



JM koncernen

April 2004



Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2004

- Nettoomsättningen ökade med 8 procent till 1 914 mkr (1 765)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 77 mkr (329)
- Fastighetsförsäljningar om 404 mkr (1 897) gav ett resultat om 61 mkr (367)





Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2004

- Antal sålda bostäder mer än fördubblades till 1 265 (490)
- Antal produktionsstartade bostäder 743 (317)
- Vinst per aktie för perioden uppgick till 2 kronor (8)
- Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 0 procent (7)





Viktiga händelser 2004

God marknad – breddat produktutbud

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



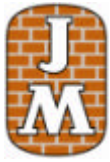


Viktiga åtgärder 2004

Fortsatt effektivisering och nya affärer

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader. Strukturerad projektering och inköpsstyrning
- Antalet anställda minskat med cirka 150 personer
- Försäljning av Skogskarlen för 390 mkr
- Förädling bostadsfastigheter enligt plan





Ägarstruktur

Andelar procent av kapital 2004-03-31

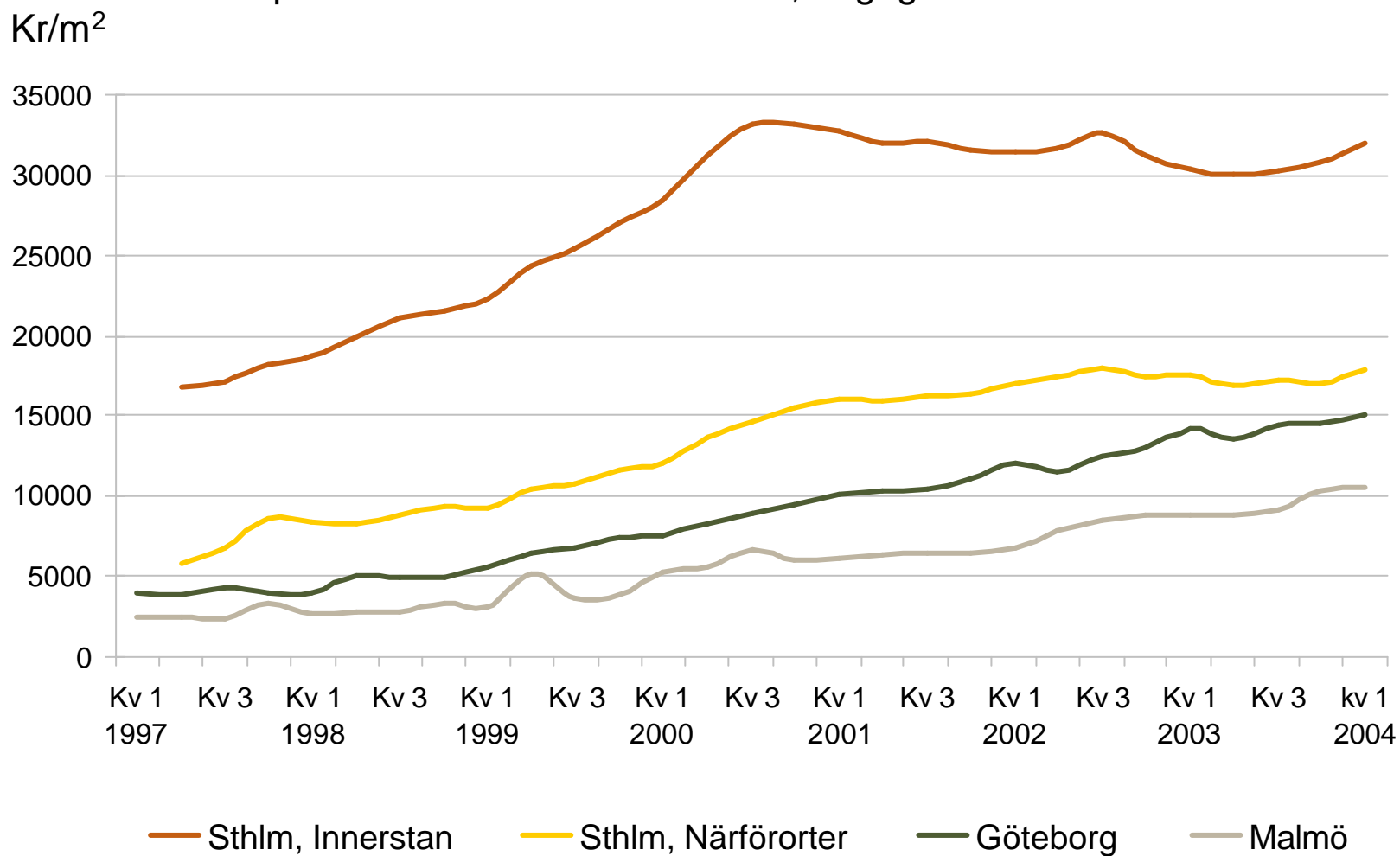
SEB fonder och stiftelser	9,7
Robur fonder	8,4
AFA Försäkring	5,0
SHB fonder	4,3
Stefan Persson	
Placering AB	4,3
Alecta	4,0
Fjärde AP-fonden	2,7
Eikos	2,5
Länsförsäkringar	1,9
Utländska aktieägare	33,1
Övriga	24,1
Antal aktieägare:	4 975 st





Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

Priser på bostadsrätter i storstäderna, begagnatmarknaden 1997- Q1 2004

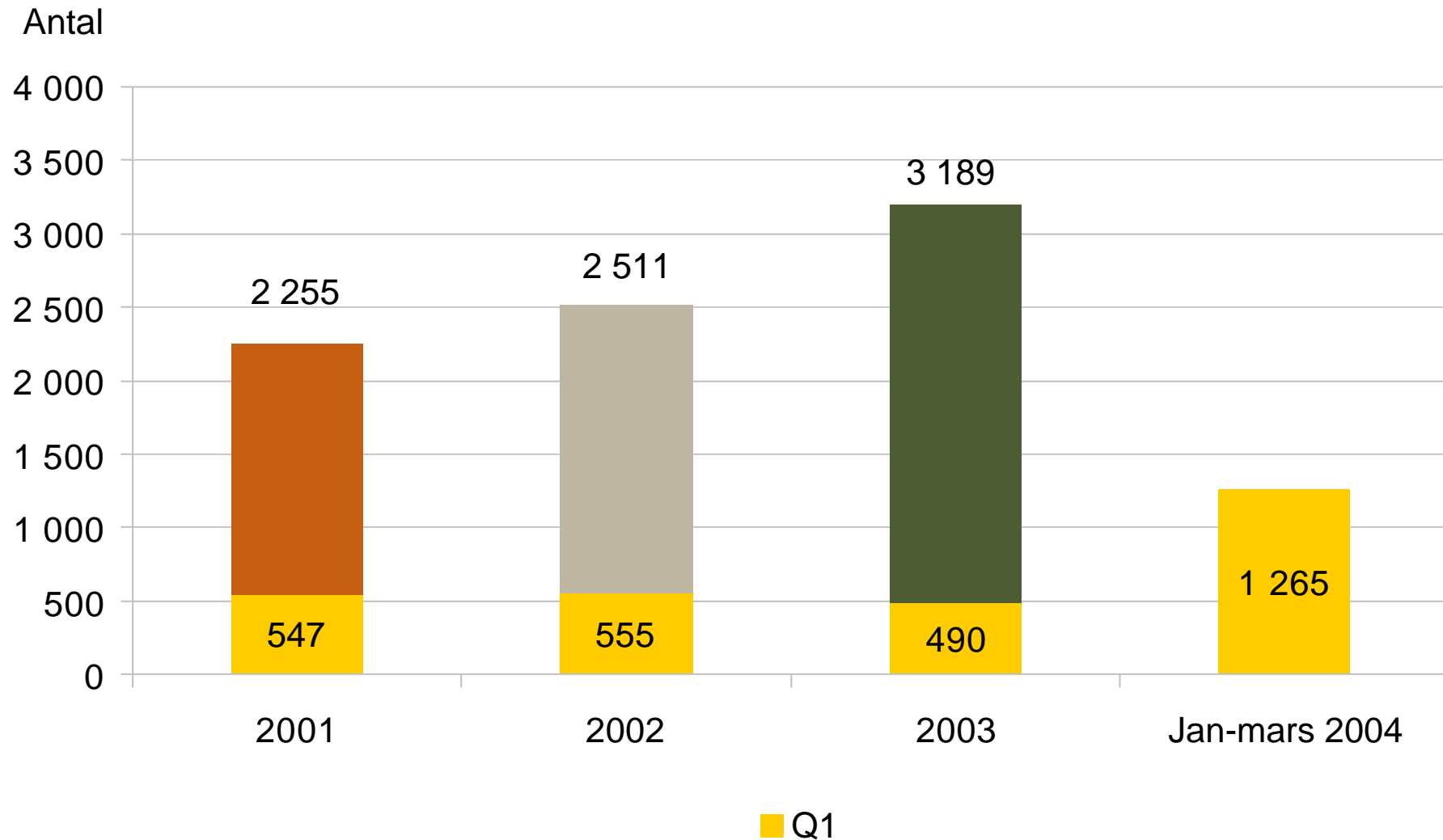


Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



Rekord i sålda bostäder

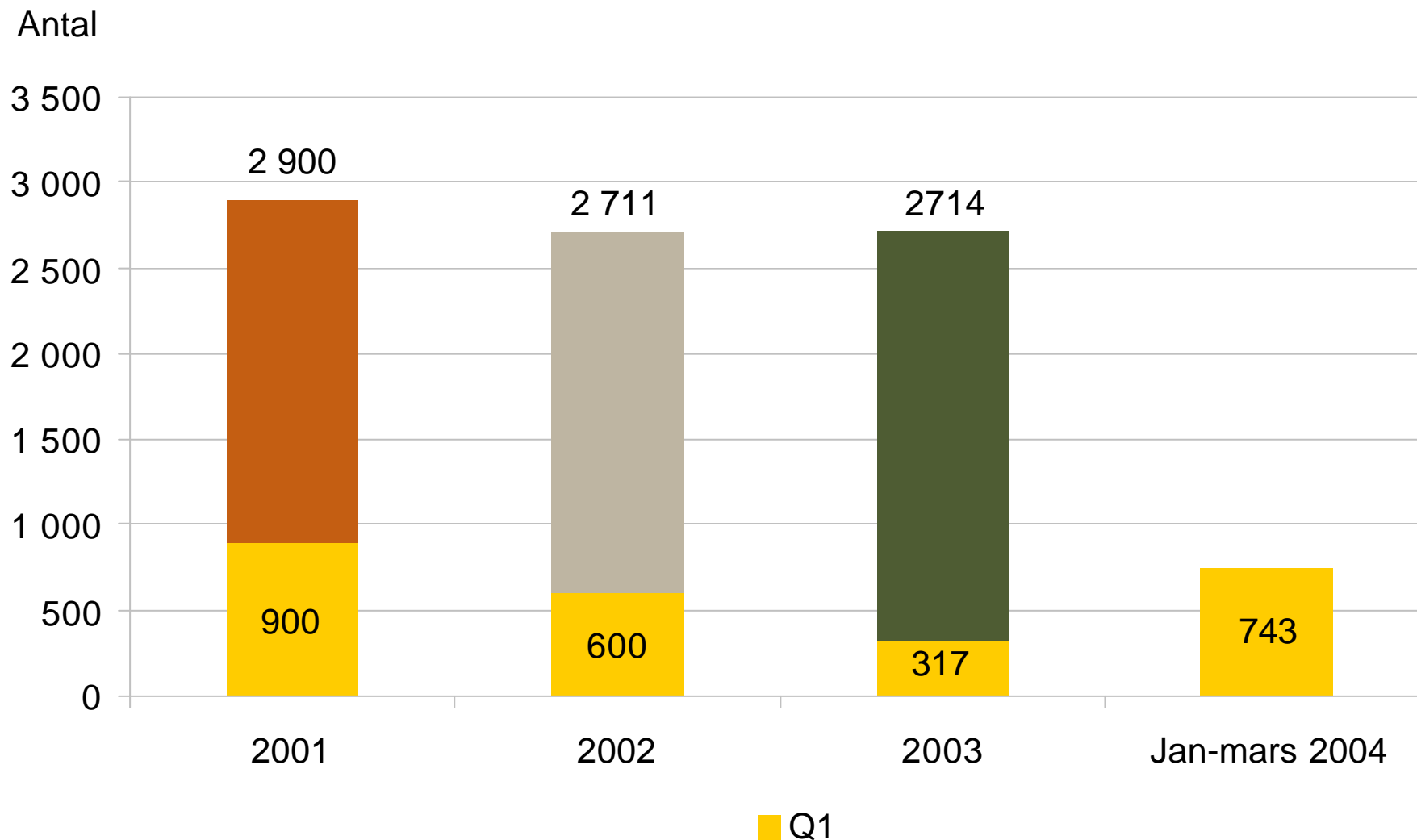
Koncernen





Stabil nivå på produktionsstarter

Koncernen





Förbättring för bostadsaffären

Mkr	Januari-mars 2004	2003	April-mars 2003/04	Helår 2003
JM Bostad Stockholm	13	3	-12	-22
JM Bostad Riks	29	18	109	98
JM Produktion	13	6	41	34
JM Fastighetsutveckling	68	375	51	358
JM Utland	19	13	78	72
Koncerngemensamma kostnader	-17	-16	-63	-62
Koncernen totalt	125	399	204	478



