



JM-koncernen

Februari 2005



Koncernen i sammandrag

Januari – december 2004

- Nettoomsättningen ökade med 8 procent till 8 414 mkr (7 787)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 516 mkr (267)
- Fastighetsförsäljningar om 1 018 mkr (2 219) gav ett resultat om 164 mkr (411)
- Nettoskulden minskade med 2,0 mdkr till 0,6 mdkr





Koncernen i sammandrag

Januari – december 2004

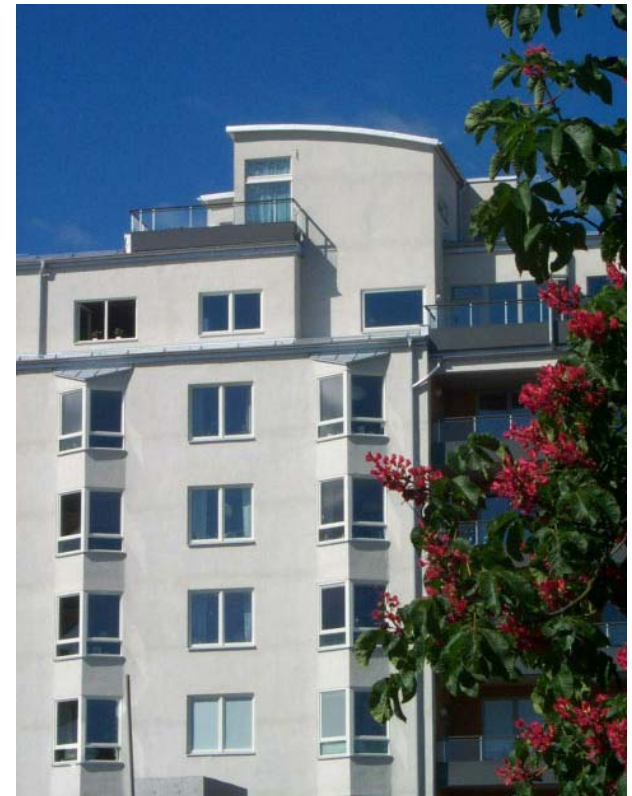
- Antal sålda bostäder ökade kraftigt till 4 315 (3 189)
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 3 943 (2 714)
- Resultat per aktie för perioden uppgick till 13 kronor (7)
- Räntabilitet på eget kapital uppgick till 11 procent (6)





Föreslagen överföring till aktieägarna

- Föreslagen utdelning 7 kronor (5) per aktie
- Starkt kassaflöde och balansräkning – förslag om utskiftning av cirka 1,0 mdkr genom inlösen av aktier
- Föreslagen utdelning och inlösen motsvarar totalt cirka 43 kronor per nuvarande aktie
- Koncernen har fortsatt stark balansräkning och offensiv kapacitet inom sin kärnaffär projektutveckling av bostäder





Viktiga händelser 2004

God marknad – marginalförbättring

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt god försäljningsutveckling för bostäder i form av tecknade kontrakt
- Successiv marginalförbättring i den svenska projektutvecklingen
- Andelen äldre bostadsprojekt i Stockholm understiger 10 procent



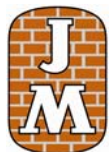


Viktiga åtgärder 2004

Fortsatt effektivisering och nya affärer

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader. Strategiska inköpsavtal inom bland annat vitvaror, golv, gips, trappor, ståpelare, utfackningsväggar och mineralull
- Starkt kassaflöde höjer soliditeten till 43 procent (36)
- Försäljningar till bostadsrättsföreningar om 492 mkr





Ägarstruktur

Andelar procent av kapital 2005-01-31

Robur fonder	9,0
SEB fonder och stiftelser	6,1
AFA Försäkring	5,2
Stefan Persson Placering AB	4,3
SHB fonder	3,1
Fjärde AP-fonden	2,7
Länsförsäkringar	2,5
Enter	1,7
Utländska aktieägare	41,5
Övriga	23,9
Antal aktieägare:	4 567 st

