



# JM koncernen

Augusti 2004



# Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2004

- Nettoomsättningen ökade med 5 procent till 4 058 mkr (3 856)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 165 mkr (332)
- Fastighetsförsäljningar om 693 mkr (2 101) gav ett resultat om 86 mkr (399)

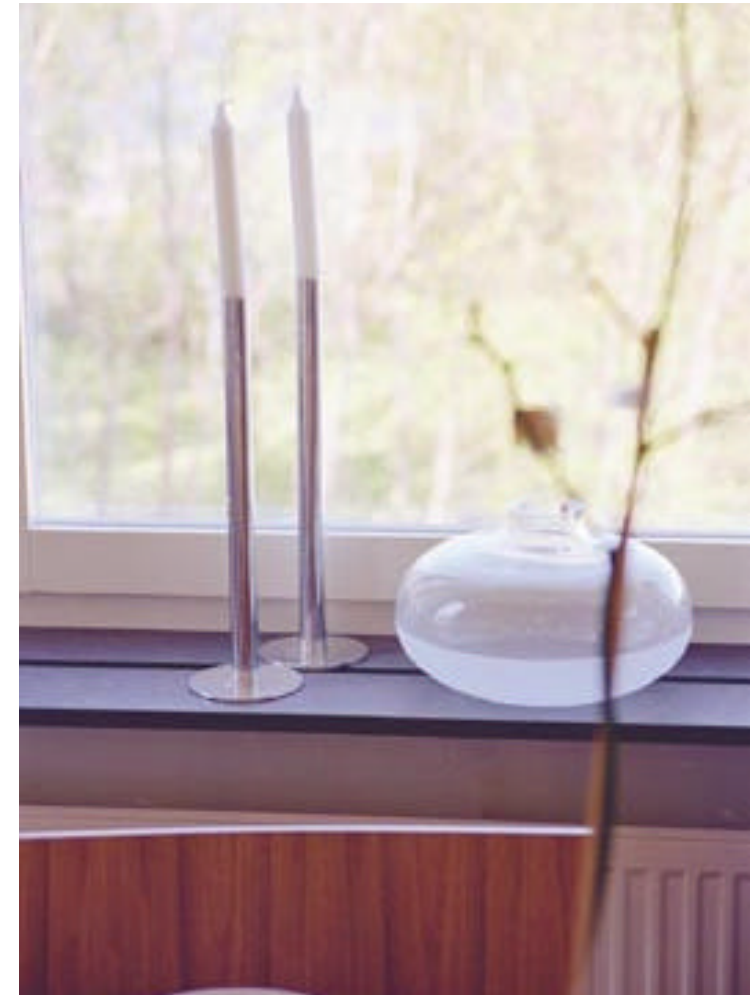


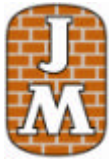


# Koncernen i sammandrag

Januari – juni 2004

- Antal sålda bostäder ökade till 2 393 (1 275)
- Antal produktionsstartade bostäder mer än fördubblades till 1 842 (886)
- Vinst per aktie för perioden uppgick till 4 kronor (8)
- Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 2 procent (5)





# Viktiga händelser 2004

## God marknad – breddat produktutbud

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt god försäljningsutveckling för bostäder i form av skrivna kontrakt
- Breddat produktutbud – ökad potentiell kundkrets