Minskad kapitalbindning i bygggrättsportföljen

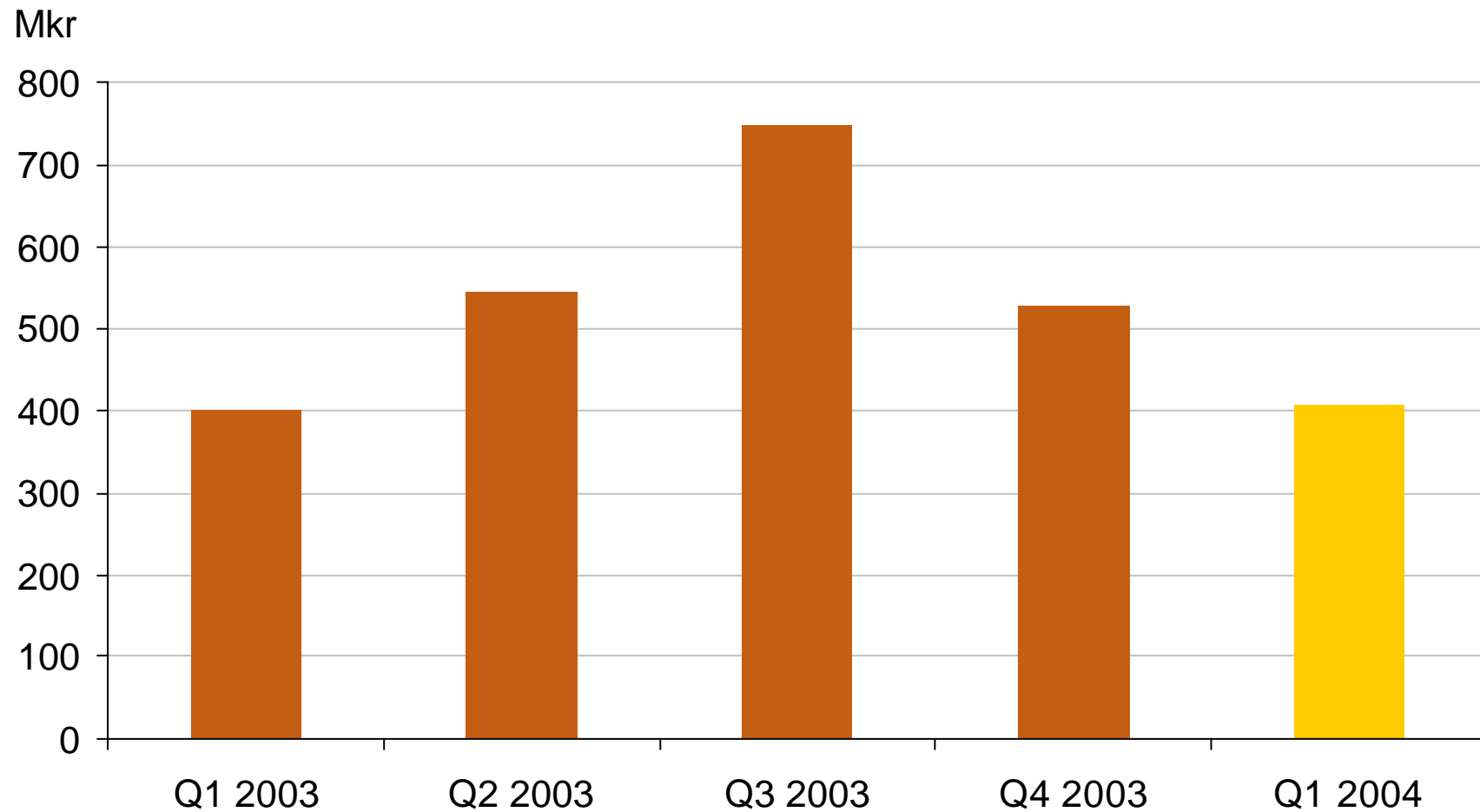
Exploateringsfastigheter

Mkr	2001	2002	2003	Jan-mars 2004
Ingående balans	3 105	4 048	3 871	3 631
Tillkommer	1 823	629	664	30
Avgår	-880	-806 *)	-904	-173
Utgående balans	4 048	3 871	3 631	3 488

