



JM-koncernen

Bokslutskommuniké 2005

23 februari 2006



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2005

- Intäkterna ökade med 16 procent till 9 887 mkr (8 532)
- Resultatet före skatt förbättrades kraftigt till 1 151 mkr (647)
- Fastighetsförsäljningar om 1 752 mkr (1 018) gav ett resultat om 247 mkr (164)





Koncernen i sammandrag

Januari – december 2005

- Antal sålda bostäder 4 240 (4 315)
- Antal produktionsstartade bostäder 4 476 (3 943)
- Resultat per aktie ökade till 37,00 kronor (16,90)
- Räntabiliteten på eget kapital ökade till 28,8 procent (14,4)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 10 kr (7) per aktie samt en split om 4:1





Starkt kassaflöde och överskott av kapital

- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till starka 3 368 mkr (2 161)
- Stark balansräkning, goda kassaflöden och genomförda försäljningar av fastigheter - styrelsen föreslår inlösenprogram om ca 1,0 mdkr motsvarande ca 40 kr per aktie
- Lämnar räntabilitetsmålet på bokfört eget kapital om 10-15 %. Endast marginalmål om 10 %





God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt stark försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt
- Ytterligare förbättrat resultat och marginal i projektutvecklingsaffären på samtliga marknader

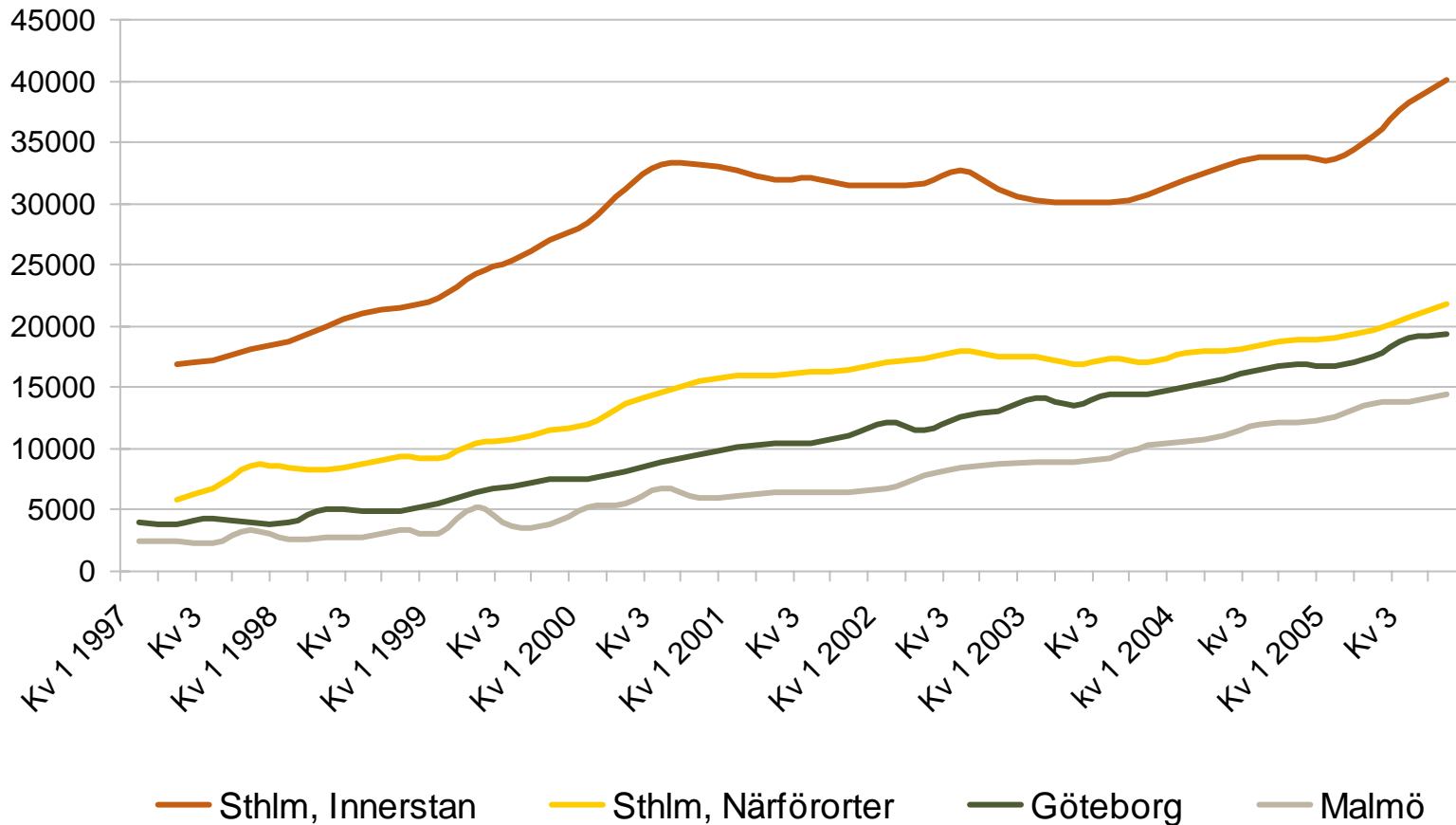




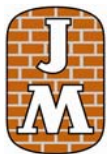
Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 – 2005