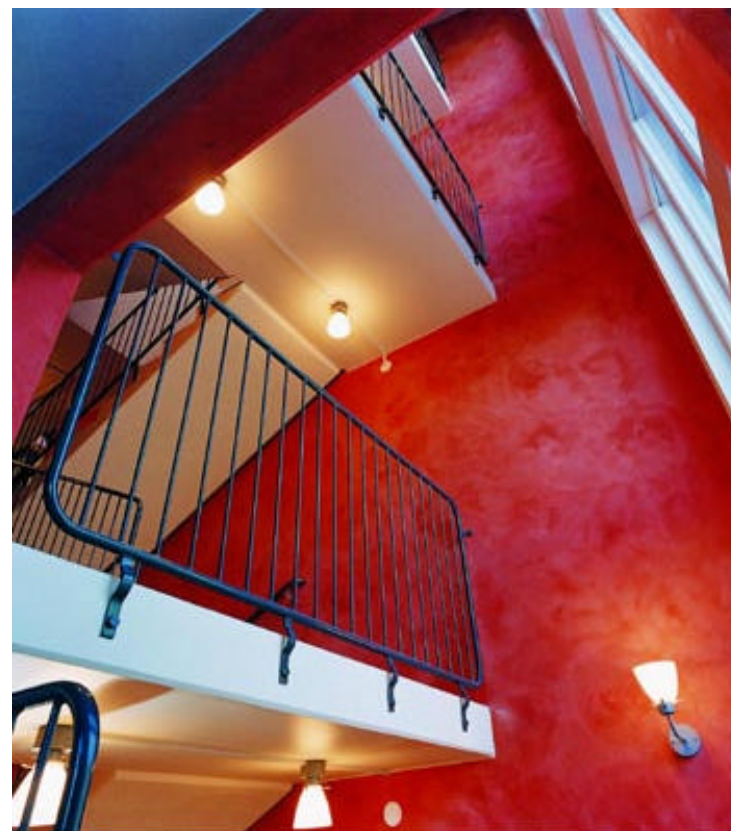




# Viktiga åtgärder 2004

## Fortsatt effektivisering och nya affärer

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader. Strukturerad projektering och inköpsstyrning
- Minskad balansräkning och soliditeten höjd till 39 procent (35)
- Försäljningar till bostadsrättsföreningar om 238 mkr
- Förädling bostadsfastigheter enligt plan





