



Analytikerpresentation

29 april 2005, Danviks Strand



Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2005

- Nettoomsättningen ökade med 4 procent till 2 054 mkr (1 982)
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 155 mkr (148)
- Fastighetsförsäljningar om 352 mkr (404) gav ett resultat om 38 mkr (61)





Koncernen i sammandrag

Januari – mars 2005

- Antal sålda bostäder 1 021 (1 265)
- Antal produktionsstartade bostäder 781 (743)
- Resultat per aktie för perioden uppgick till 3,90 kronor (3,80)
- Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 14 procent





Viktiga händelser 2005

God marknad och försäljning

- God efterfrågan på JMs samtliga bostadsmarknader
- Fortsatt god försäljningsutveckling för bostäder i form av tecknade kontrakt
- Stabil resultat- och marginalutveckling i projektutvecklingsaffären





Viktiga åtgärder 2005

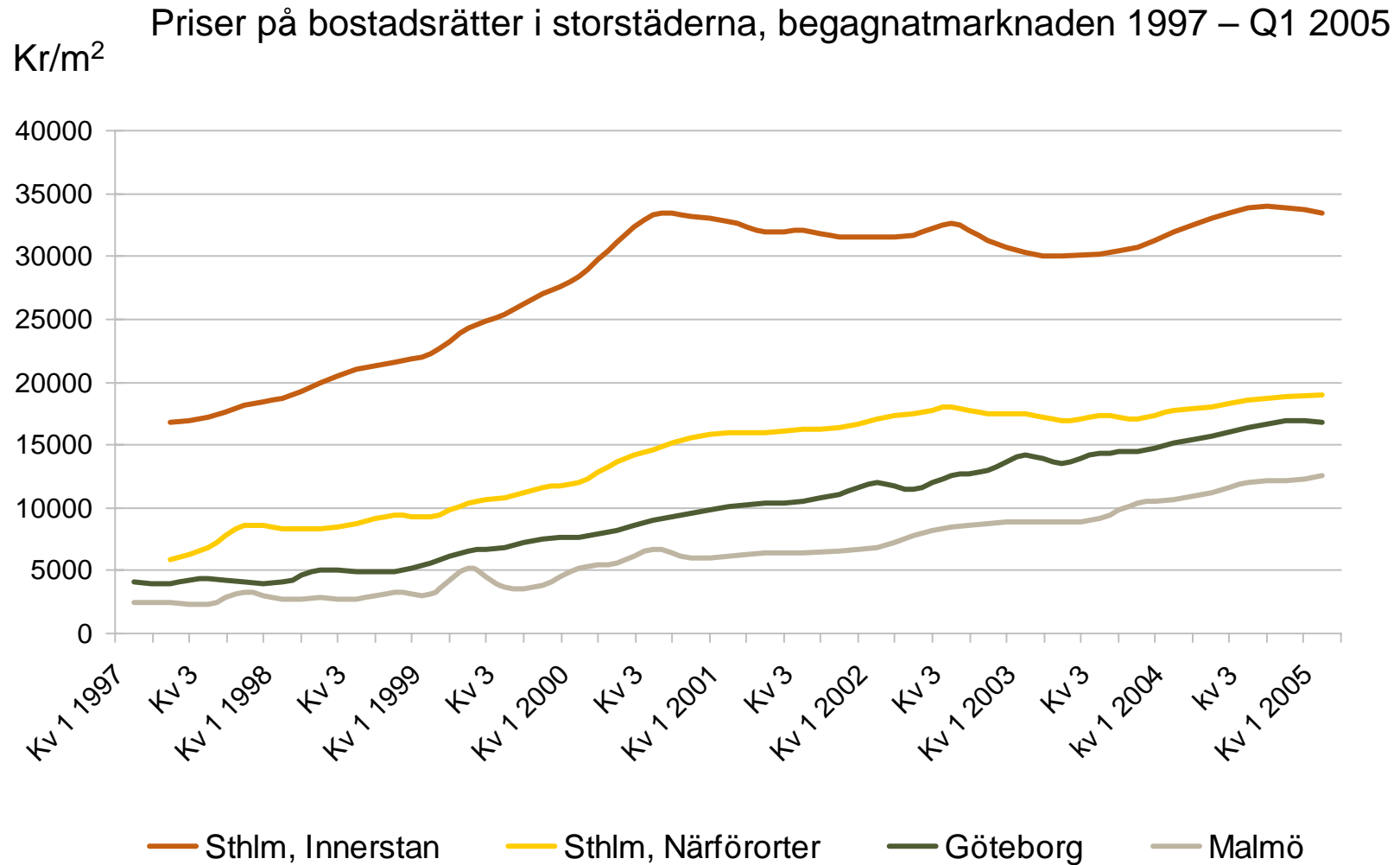
Fortsatt effektivisering och nya projekt

