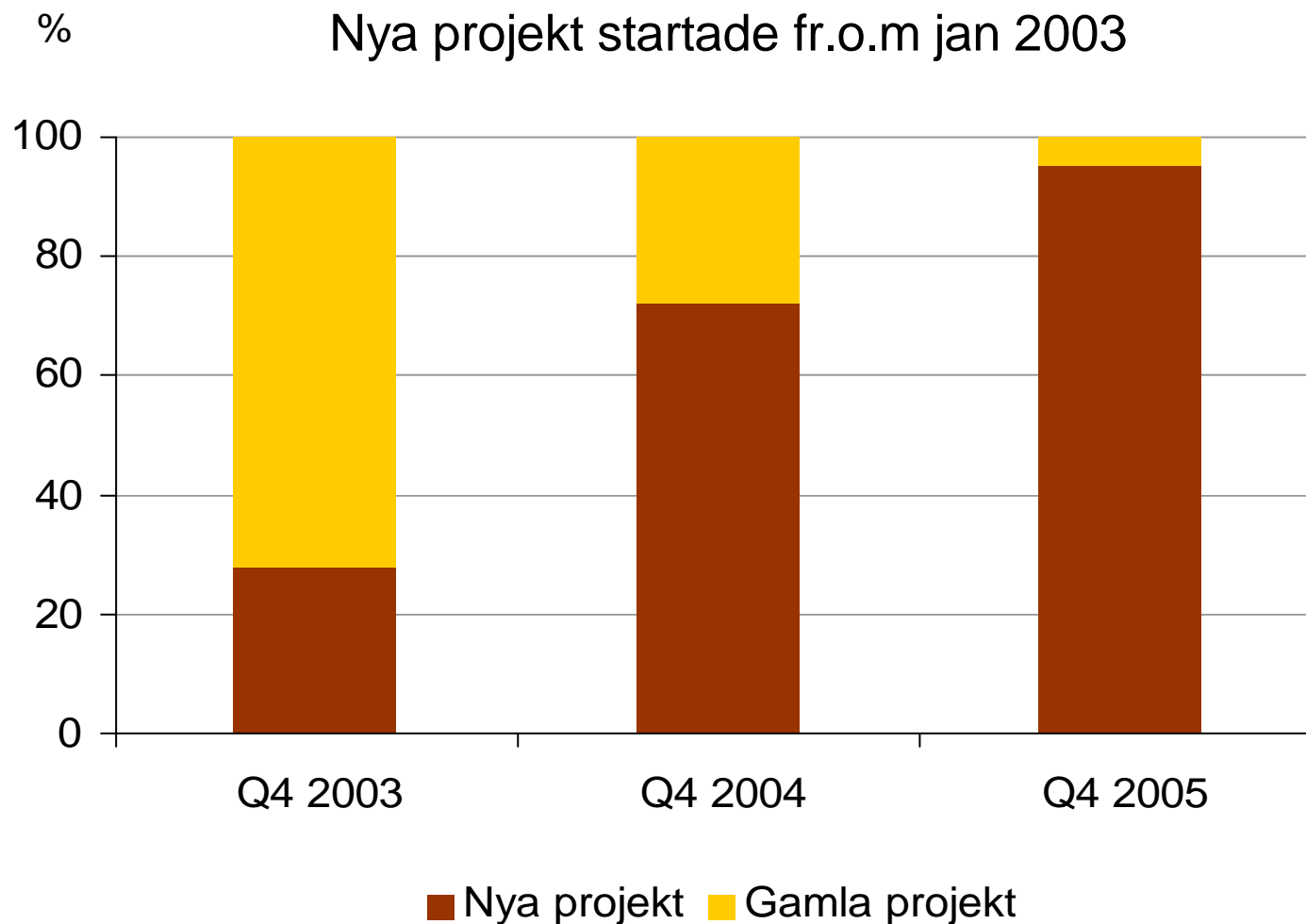
Bättre kontroll och projektstyrning

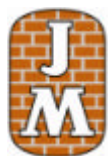
- Fokus på Stockholm
- Centralisering väsentliga projektbeslut
- Nya och formaliserade bevakningsrutiner
- Utförliga bedömningsunderlag
- Utvalda projekt granskas fördjupat av revisorerna och rapporteras till revisionskommittén
- Projektstyrningsrutiner väsentligt uppstramade – beslutsgrindar
- Projektgranskningsgrupp
- Koncerngemensam projekteringsprocess