Kr/m²

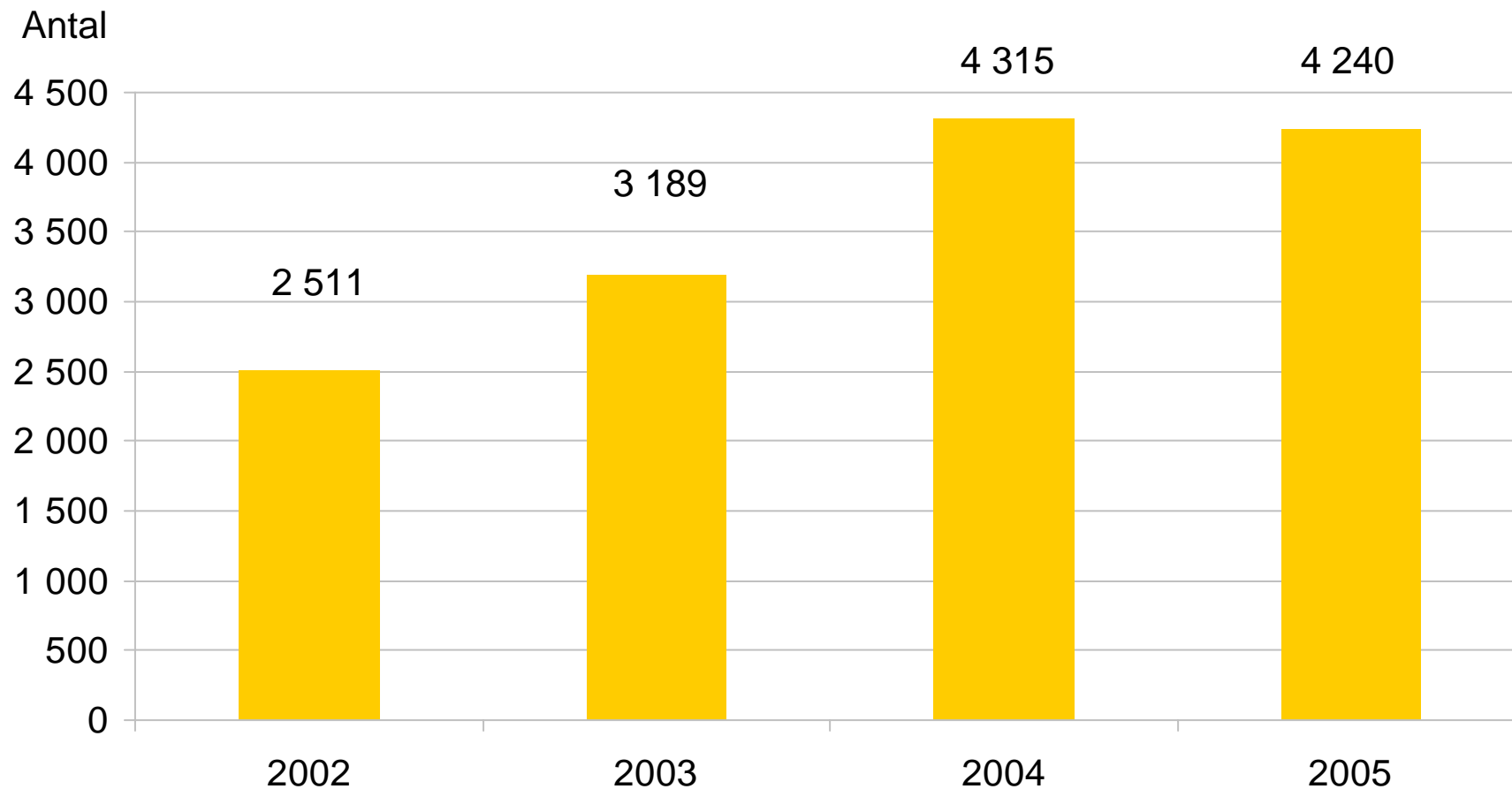


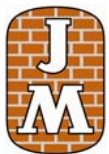
Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