- Fortsatt prioritering av effektivitet och sänkning av kostnader.
- Starkt kassaflöde minskar den räntebärande nettoskulden till 0,1 mdkr (2,8)
- Produktionsstart av kontor i Frösunda om 10 000 m²





Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige

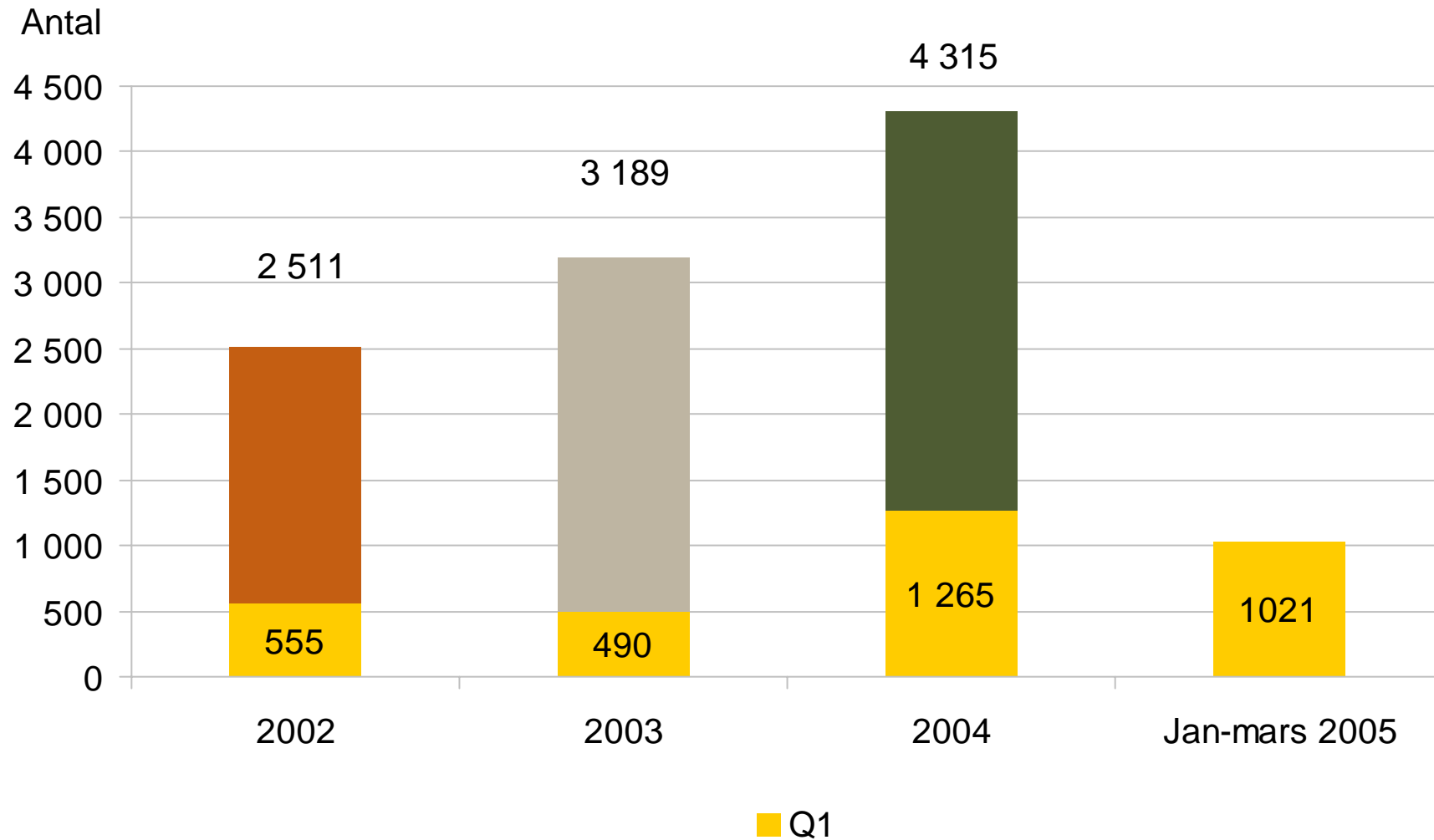


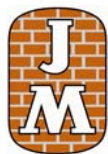
Källa: Temaplan AB/ Erik Olsson Fastighetsförmedling AB och Mäklarsamfundet/Värderingsdata



