



# JM-koncernen

## Bokslutskommuniké 2007

Press- och analytikerpresentation

14 februari 2008

# Koncernen

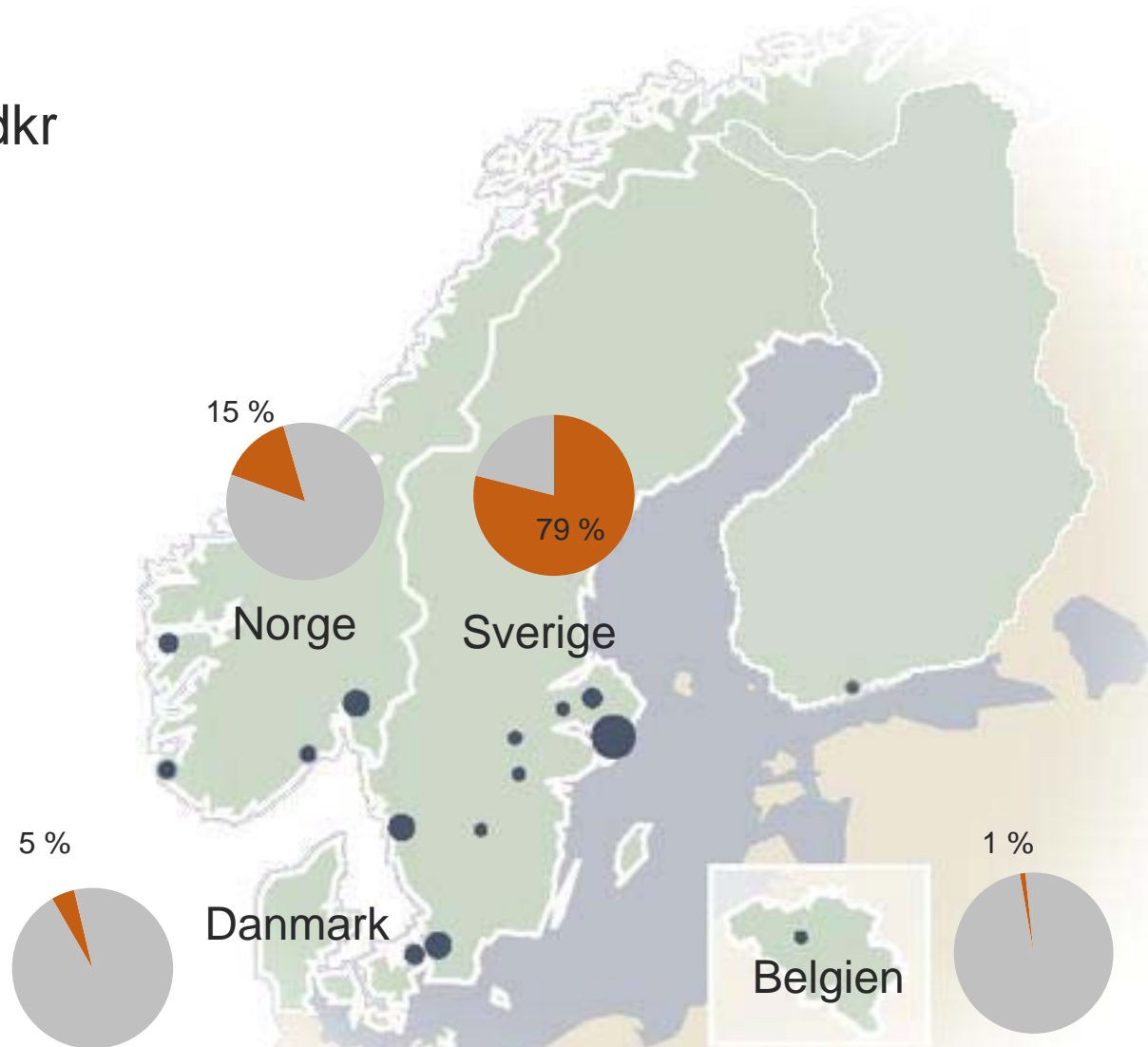
Intäkter: 12,7 mdkr

Balansomslutning: 9,9 mdkr

Byggrätter: 31 000 st

Antal anställda: 2 415

Börsvärde: 11,9 mdkr



# Koncernen i sammandrag

## Januari – december 2007

- Intäkterna ökade med 6 procent till 12 731 mkr (12 065)
- Resultatet före skatt förbättrades till 2 297 mkr (1 852)
- Fastighetsförsäljningar om 653 mkr (1 000) gav ett resultat om 182 mkr (169)



# Koncernen i sammandrag

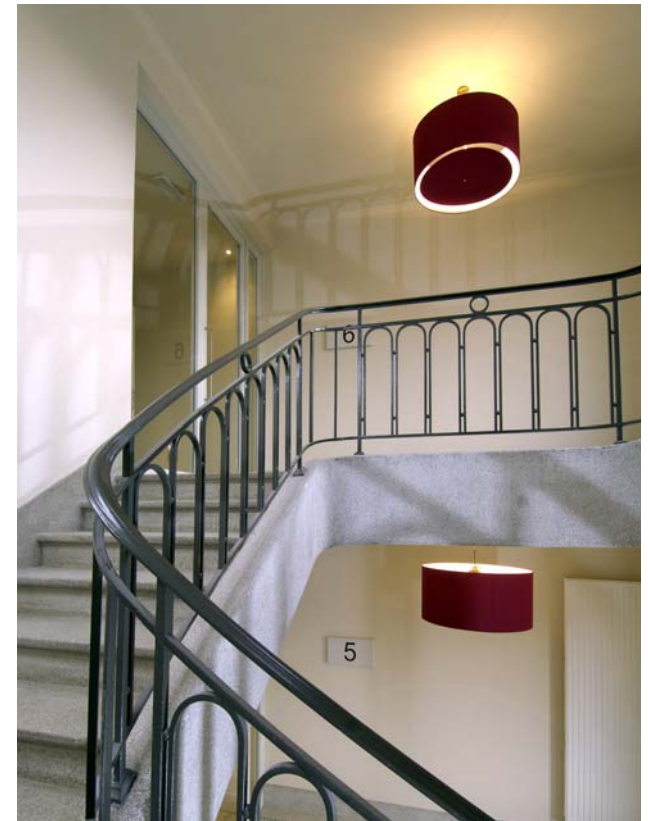
## Januari – december 2007

- Antal sålda bostäder 3 880 (3 790)
- Antal produktionsstartade bostäder 4 065 (4 132)
- Resultat per aktie ökade till 18,30 kronor (16,40)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 44,5 procent (45,4)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 826 mkr (667)



# Föreslagen överföring till aktieägarna

- Föreslagen utdelning 5,50 kronor (4,50) 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 17 kronor per aktie
- Koncernen har fortsatt stark balansräkning och offensiv kapacitet inom sin kärnaffär projektutveckling av bostäder