Stark försäljning av bostäder

Koncernen

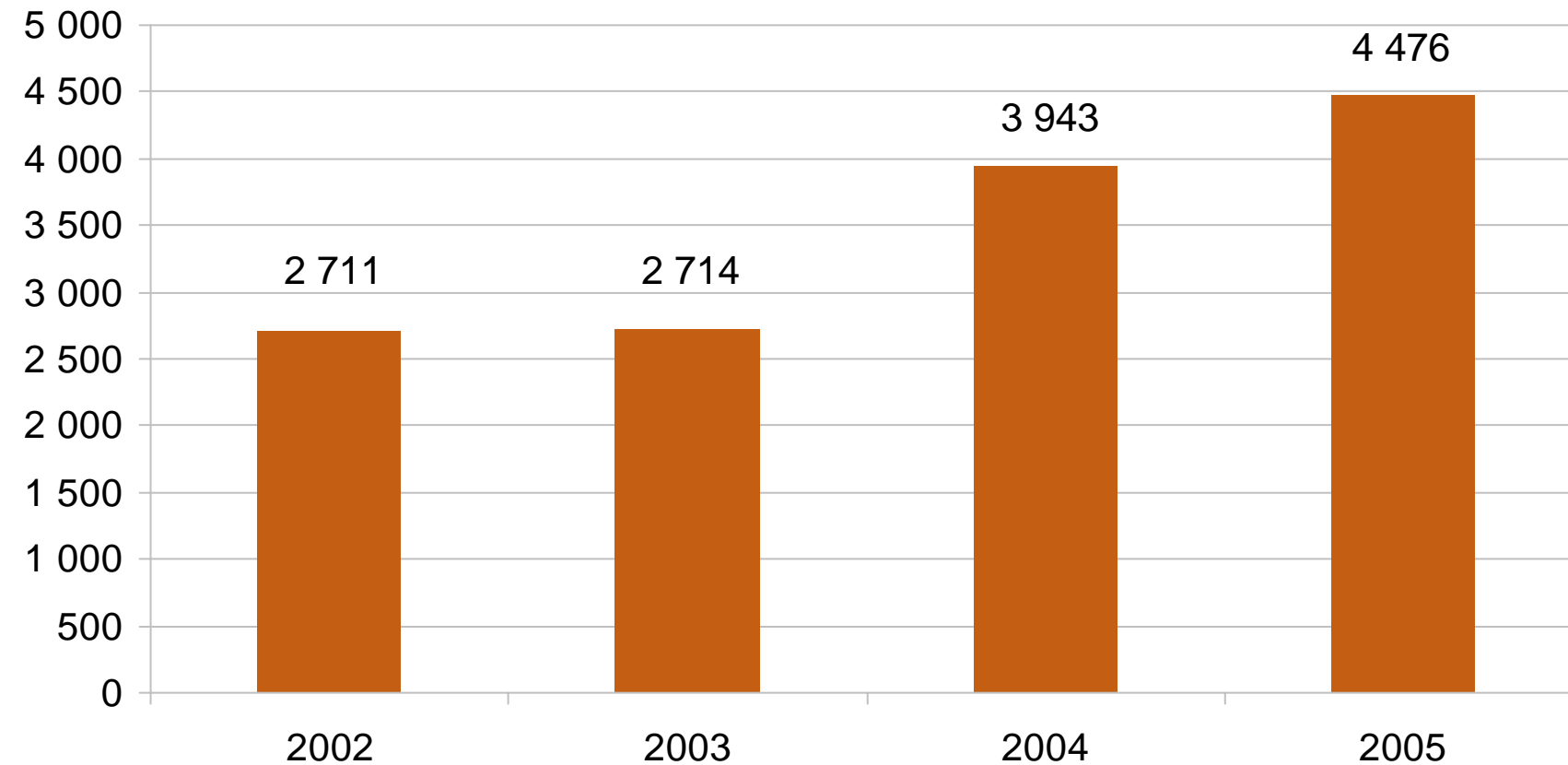




Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen

Antal
bostäder



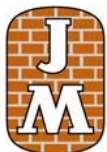


JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari - december	
	2005	2004
Intäkter	3 816	3 438
Rörelseresultat	500	296
Rörelsemarginal (%)	13,1	8,6
Antal disponibla byggrätter	9 200	9 100

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Oförändrade kostnader
- Marginalförbättring
- Hög avkastning operativt kapital





JM Bostad Riks

Mkr	Januari - december	
	2005	2004
Intäkter	3 012	2 417
Rörelseresultat	341	202
Rörelsemarginal (%)	11,3	8,4
Antal disponibla byggrätter	8 400	7 400

- Stark försäljning
- Ökade priser
- Oförändrade kostnader
- Marginalförbättring
- Mycket hög avkastning operativt kapital





JM Utland

Mkr	Januari - december	
	2005	2004
Intäkter	2 069	1 866
Rörelseresultat	183	117
Rörelsemarginal (%)	8,8	6,3
Antal disponibla byggrätter	5 600	5 400

- Försiktigt stigande prisnivåer - hög efterfrågan i Köpenhamn
- Marginalförbättring
- Större konkurrens om byggrätter
- Etablering i Finland planeras under 2006





JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari - december	
	2005	2004
Intäkter	211	276
Rörelseresultat	212	201

- Stora försäljningar projektfastigheter under fjärde kvartalet - betalning under kvartalet