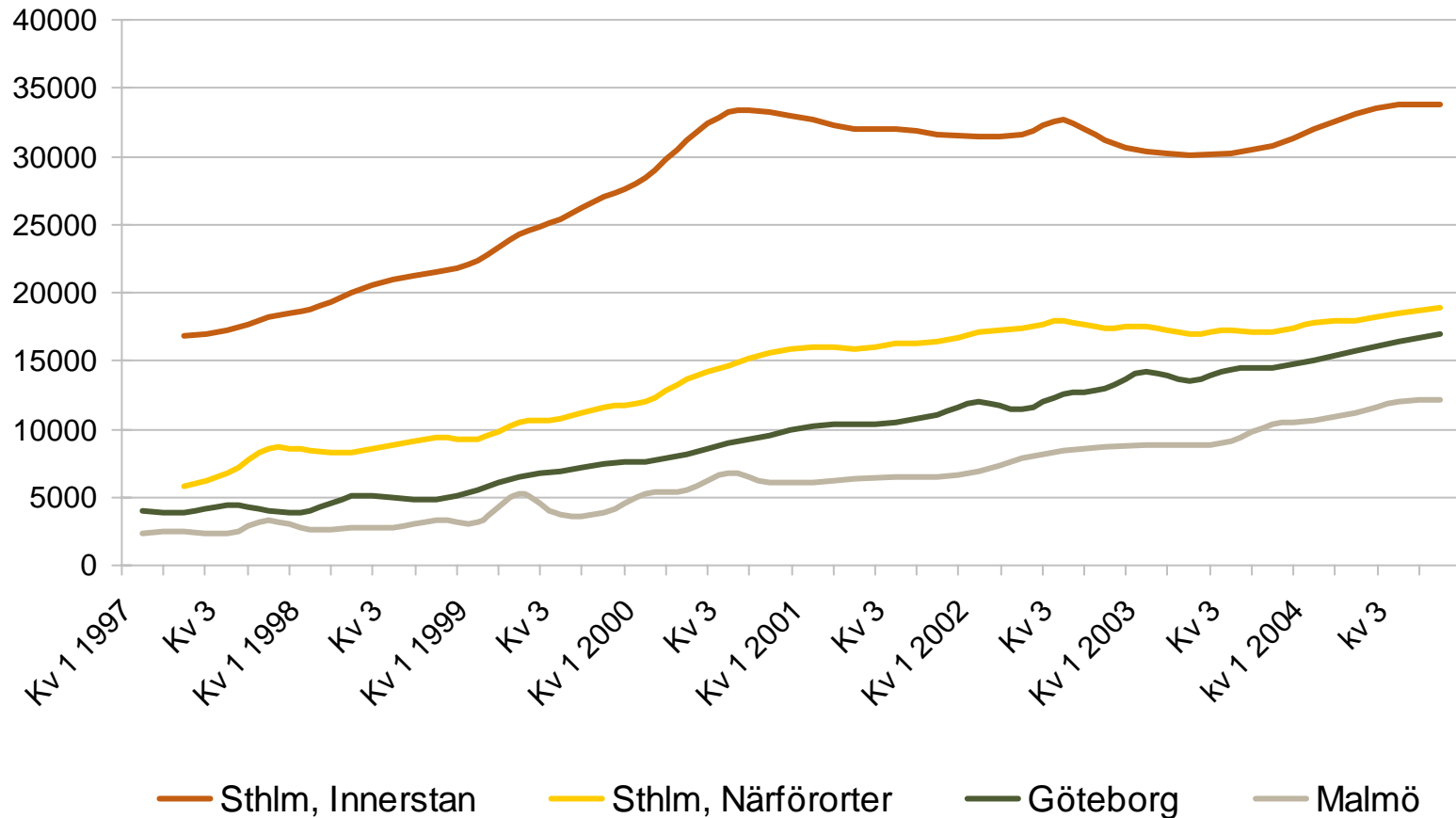




Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997 - 2004

Kr/m²