Sålda bostäder

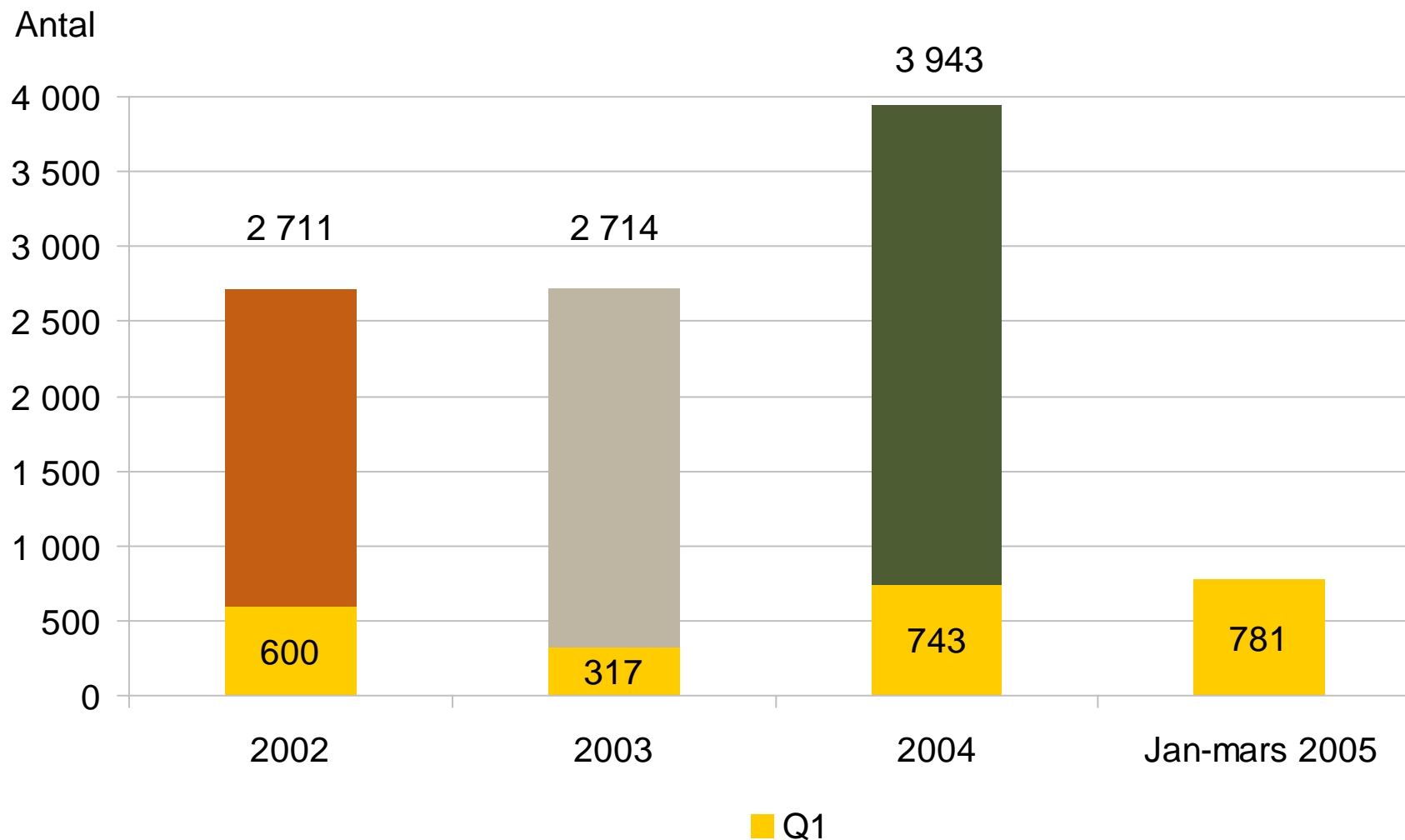
Koncernen





Stabil nivå på produktionsstarter

Koncernen





JM Bostad Stockholm

Mkr	Januari-mars		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	868	825	3 438
Rörelseresultat	75	60	296
Rörelsemarginal (%)	8,6	7,3	8,6
Antal disponibla byggrätter	9 400	10 300	9 100