Successivt förbättrad projektkvalitet

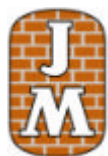
Andel av total projektvolym – Bostad Stockholm





Koncernens resultat per affärsenhet

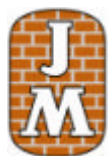
Mkr	2003	2002
JM Bostad Stockholm	-22	-160
JM Bostad Riks	98	180
JM Produktion	34	-27
JM Kommersiellt	358	634
JM Utland	72	90
Koncerngemensamma kostnader	-62	-65
Koncernens resultat	478	652



Positivt kassaflöde i Q4

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
Från den löpande verksamheten	819	223	-1 068	1 530
Från investeringsverksamheten	-5	-13	8	-24
Från finansieringsverksamheten	-1 200	128	654	-1 316
Summa kvartalets kassaflöde	-386	338	-406	190
Likvida medel vid periodens slut	210	548	142	332
Försäljning förvaltningsfast likvidflöde	2 191	480	331	83

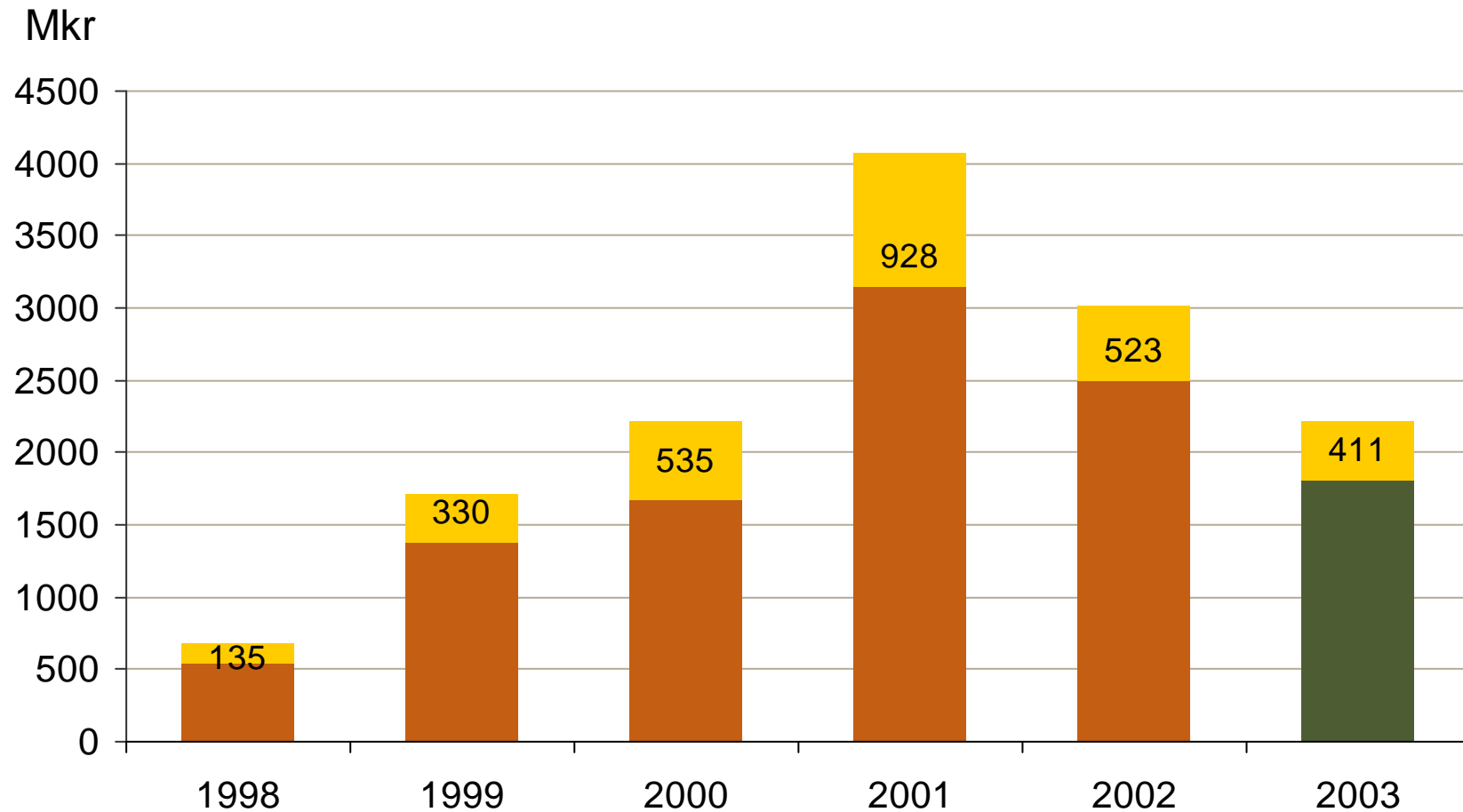


Koncernens balansräkning

Mkr	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 833	2 774
Exploateringsfastigheter	3 631	3 871
Övriga tillgångar	2 681	3 983
Summa	9 145	10 628
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 285	3 570
Avsättningar och skulder	5 860	7 058
Summa	9 145	10 628
Skuldsättningsgrad	0,8	1,0
Soliditet, %	36%	34%