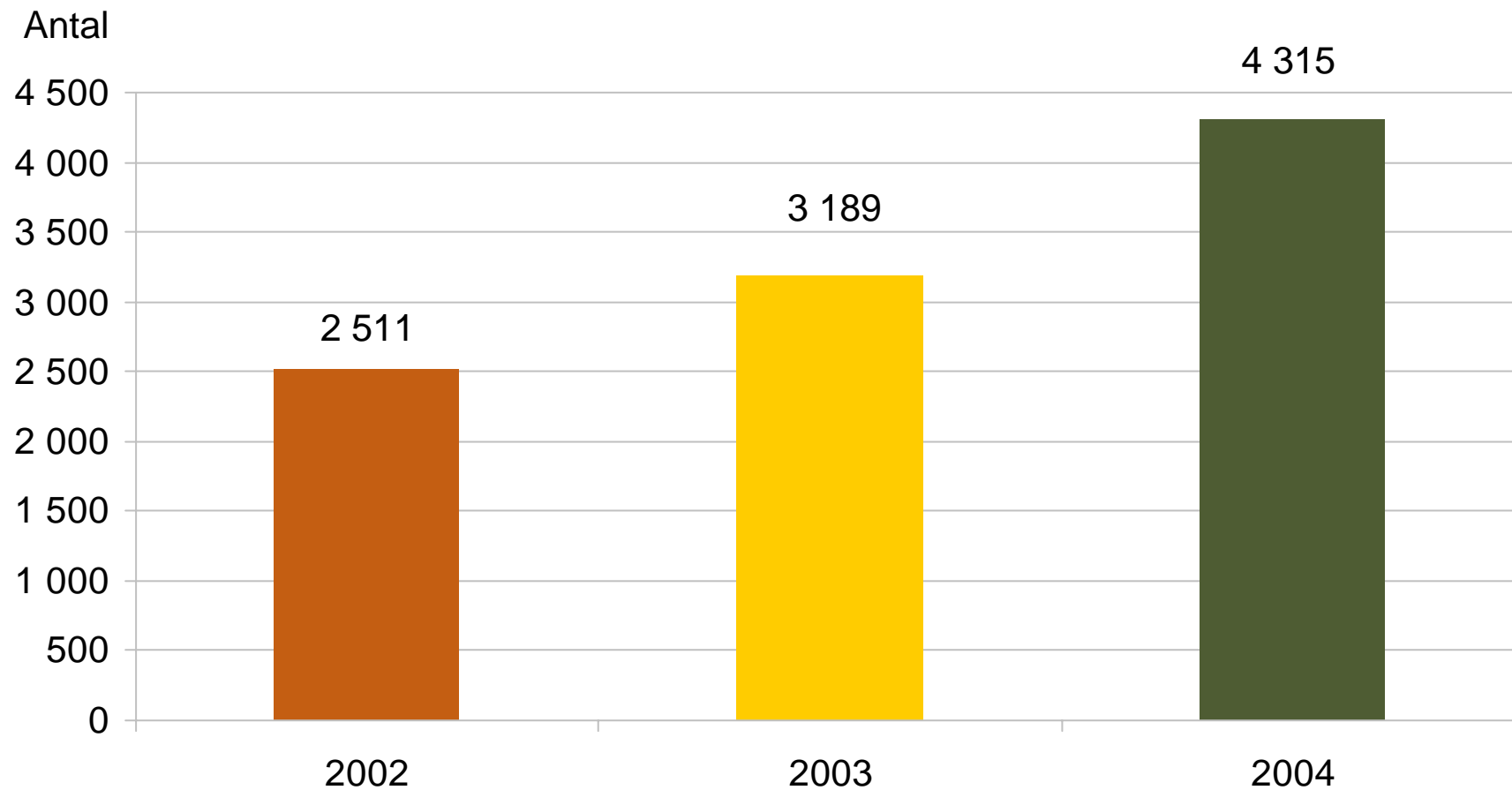


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



Rekord i sålda bostäder...