- God försäljning
- Kostnadskontroll
- Marginalförbättring

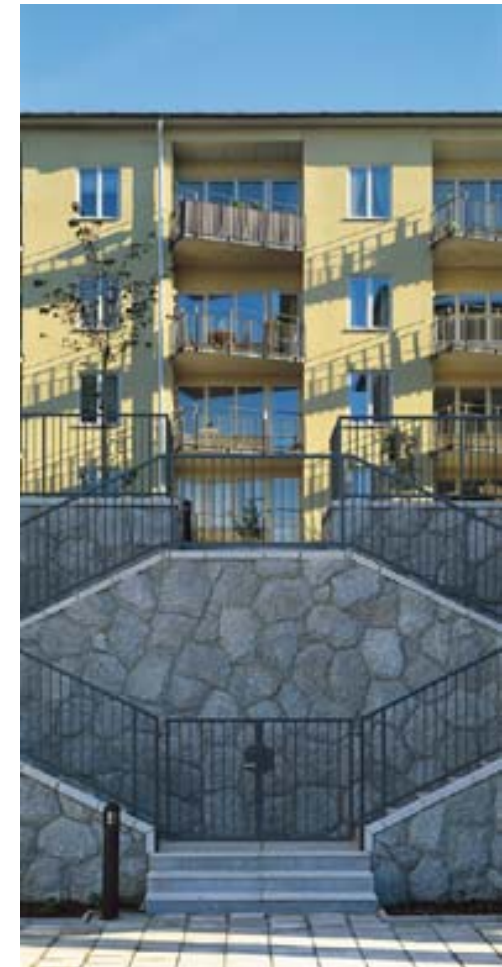




JM Bostad Riks

Mkr	Januari-mars		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	677	584	2 417
Rörelseresultat	57	50	202
Rörelsemarginal (%)	8,4	8,6	8,4
Antal disponibla byggrätter	7 500	7 300	7 400

- God försäljning
- Omsättningsökning
- Stabil marginalnivå





JM Utland

Mkr	Januari-mars		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	333	372	1 866
Rörelseresultat	32	22	117
Rörelsemarginal (%)	9,6	5,9	6,3
Antal disponibla byggrätter	5 400	5 400	5 400

- Stabila prisnivåer och god marknad
- Stort utbud av nyproducerade bostäder i Norge
- Temporärt minskad projektvolym i Danmark





JM Fastighetsutveckling

Mkr	Januari-mars		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	64	66	276
Rörelseresultat	23	68	201

- Stabiliserade hyresnivåer i Stockholm
- Produktionsstart av kontor i Frösunda om 10 000 m²
- Utveckling av bostadsbestånd i Älta/Vaxholm



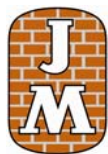


JM Produktion

Mkr	Januari-mars		Helår
	2005	2004	2004
Nettoomsättning	213	193	931
Rörelseresultat	8	13	43
Rörelsemarginal (%)	3,8	6,7	4,6

- Stabil utveckling
- Kostnadskontroll
- Tre nya större uppdrag



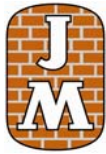


Förändring av exploateringsfastigheter

Byggrätter i balansräkningen

Mkr	2002	2003	2004	Jan-mar 2005
Ingående balans	4 048	3 871	3 631	2 971
Tillkommer	629	664	275	202
Avgår	-806 ^{*)}	-904	-935	-280
Utgående balans	3 871	3 631	2 971	2 893