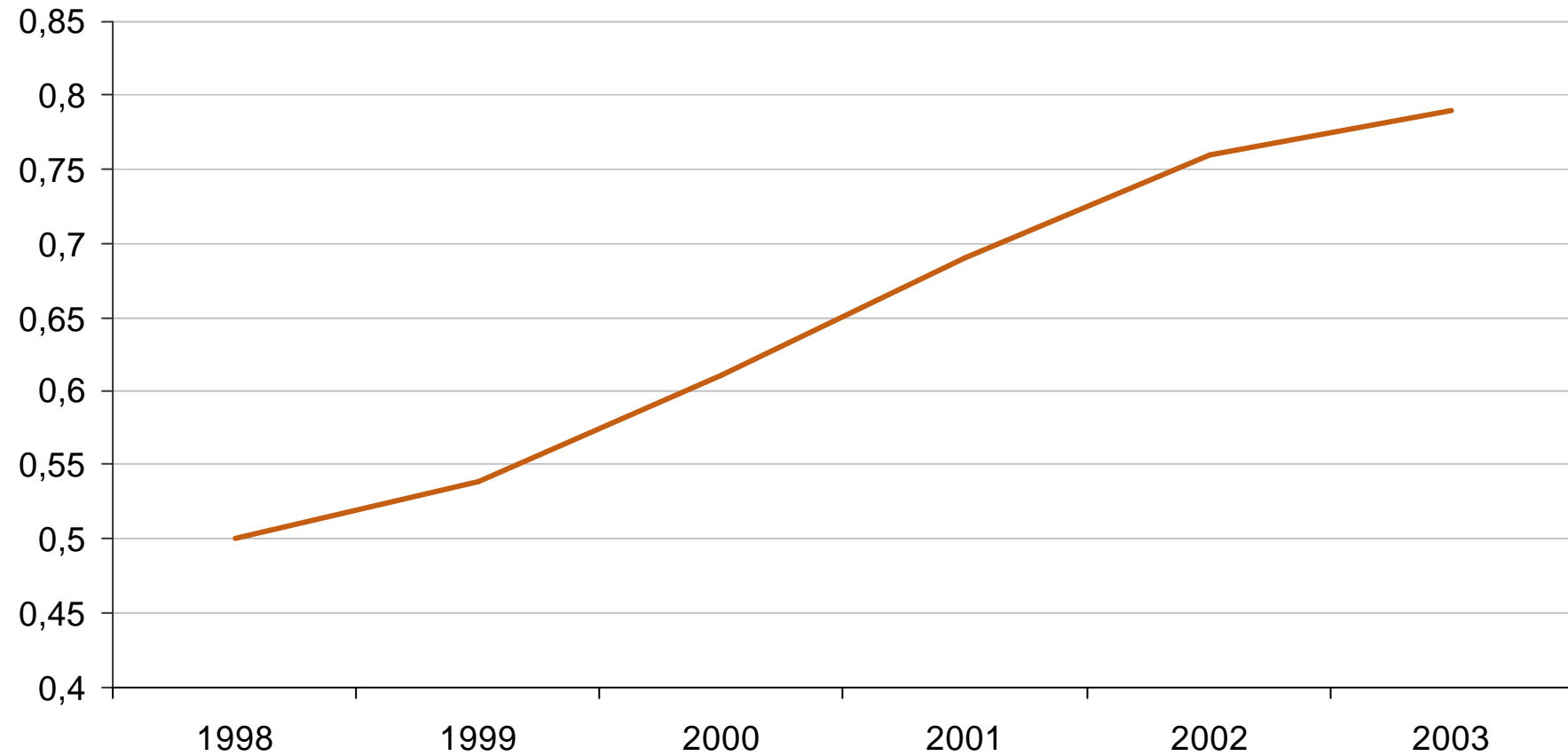
Försäljning fastigheter 2003





Mot snabbare balansräkning

Kapitalomsättning, ggr





Uppdaterade finansiella mål

- Rörelsemarginal 10 procent
- Produktionsstarter i takt med säkerställd efterfrågan och kvalitetssäkrad projektering
- Röntabilitet eget kapital efter skatt 10-15 procent
- Utdelningsandel 50 procent och soliditet 35 procent över en konjunkturcykel kvarstår



Förvaltningsfastigheter marknadsvärde

Mkr	Bokfört värde	Marknads värde	Över värde
Färdigutvecklade	515	640	125
Under uppförande	776	856	80
För vidareutveckling	1 542	1 709	167
Totalt	2 833	3 205	372