# Ägarstruktur

Andelar procent av kapital 2004-07-31

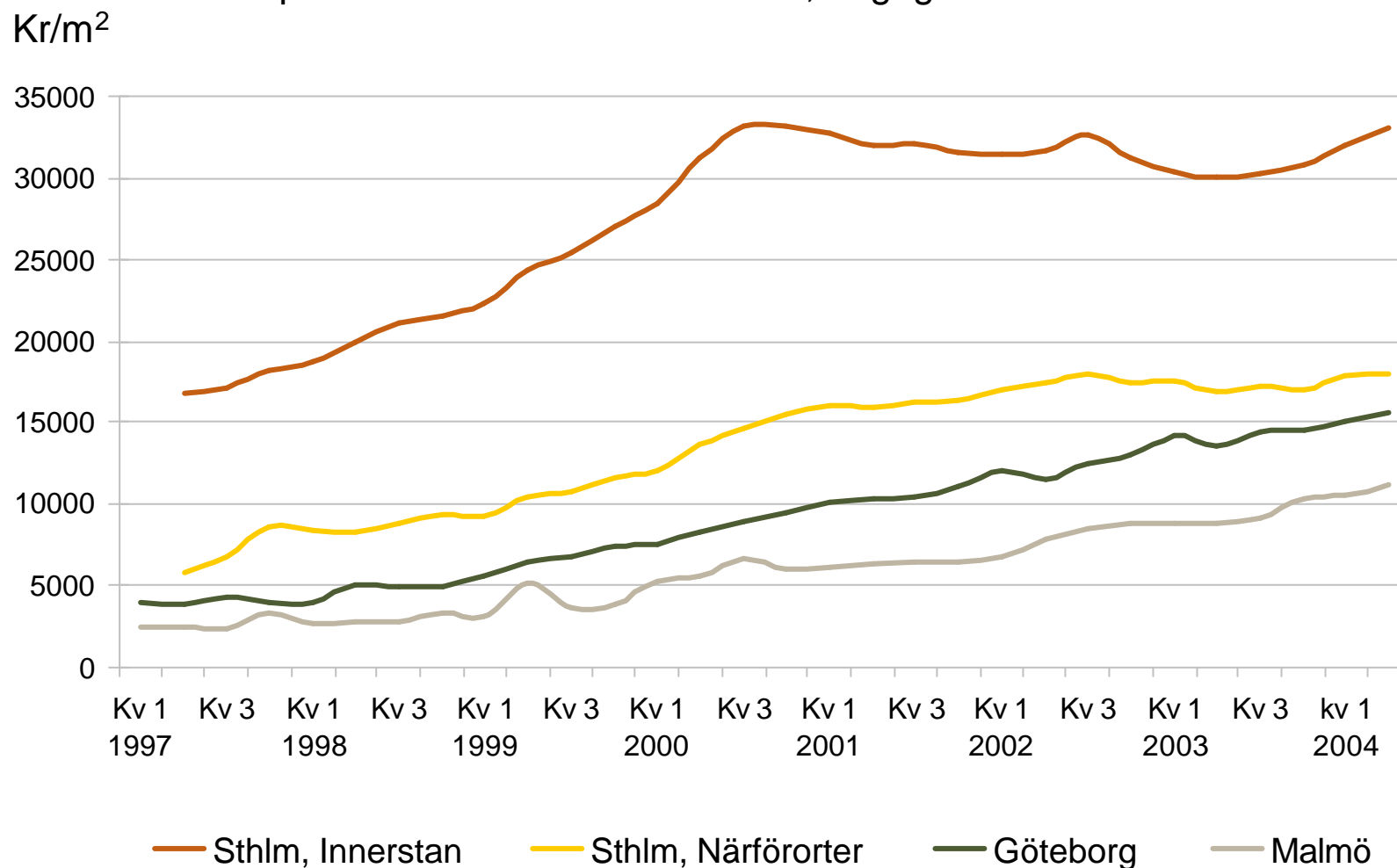
Robur fonder	10,4
SEB fonder och stiftelser	6,5
Alecta	6,0
AFA Försäkring	5,0
Stefan Persson Placering AB	4,3
Fjärde AP-fonden	2,7
SHB fonder	2,2
Enter	2,1
Eikos	2,1
Länsförsäkringar	2,0
Utländska aktieägare	34,3
Övriga	22,4
Antal aktieägare:	4 709 st





# Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997- Q2 2004

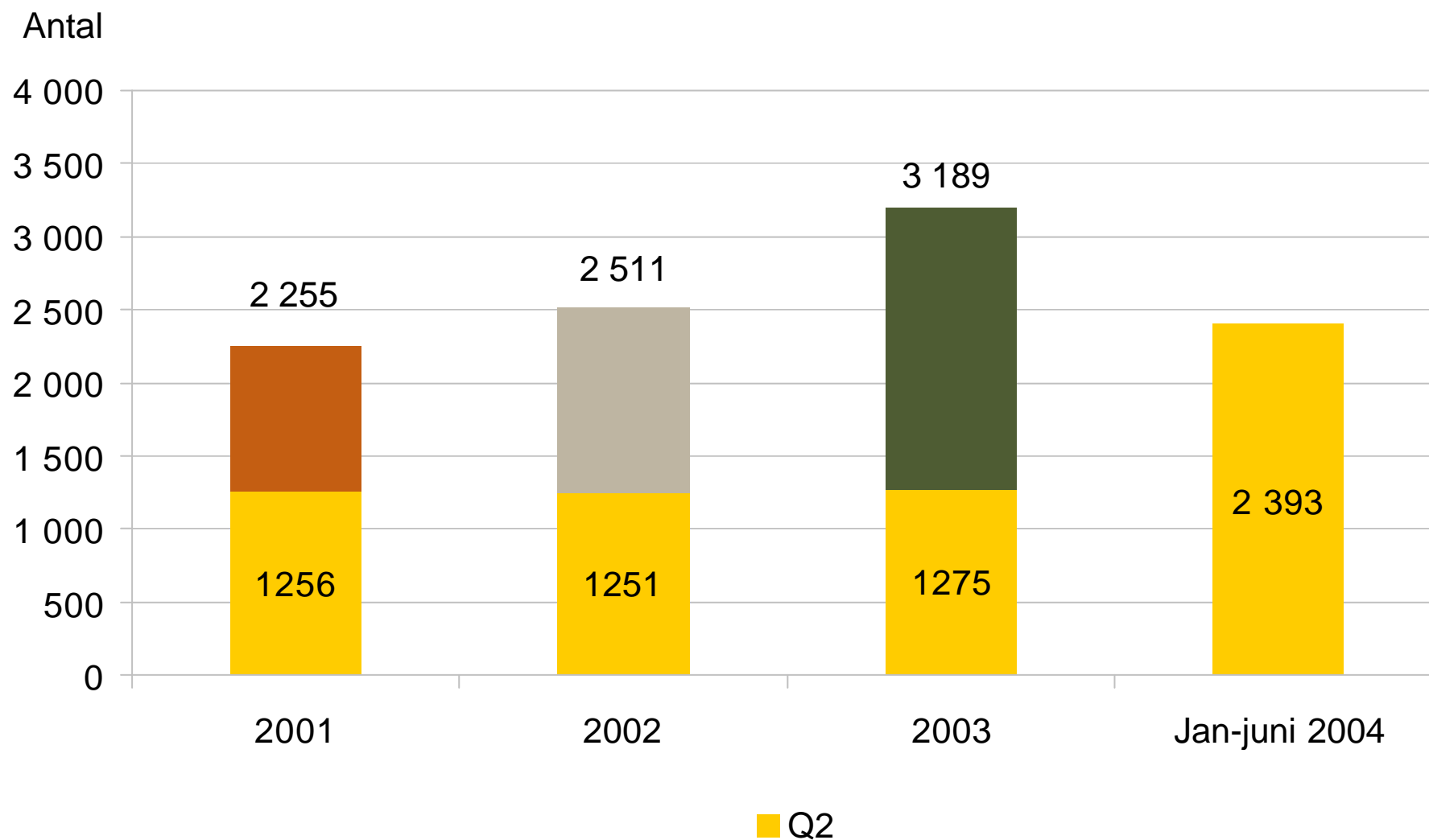


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



# Rekord i sålda bostäder

## Koncernen

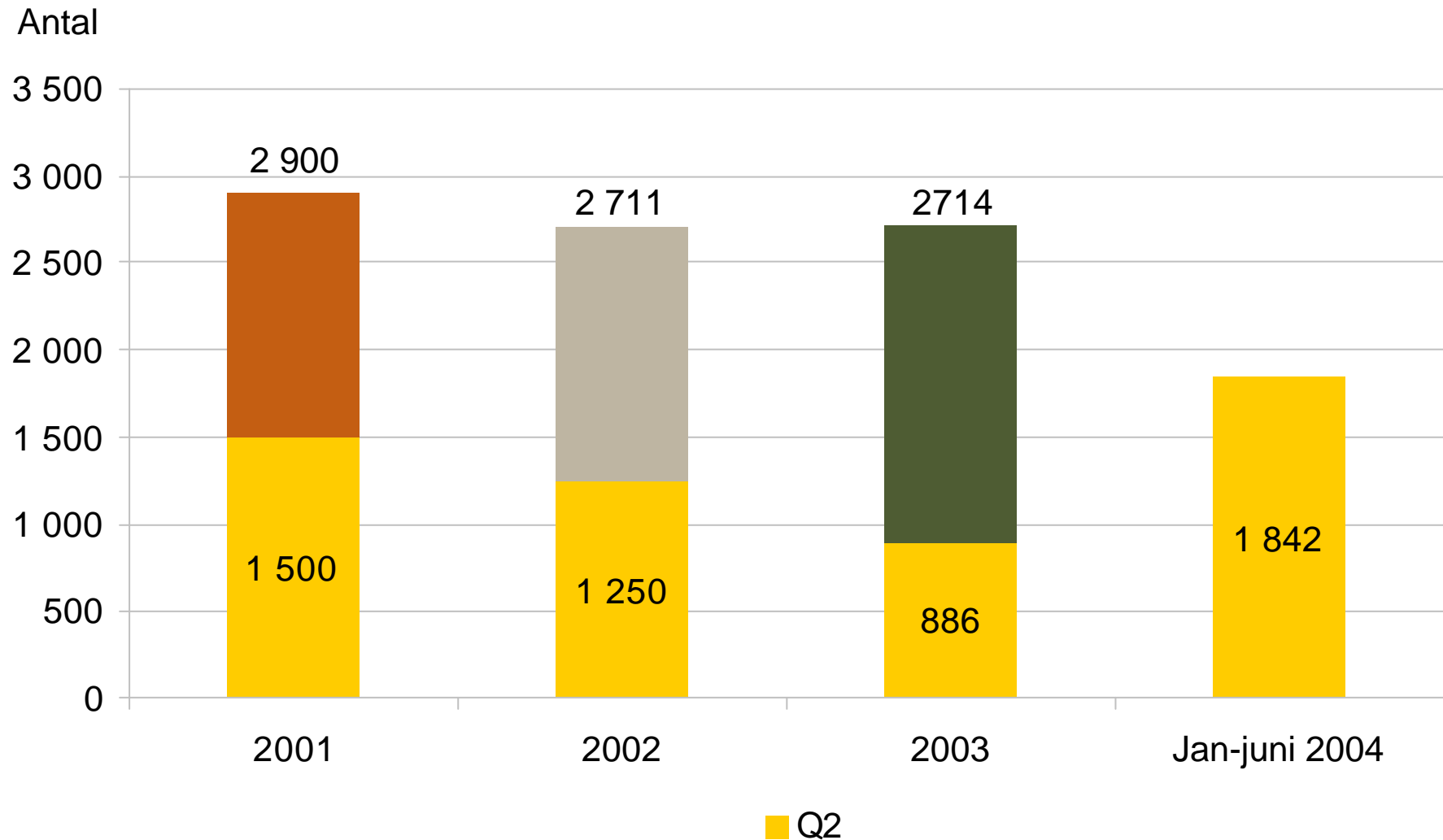






# Ökad nivå på produktionsstarter

## Koncernen





# Förbättring för bostadsaffären

Mkr	Januari-juni		April-Juni		Juli-juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
JM Bostad Stockholm	50	-12	37	-15	40	-22
JM Bostad Riks	70	47	41	29	121	98
JM Utland	43	51	24	38	64	72
JM Fastighetsutveckling	105	386	37	11	77	358
JM Produktion	22	13	9	7	43	34
Koncerngem. kostnader	-35	-32	-18	-16	-65	-62
<b>Koncernen rörelseresultat</b>	<b>255</b>	<b>453</b>	<b>130</b>	<b>54</b>	<b>280</b>	<b>478</b>