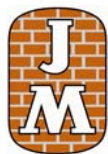
*) varav nedskrivning 211 mkr



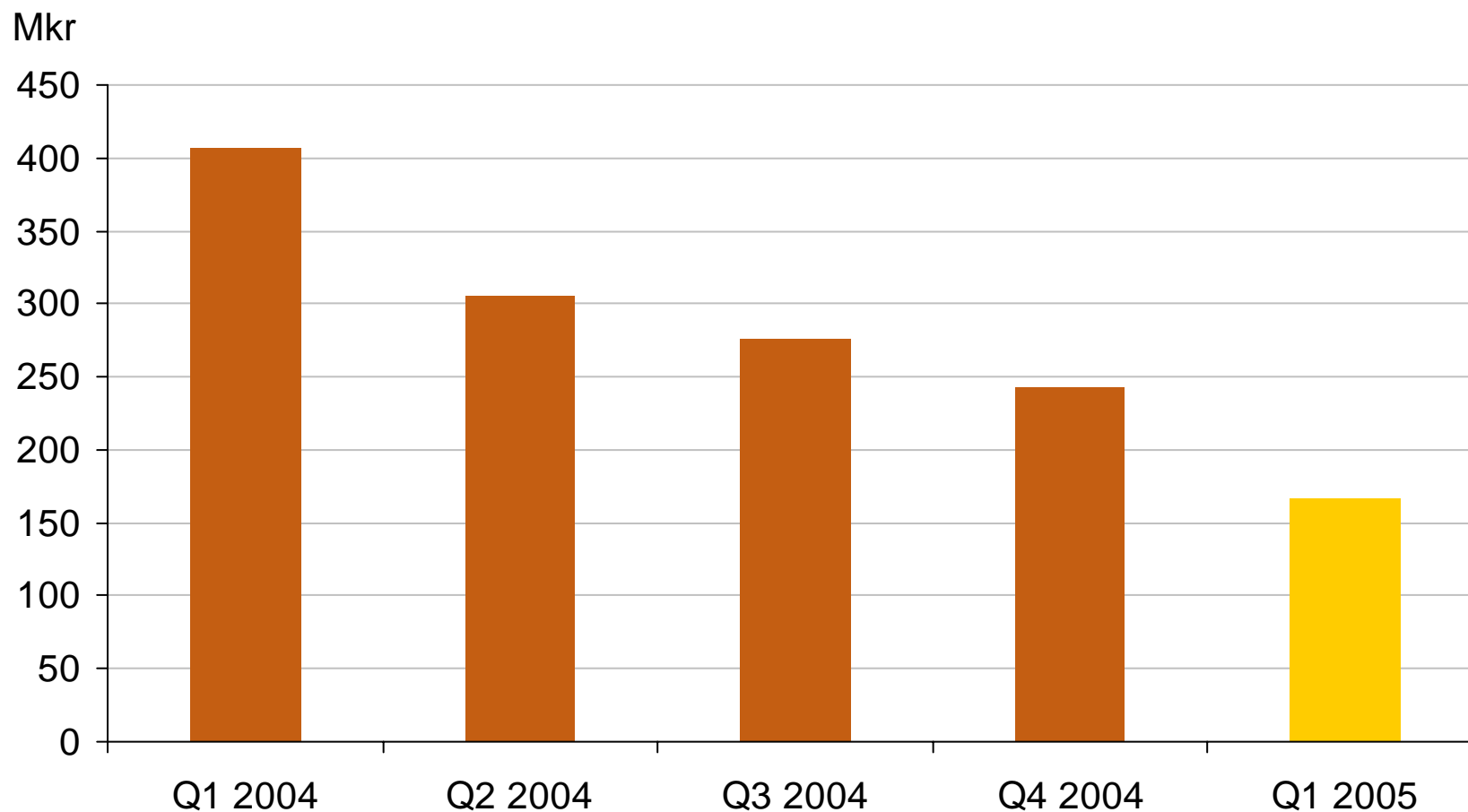
Disponibla byggrätter Q1 2005

Region	Antal Byggrätter
Stockholm	9 400
Göteborg	1 950
Malmö/Lund	2 650
Uppsala	1 600
Övriga Sverige	1 300
Oslo/Bergen	4 200
Köpenhamn	900
Bryssel	300
Totalt cirka	22 300





Färre osålda bostäder i balansräkningen





Starkt kassaflöde Q1 2005

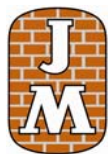
Koncernen

Kassaflödesanalys, mkr	Q 4 2003	Q1 2004	Q2 2004	Q3 2004	Q4 2004	Q1 2005
Från den löpande verksamheten *)	1 530	-191	1 062	293	997	516
Från investeringsverksamheten	-25	0	-2	-9	0	-40
Från finansieringsverksamheten	-1 315	-28	-697	-336	-136	36
Summa kvartalets kassaflöde	190	-219	363	-52	861	512
Likvida medel vid periodens slut	332	113	476	424	1 285	1 797
*) Varav försäljning projektfastigheter likvidflöde	83	8	634	50	239	248



Koncernens balansräkning

Mkr	2005-03-31	2004 -03-31	2004 -12-31
Tillgångar			
Projektfastigheter	2 041	2 604	2 246
Exploateringsfastigheter	2 893	3 488	2 971
Övriga tillgångar	3 667	3 020	3 035
Summa	8 601	9 112	8 252
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 558	3 250	3 465
Övriga skulder	5 043	5 862	4 787
Summa	8 601	9 112	8 252
Skuldsättningsgrad	0,0	0,9	0,2
Soliditet	41%	36%	42%