Hela balansräkningen för projektutvecklingen

Förvärv



Förvaltning
Inflyttning
Byggande

Idéarbete
Planarbete
Projektering
Finansiering

Försäljning/uthyrning



Koncernen

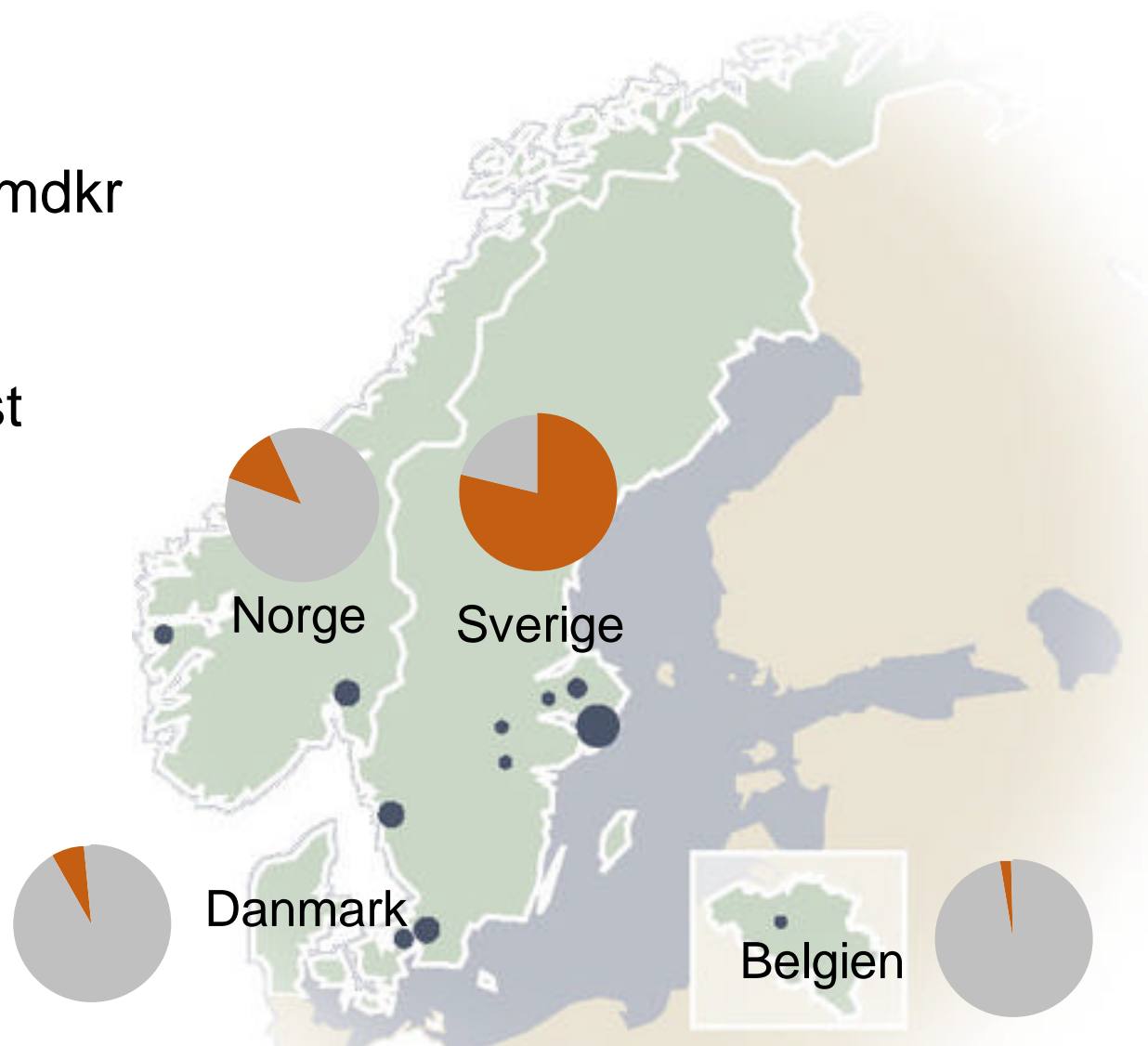
Omsättning: 7,8 mdkr

Balansomslutning: 9,1 mdkr

Byggrätter: 23 400 st

Antal anställda: 2 370 st

Börsvärde: 2,9 mdkr





Strategisk utveckling

- Högre kund- och marknadsorientering
- Breddat produktutbud av kvalitativa bostäder i attraktiva lägen – bostadstyp och prissegment
- Tillväxtmarknader i Norden
- Optimerad bygggrättsportfölj för bostäder – exploateringsfastigheter högst fyra års produktion
- Förvaltningsfastigheter endast för projektutveckling
- Begränsad projektutveckling av kontor