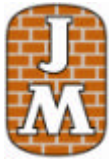


# Minskad kapitalbindning i bygggrättsportföljen

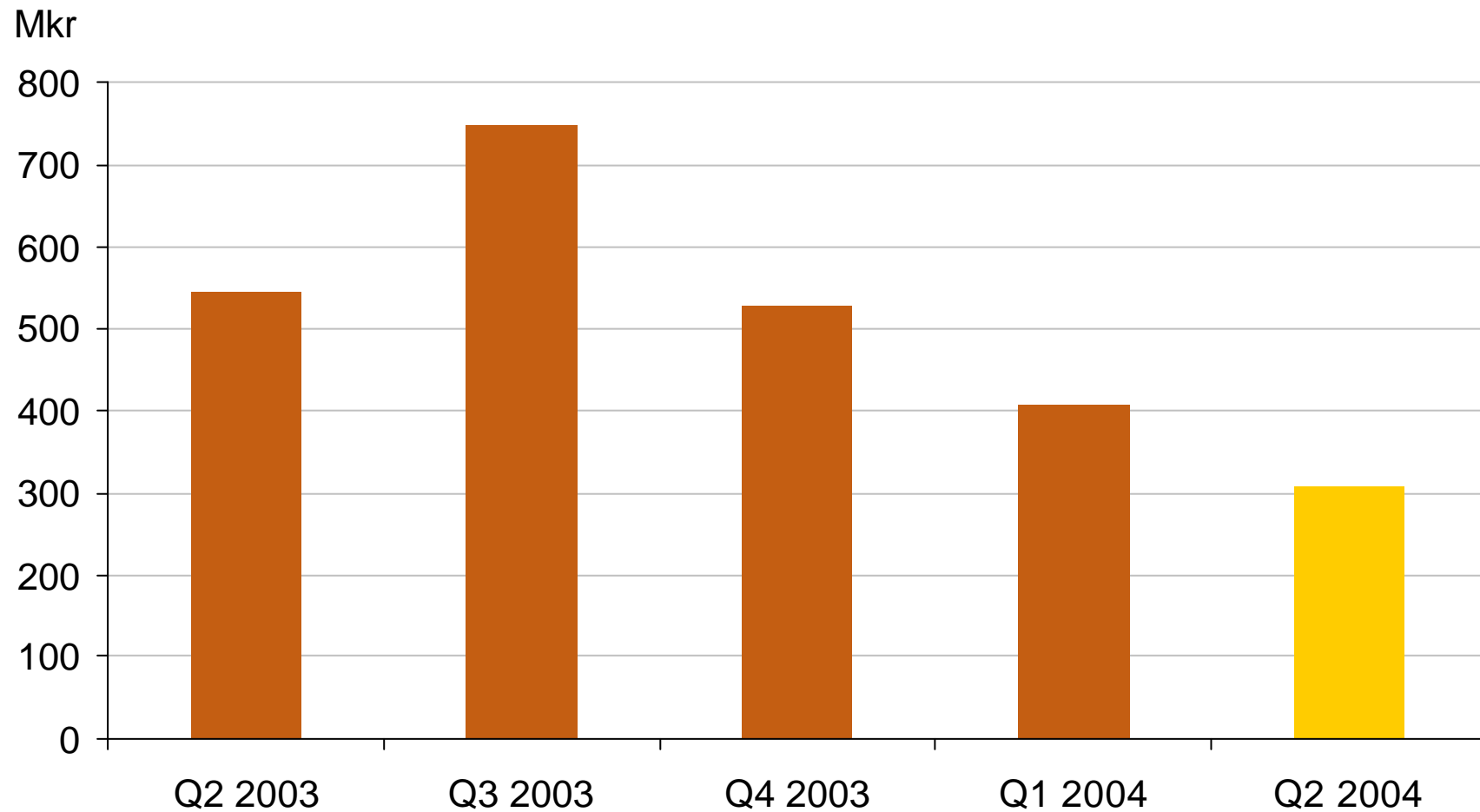
## Exploateringsfastigheter

<b>Mkr</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>Jan-juni 2004</b>
Ingående balans	3 105	4 048	3 871	3 631
Tillkommer	1 823	629	664	34
Avgår	-880	-806 *)	-904	-390
Utgående balans	4 048	3 871	3 631	3 275

\*) varav nedskrivning 211 mkr



# Färre osålda bostäder i balansräkningen





# Starkt kassaflöde Q2 2004

## Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q 1 2003	Q 2 2003	Q 3 2003	Q 4 2003	Q1 2004	Q2 2004
Från den löpande verksamheten *)	819	223	-1 068	1 530	-191	1 062
Från investeringsverksamheten	-5	-13	8	-24	-1	-5
Från finansieringsverksamheten	-1 200	128	654	-1 316	-27	-694
<b>Summa kvartalets kassaflöde</b>	<b>-386</b>	<b>338</b>	<b>-406</b>	<b>190</b>	<b>-219</b>	<b>363</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>210</b>	<b>548</b>	<b>142</b>	<b>332</b>	<b>113</b>	<b>476</b>
*) varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	2 191	480	331	83	8	634