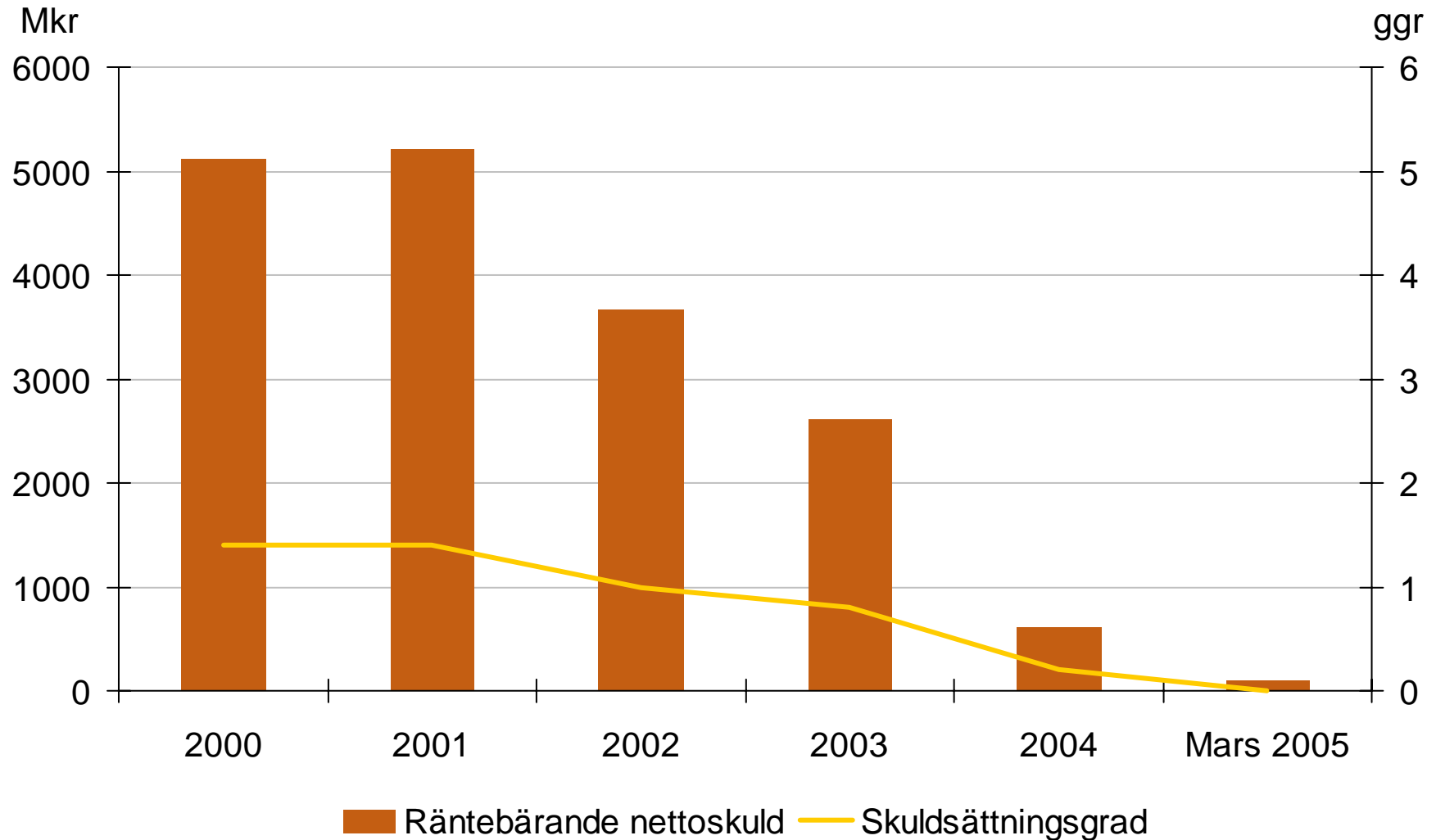


Projektfastigheter för projektutveckling

Mkr	Uthyrningsgrad	Bokfört värde		
	årshyra	Q1 2005	Q1 2004	Helår 2004
Bostäder (hyresrätter)	99 %	905	1 433	1 078
Kontorsfastigheter under utveckling	80 %	166	615	671
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	66 %	970	556	497
Totalt	82 %	2 041	2 604	2 246



Minskad räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad

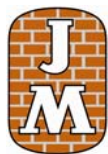




JM framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- Marknadsledare – bostadsrätter
- Drygt 22 000 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





JM i mästarclass