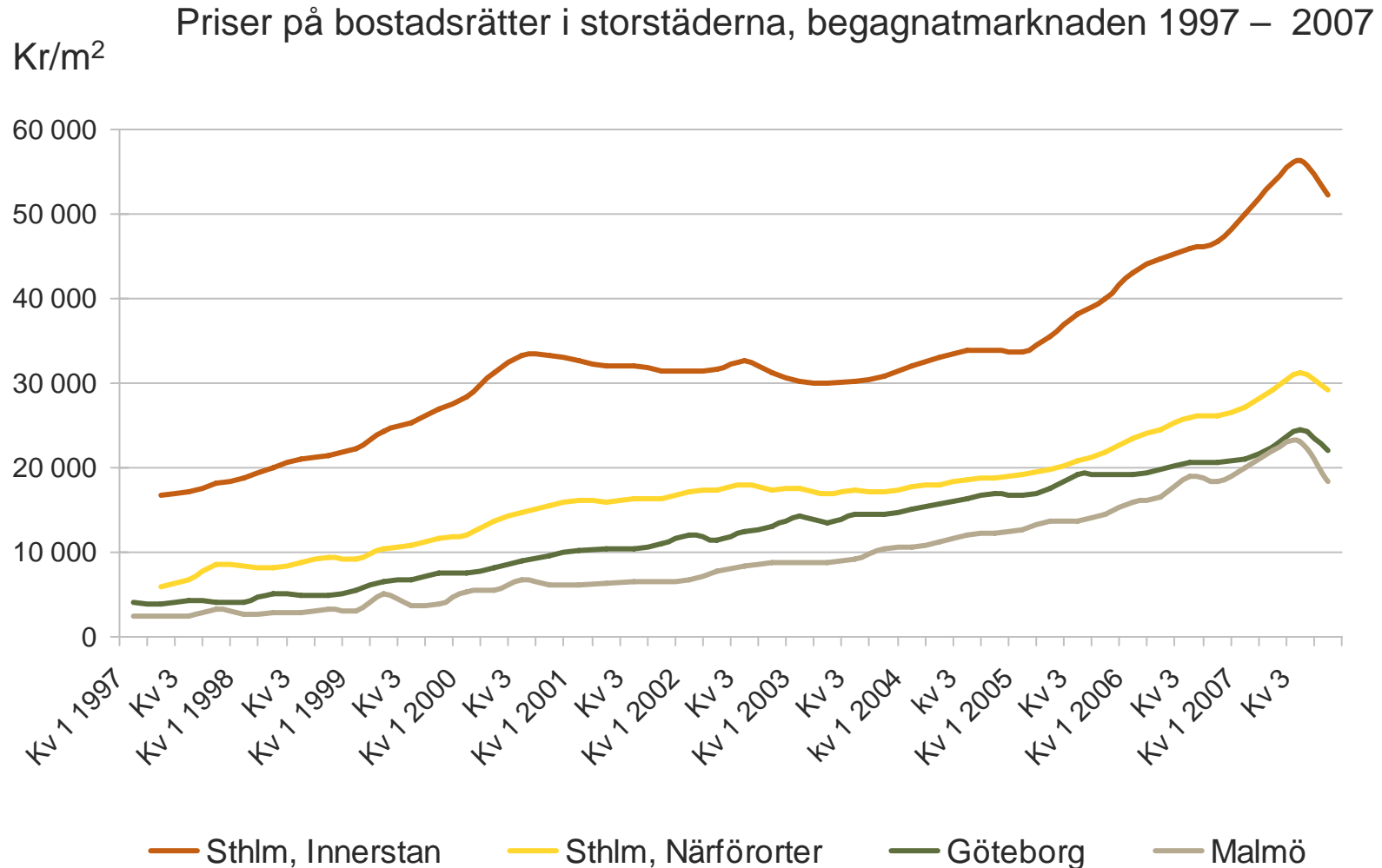


# God marknad och försäljning

- God efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden – oförändrat låg efterfrågan i Köpenhamn och försvagad i Norge
- Fortsatt stabil försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt hög
- Viss tendens till kostnadshöjning i projekten - tydligt i Norge och Danmark