- Försäljning bostadsfastigheter i Älta/Vaxholm
- Utveckling av kontor i Frösunda om 10 000 m² fortgår planerligt
- Större hyresavtal tecknade för fastigheterna Paradiset och Barnängen, Stockholm



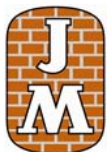


JM Produktion

Mkr	Januari - december	
	2005	2004
Intäkter	1 197	931
Rörelseresultat	58	43
Rörelsemarginal (%)	4,8	4,6

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge
- Starkt kassaflöde

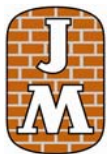




Mycket starkt kassaflöde Q4 2005

Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q3 2004	Q4 2004	Q1 2005	Q2 2005	Q3 2005	Q4 2005
Från den löpande verksamheten ^{*)}	293	997	516	739	216	1 897
Från investeringsverksamheten	-9	-	-40	2	22	22
Från finansieringsverksamheten	-336	-136	36	-1 756	3	-308
Summa kvartalets kassaflöde	-52	861	512	-1 015	241	1 611
Likvida medel vid periodens slut	424	1 285	1 797	782	1 023	2 634
^{*)} Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	49	235	248	32	40	1 283



Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2002	2003	2004	2005
Ingående balans	4 048	3 871	3 631	2 971
Tillkommer	629	664	275	1 388
Avgår	-806 ^{*)}	-904	-935	-1 434
Utgående balans	3 871	3 631	2 971	2 925

*) varav nedskrivning 211 mkr



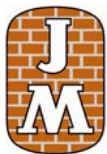
Högst 4 års produktion i balansräkningen