*) varav nedskrivning 211 mkr



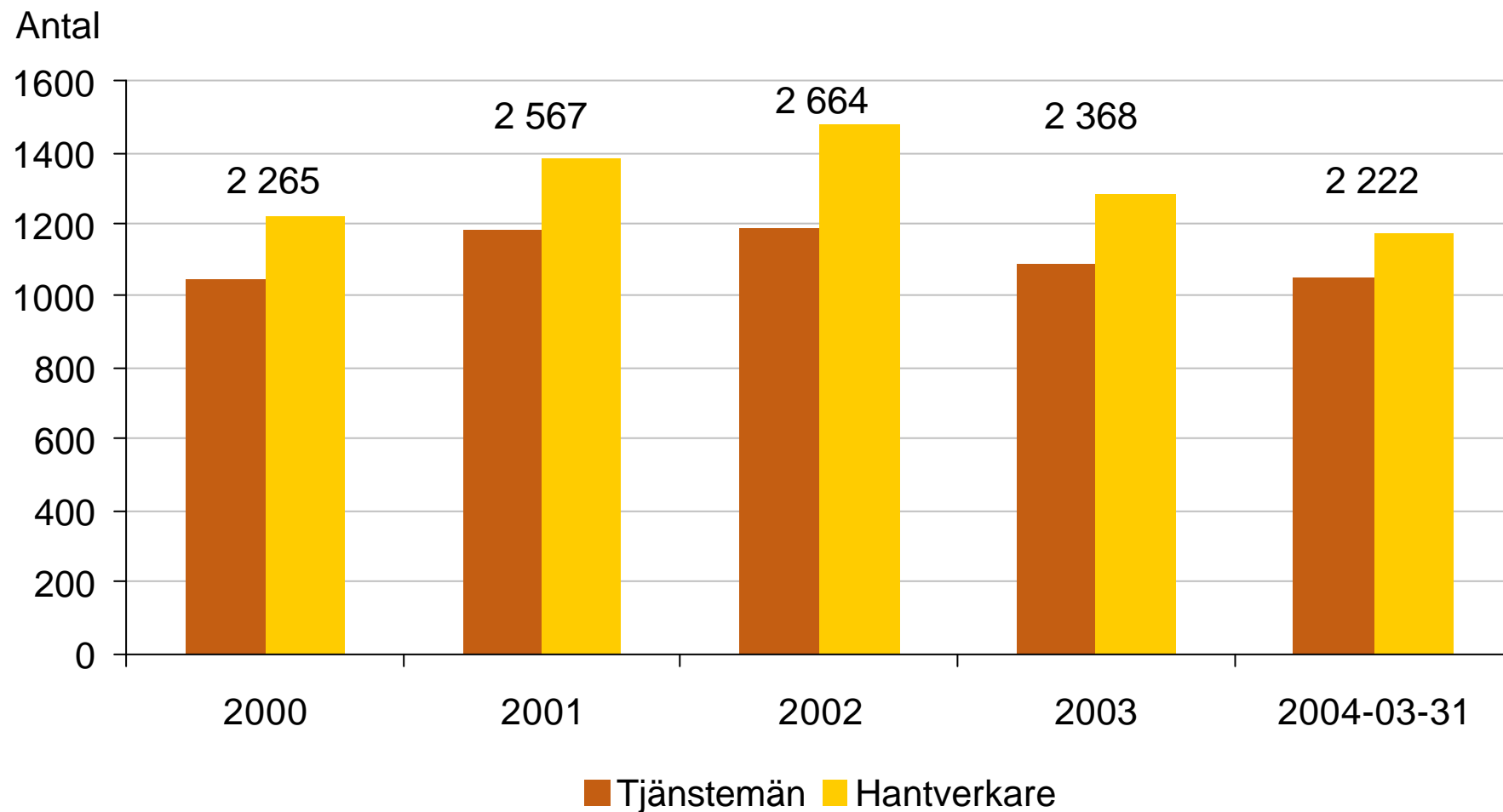
Färre återköpta bostäder i balansräkningen





Minskat antal anställda

Koncernen





Koncernens balansräkning

Mkr	2004-03-31	2003 -03-31	2003 -12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	2 604	2 039	2 833
Exploateringsfastigheter	3 488	3 767	3 631
Övriga tillgångar	3 017	3 639	2 681
Summa	9 109	9 445	9 145
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 349	3 642	3 285
Övriga skulder	5 760	5 803	5 860
Summa	9 109	9 445	9 145
Skuldsättningsgrad	0,8	0,8	0,8
Soliditet	37%	39%	36%



Projektfastigheter för projektutveckling

2004-03-31	Bokfört värde mkr	Yta m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	556	56 600	87
Bostäder (hyresrätter)	1 433	163 000	99
Kontorsfastigheter under utveckling	615	56 000	45
Totalt projektfastigheter	2 604	275 600	81



Hela balansräkningen för projektutvecklingen

Förvärv



Förvaltning
Inflyttning
Byggande



Idéarbete
Planarbete
Projektering
Finansiering



Försäljning/uthyrning





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
- Begränsad projektutveckling av kontor





JMs vision

”Att vara ledande
projektutvecklare av
kvalitativa bostäder
i Norden”





JM 2004 och framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- 23 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen
- Begränsad projektutveckling av kontor
- Kassaflödesfokus – från projekt till koncern
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder
- Produktionsstarter mot tydlig efterfrågan
- Ett enklare, effektivare och lönsammare JM