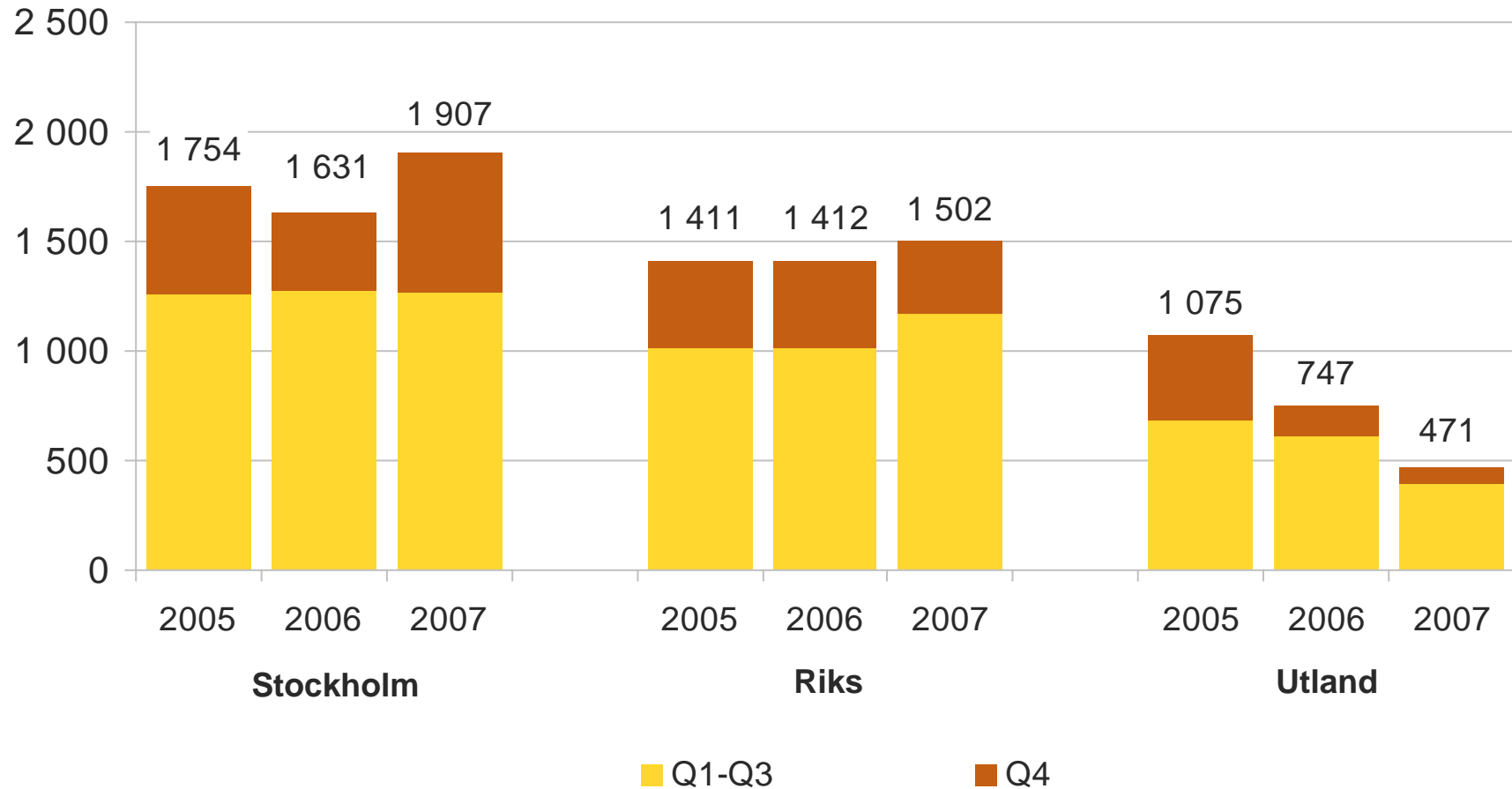


# Lägre prisnivå under fjärde kvartalet 2007



# Fortsatt stabil försäljning av bostäder i Sverige

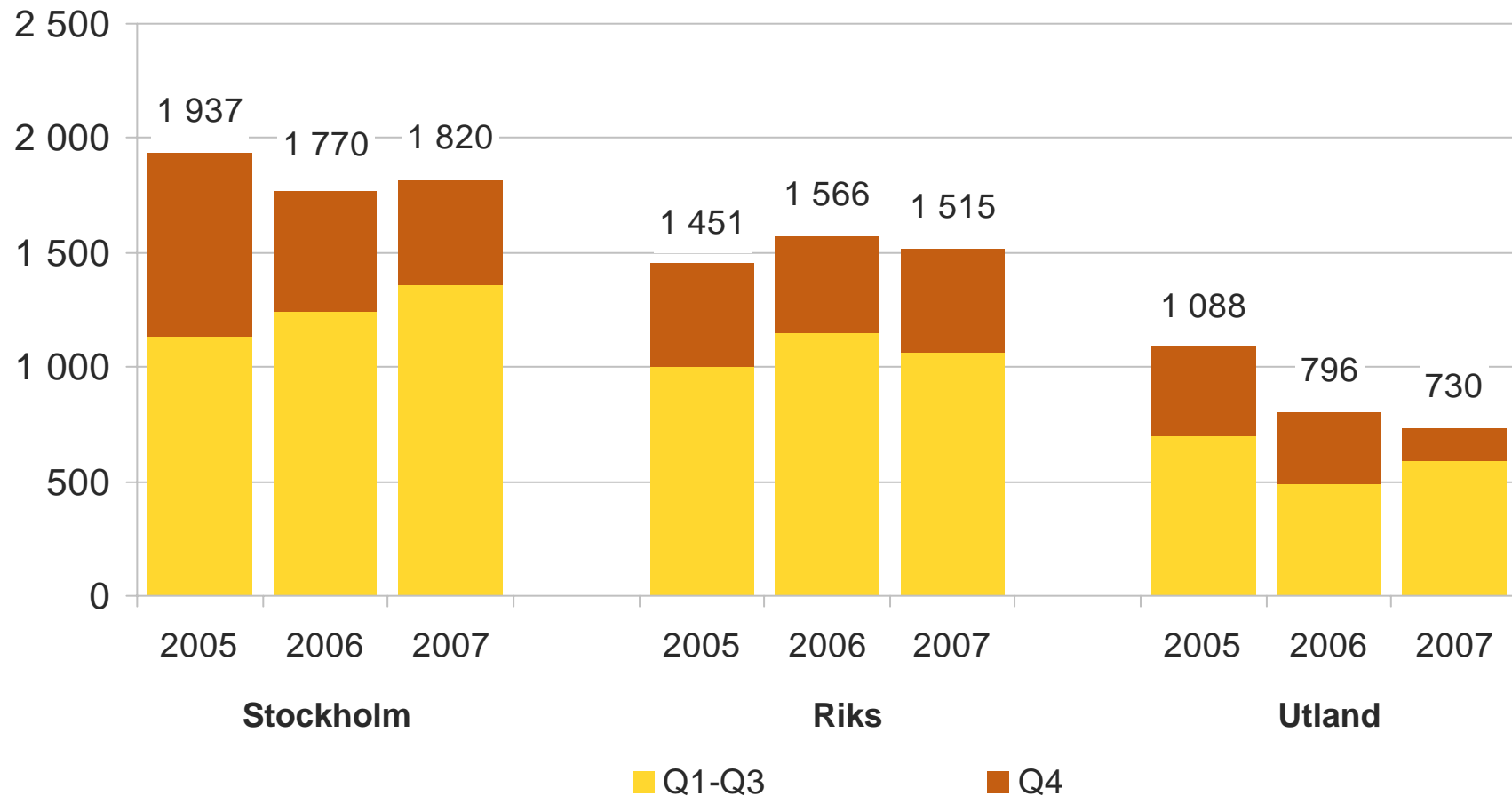
Antal sålda  
bostäder





# Hög nivå produktionsstartade bostäder

Antal produktionsstartade bostäder



# JM Bostad Stockholm

| Mkr                         | Januari – december |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
|                             | 2007               | 2006   |
| Intäkter                    | 5 217              | 4 707  |
| Rörelseresultat             | 1 236              | 894    |
| Rörelsemarginal (%)         | 23,7               | 19,0   |
| Antal disponibla byggrätter | 12 300             | 12 300 |