Väl avvägd byggrättsportfölj

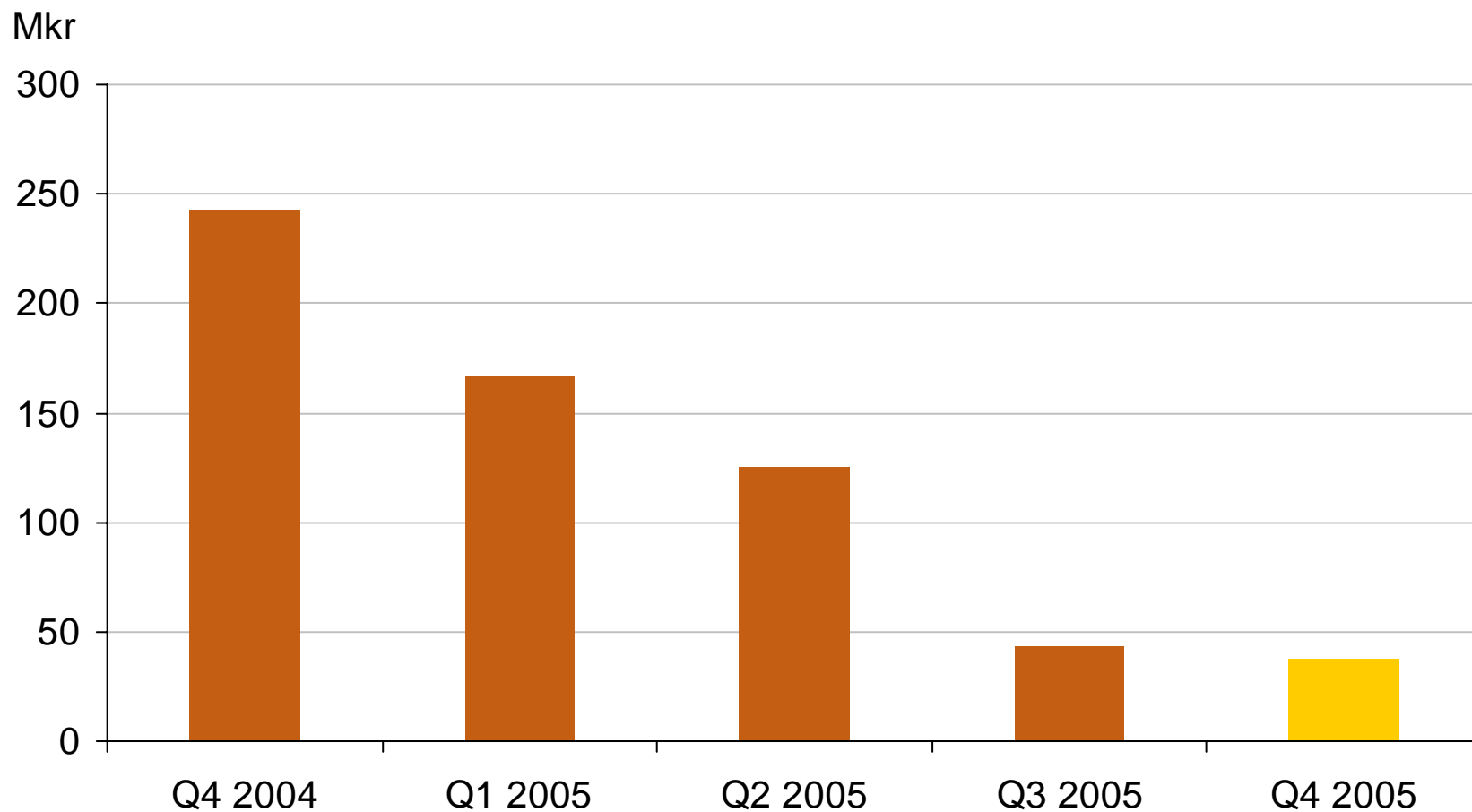
Antal byggrätter^{*)} 2005-12-31	I balans- räkningen	Produktions- starter^{**)}	Genom- loppstid, år
JM Bostad Stockholm	6 600	1 937	3,4
JM Bostad Riks	5 000	1 451	3,4
JM Utland	3 400	1 088	3,1
Koncernen	15 000	4 476	3,4

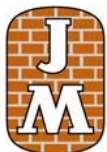
*) Bostadsbyggrätter

***) 2005



Färre osålda bostäder i balansräkningen





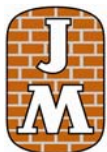
Koncernens balansräkning

Mkr	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar		
Projektfastigheter	1 183	2 246
Exploateringsfastigheter	2 925	2 971
Övriga tillgångar	4 047	3 035
Summa	8 155	8 252
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 311	3 465
Långfristiga skulder	1 476	2 197
Kortfristiga skulder	3 368	2 590
Summa	8 155	8 252
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,2
Soliditet (%)	41	42



Marknadsvärde projektfastigheter

Mkr 2005-12-31	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde
Bostäder (hyresrätter)	859	643	216
Fastigheter under utveckling	220	191	29
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	369	349	20
Totalt	1 448	1 183	265