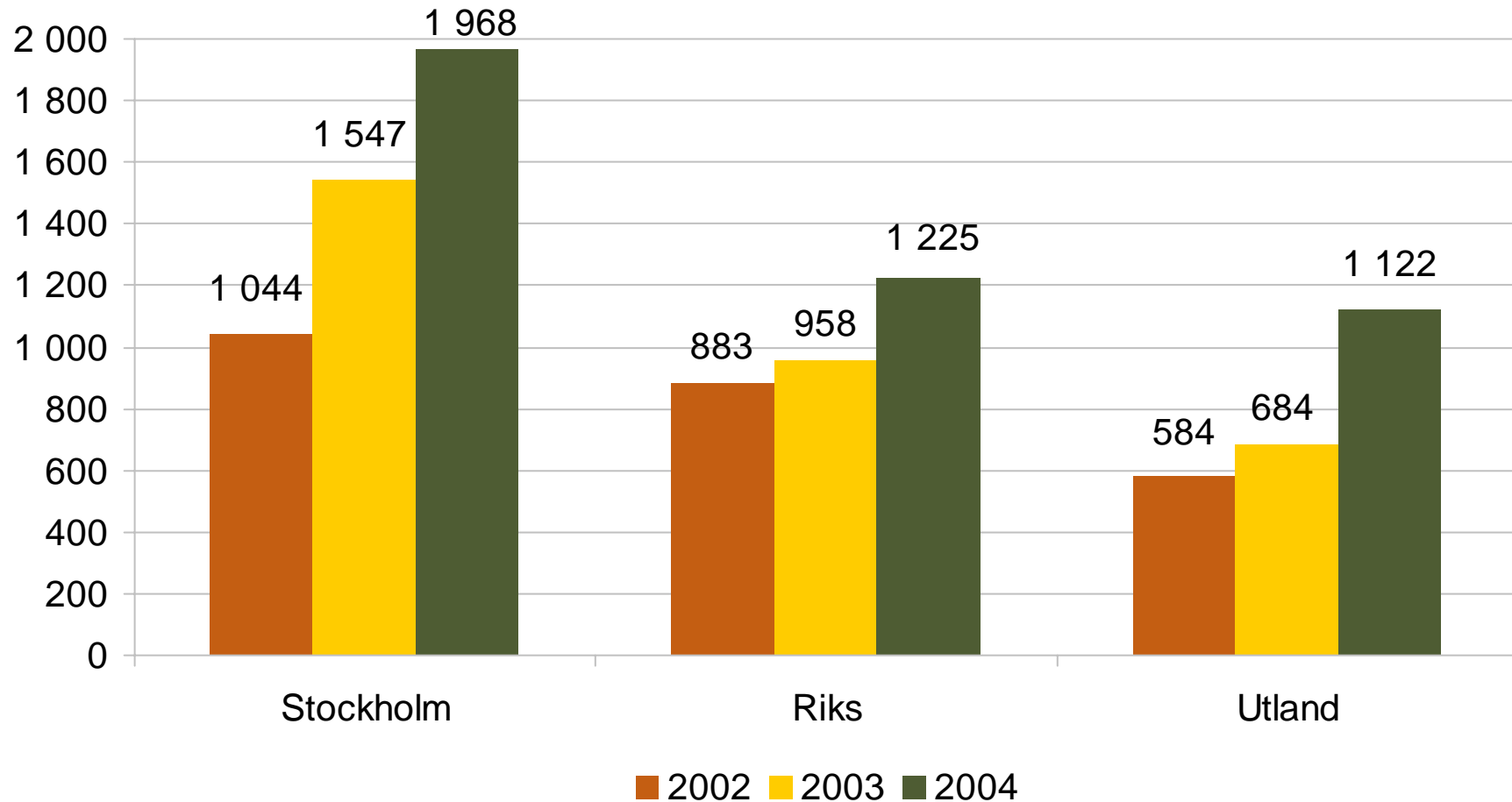
Koncernen

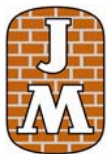




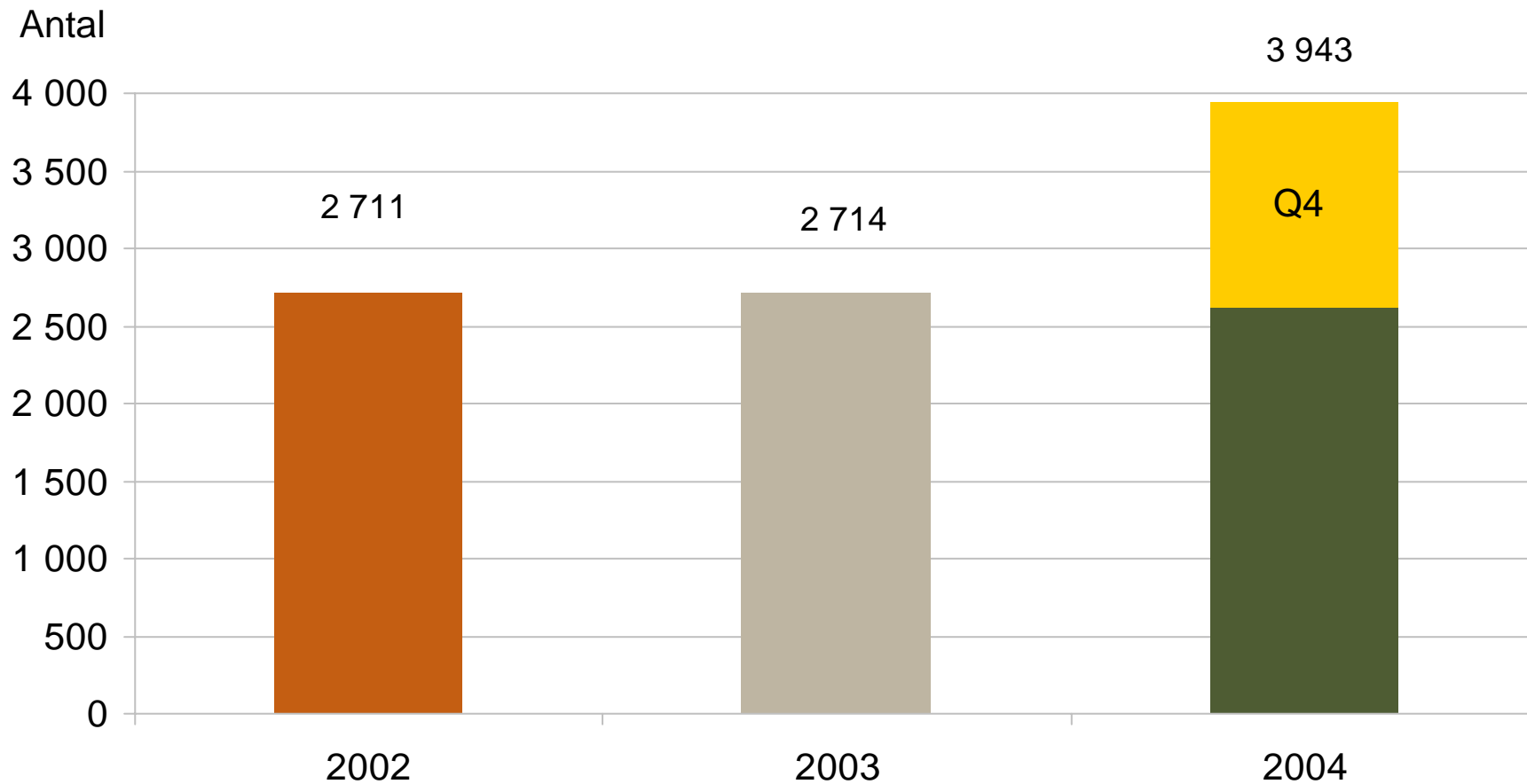
... på samtliga marknader

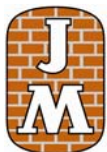
Antal sålda
bostäder





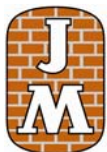
Stort antal produktionsstarter under Q4 Koncernen





Fortsatt förbättring för bostadsaffären

Mkr	Januari-december		Oktober-december	
	2004	2003	2004	2003
JM Bostad Stockholm	194	-22	104	13
JM Bostad Riks	186	98	72	33
JM Utland	104	72	40	15
JM Fastighetsutveckling	201	358	63	-45
JM Produktion	43	34	13	13
Koncerngem. kostnader	-67	-62	-18	-17
Koncernen rörelseresultat	661	478	274	12



Koncernens resultat och marginal per affärssegment

	2004		2003	
	mkr	%	mkr	%
JM Bostad Stockholm	194	5,8	-22	-0,7
JM Bostad Riks	186	7,7	98	4,7
JM Utland	104	5,6	72	4,3
JM Fastighetsutveckling	201	-	358	-
JM Produktion	43	4,6	34	4,9
Koncerngemensamma kostnader	-67	-	-62	-
Koncernens resultat	661	7,9	478	6,1