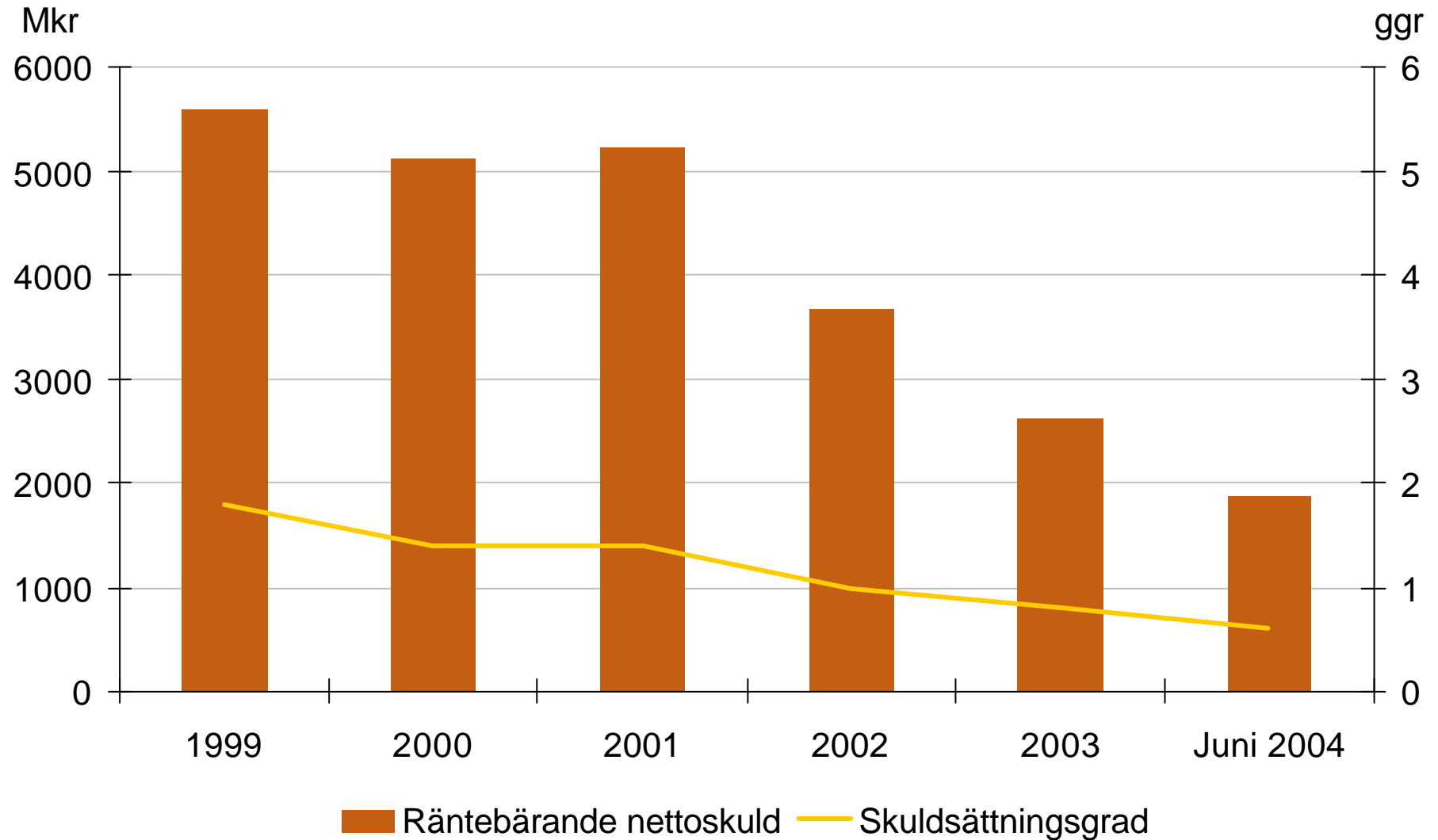


# Förstärkt balansräkning

Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Projektfastigheter	2 416	1 989	2 833
Exploateringsfastigheter	3 275	3 635	3 631
Övriga tillgångar	2 669	3 993	2 681
<b>Summa</b>	<b>8 360</b>	<b>9 617</b>	<b>9 145</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 264	3 343	3 285
Övriga skulder	5 096	6 274	5 860
<b>Summa</b>	<b>8 360</b>	<b>9 617</b>	<b>9 145</b>
Skuldsättningsgrad	0,6	0,9	0,8
Soliditet	39%	35%	36%



# Räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad minskar





# Projektfastigheter för projektutveckling

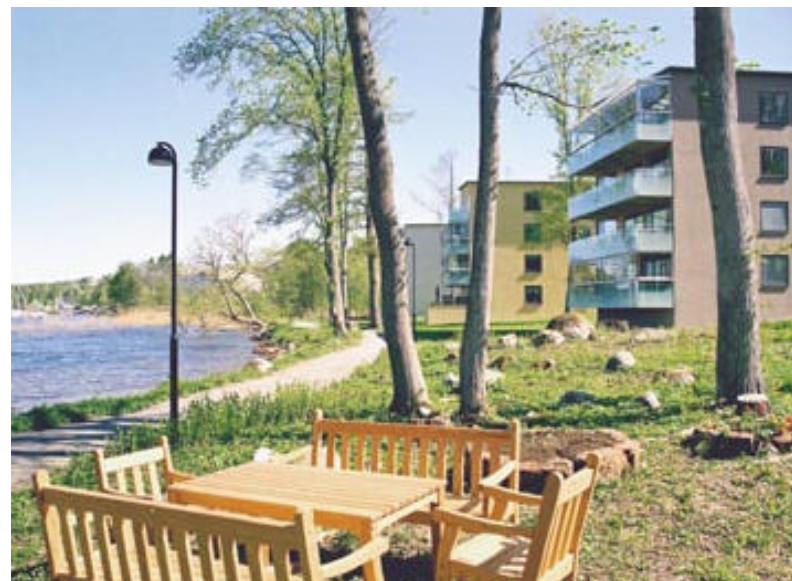
2004-06-30	Bokfört värde mkr	Yta m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad årshyra, %
Bostäder (hyresrätter)	1 221	144 566	99
Kontorsfastigheter under utveckling	639	53 339	48
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	556	57 437	86
<b>Totalt projektfastigheter</b>	<b>2 416</b>	<b>255 342</b>	<b>82</b>





# Strategisk utveckling

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





# JM 2004 och framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- 22 500 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Begränsad projektutveckling av kontor
- Kassafloresfokus – från projekt till koncern
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Ett enklare, effektivare och lönsammare JM