JMs vision

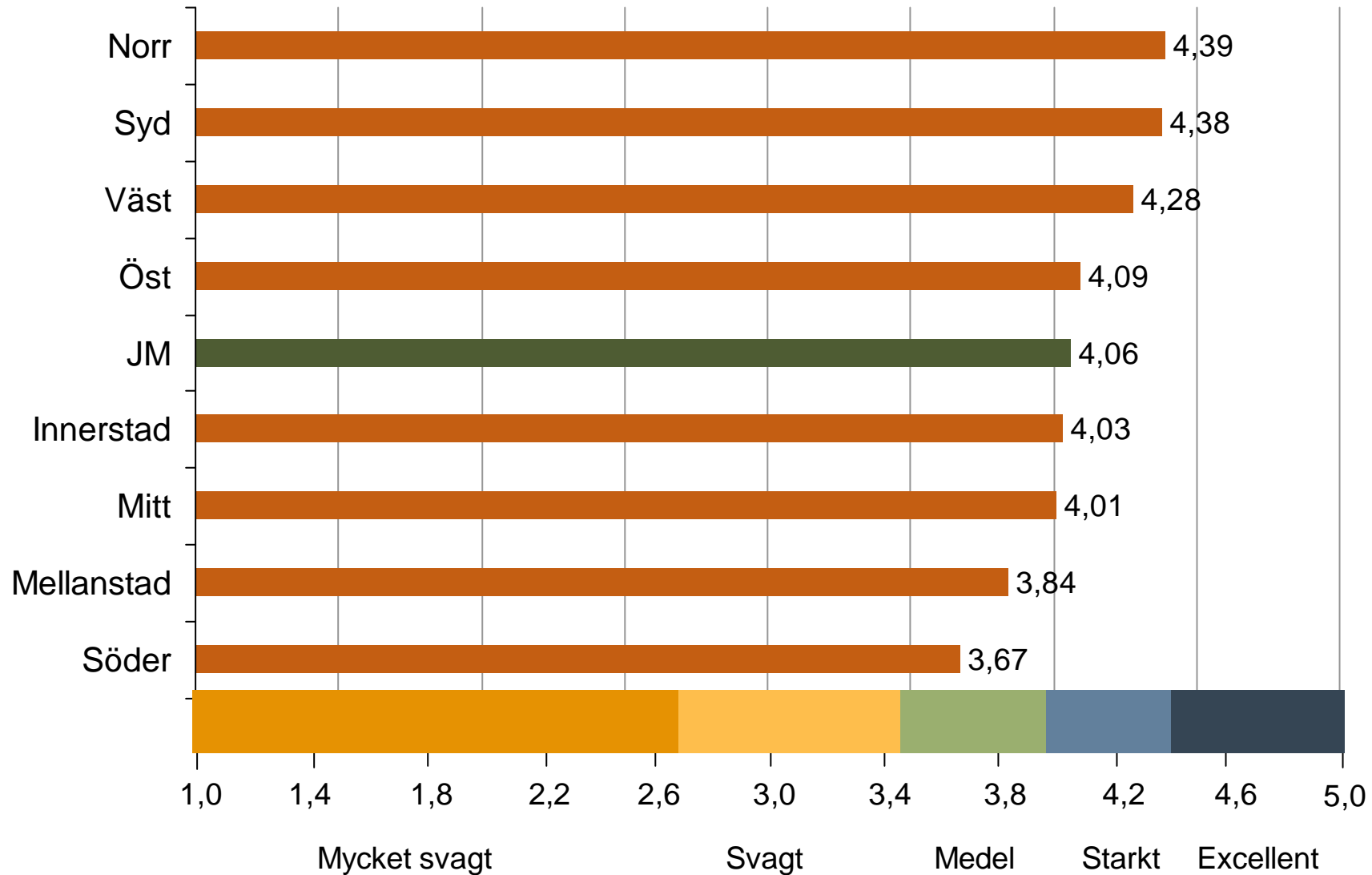
”Att vara ledande
projektutvecklare av
kvalitativa bostäder
i Norden”





Kunder

Nöjdhöjndindex 2003





JM 2004 och framåt

- Marknadsledare – bostadsrätter
- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Drygt 23 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Begränsad kommersiell projektutveckling
- Kassafloresfokus – från projekt till koncern
- Strategiskt välpositionerad – mål rörelsemarginal 10 procent
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Alla tillgångar för projektutveckling
- Färdigutvecklade fastigheter säljs