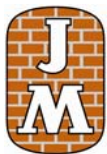


Förändring bygggrättsportfölj

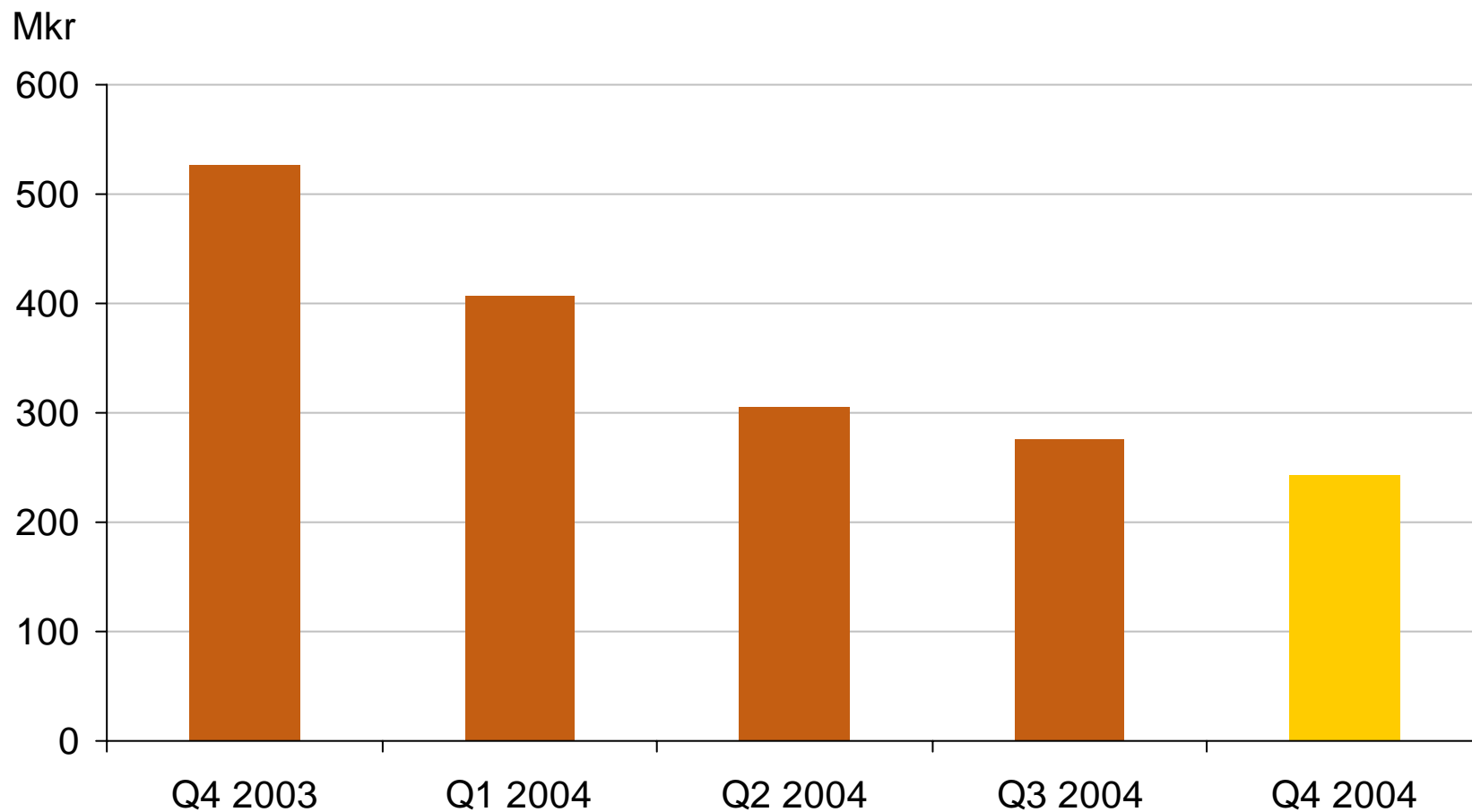
Exploateringsfastigheter

Mkr	2001	2002	2003	2004
Ingående balans	3 105	4 048	3 871	3 631
Tillkommer	1 823	629	664	275
Avgår	-880	-806 ^{*)}	-904	-935
Utgående balans	4 048	3 871	3 631	2 971

*) varav nedskrivning 211 mkr



Färre osålda bostäder i balansräkningen

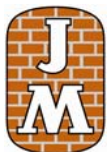




Starkt kassaflöde Q4 2004

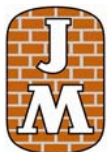
Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q 3 2003	Q 4 2003	Q1 2004	Q2 2004	Q3 2004	Q4 2004
Från den löpande verksamheten ^{*)}	-1 068	1 530	-191	1 062	293	997
Från investeringsverksamheten	15	-25	0	-2	-9	0
Från finansieringsverksamheten	647	-1 315	-28	-697	-336	-136
Summa kvartalets kassaflöde	-406	190	-219	363	-52	861
Likvida medel vid periodens slut	142	332	113	476	424	1 285
^{*)} Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	331	83	8	634	50	239



Förstärkt balansräkning

Mkr	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar		
Projektfastigheter	2 246	2 833
Exploateringsfastigheter	2 971	3 631
Övriga tillgångar	3 022	2 681
Summa	8 239	9 145
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 518	3 285
Övriga skulder	4 721	5 860
Summa	8 239	9 145
Skuldsättningsgrad	0,2	0,8
Soliditet	43 %	36 %