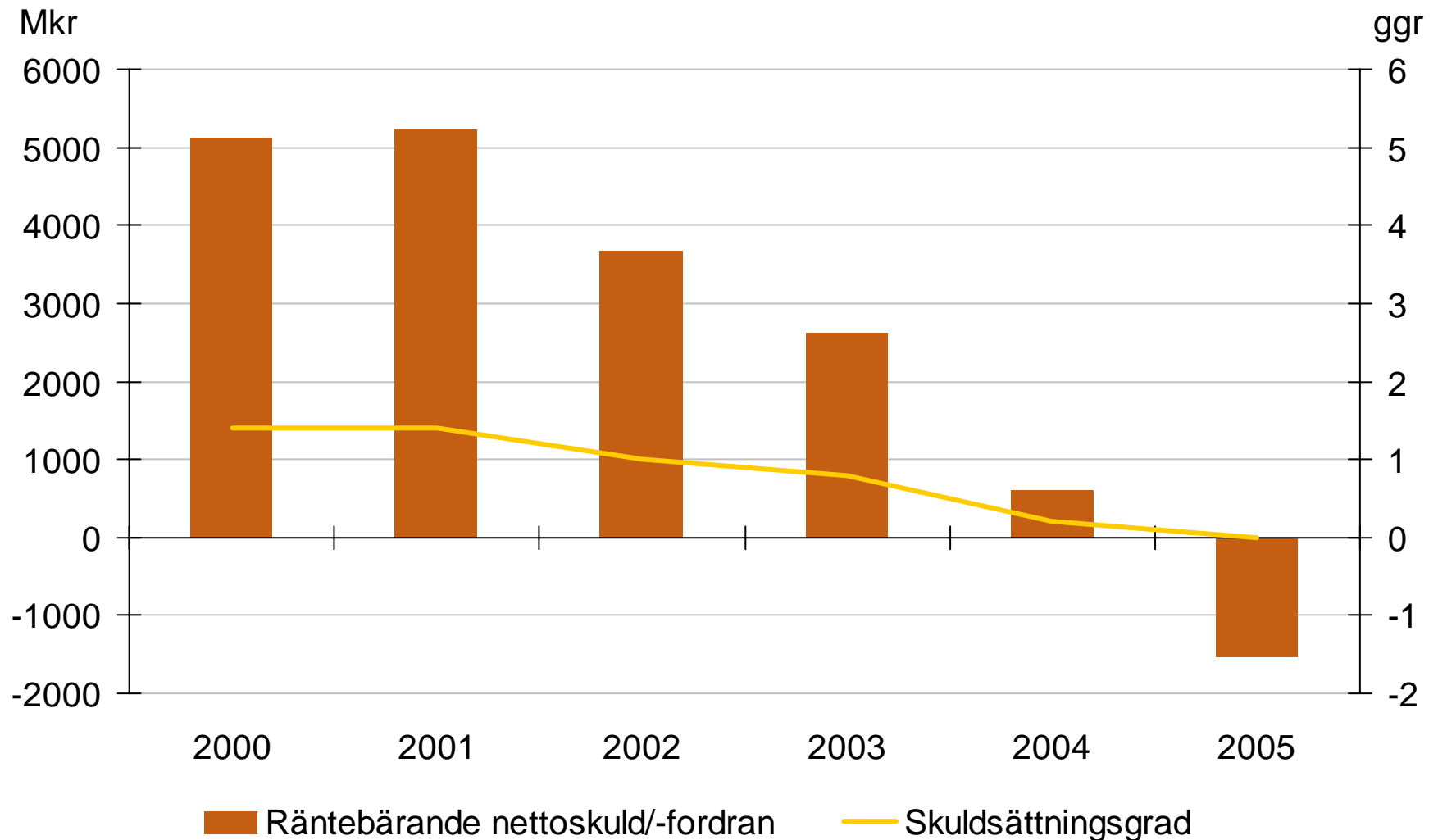
Värdering exploateringsfastigheter

Mkr 2005-12-31	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde
JM Bostad Stockholm	2 139	1 337	802
JM Bostad Riks	1 238	817	421
JM Utland	943	632	311
JM Fastighetsutveckling *)	177	139	38
Totalt	4 497	2 925	1 572

*) inkl 3 mkr JM Produktion



Räntebärande nettoskuld/-fordran





Goda förutsättningar för 2006

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- Cirka 23 200 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet
- Kassafloresfokus – från projekt till koncern
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Ett enklare, effektivare och lönsammare JM