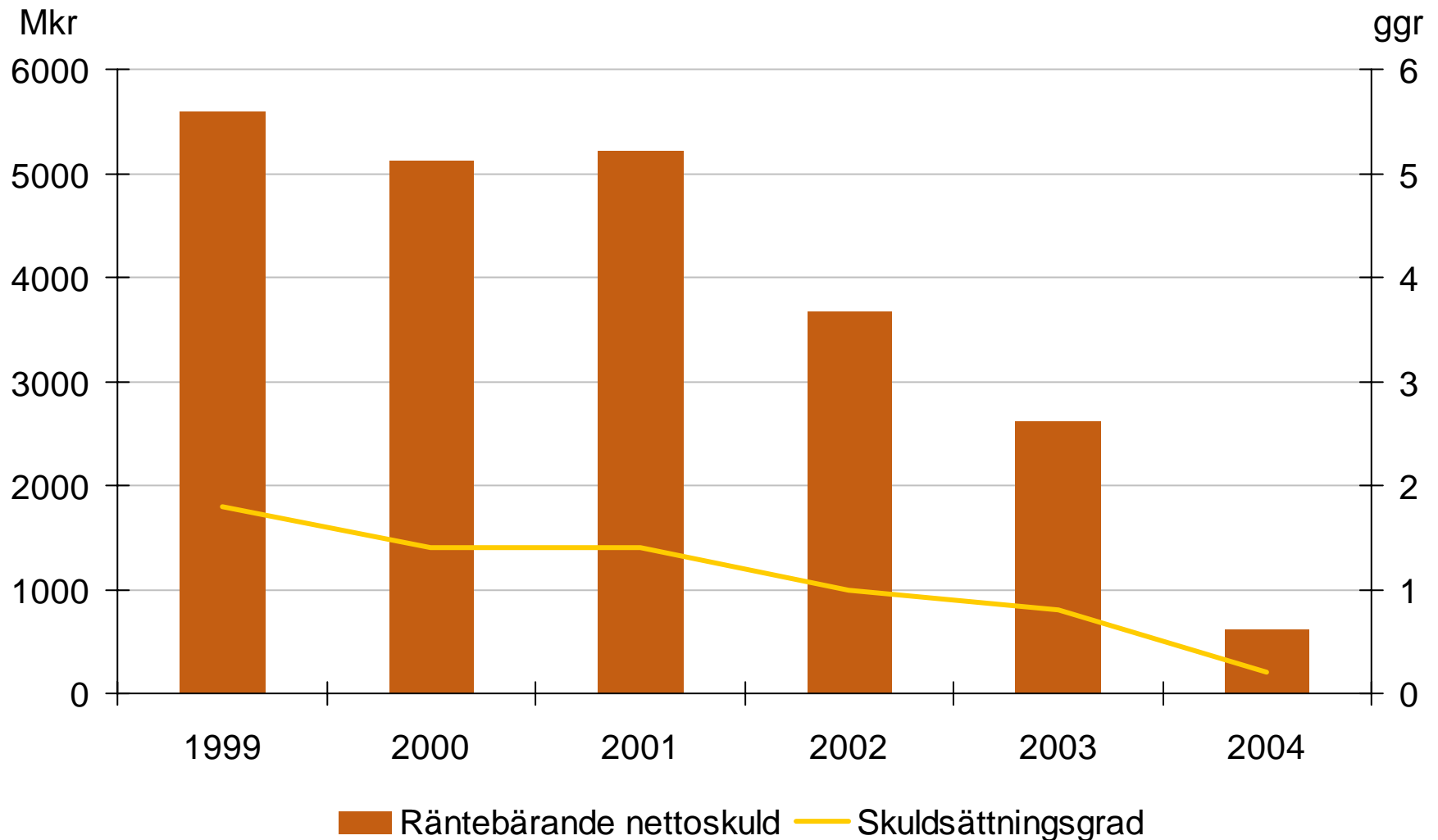


Marknadsvärde projektfastigheter

Mkr 2004-12-31	Marknads- värde	Bokfört värde	Över värde
Bostäder (hyresrätter)	1 272	1 078	194
Kontorsfastigheter under utveckling	720	671	49
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	584	497	87
Totalt projektfastigheter	2 576	2 246	330



Räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad minskar





JM framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- Cirka 22 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet
- Kassaflödesfokus – från projekt till koncern
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Ett enklare, effektivare och lönsammare JM