- God efterfrågan
- Stark försäljning
- Ökade priser
- Kostnadskontroll
- Fortsatt kapacitetsbrist
- Större konkurrens om byggrätter
- Marginalförbättring



# JM Bostad Riks

| Mkr                         | Januari – december |        |
|-----------------------------|--------------------|--------|
|                             | 2007               | 2006   |
| Intäkter                    | 4 011              | 3 788  |
| Rörelseresultat             | 685                | 563    |
| Rörelsemarginal (%)         | 17,1               | 14,9   |
| Antal disponibla byggrätter | 10 700             | 10 300 |

- God efterfrågan – viss dämpning
- God försäljning
- Stabila priser
- Kostnadskontroll
- Fortsatt kapacitetsbrist
- Större konkurrens om byggrätter
- Marginalförbättring



# JM Utland

| Mkr                         | Januari – december |                   |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
|                             | 2007               | 2006              |
| Intäkter                    | 2 685              | 2 673             |
| Rörelseresultat             | 178                | 253 <sup>1)</sup> |
| Rörelsemarginal (%)         | 6,6                | 9,5               |
| Antal disponibla byggrätter | 8 000              | 7 200             |

- Svagare efterfrågan och utplanad prisnivå i Norge
- Fortsatt låg försäljning i Köpenhamn
- Marginal belastas främst av Danmark och Finland
- Större konkurrens om byggrätter
- Tydlig ökning av produktionskostnaderna i Norge
- Etablering i Finland fortgår



<sup>1)</sup> Resultat fastighetsförsäljning 18 mkr



# JM Fastighetsutveckling

| Mkr             | Januari – december |      |
|-----------------|--------------------|------|
|                 | 2007               | 2006 |
| Intäkter        | 91                 | 81   |
| Rörelseresultat | 162                | 122  |

- Fastigheter sålda för 581 mkr med resultat 165 mkr
- Frösunda Park hus 1 uthyrningsgrad 100 procent
- Kommersiella fastigheter i Dalénumområdet på Lidingö om 168 mkr förvärvades under fjärde kvartalet



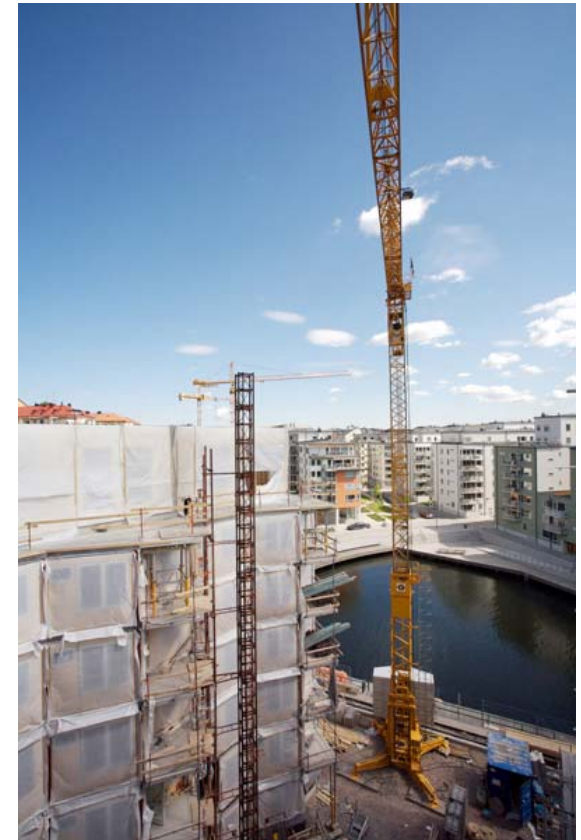
# JM Produktion

Januari – december

| Mkr                         | 2007  | 2006             |
|-----------------------------|-------|------------------|
| Intäkter <sup>1)</sup>      | 1 296 | 1 440            |
| Rörelseresultat             | 89    | 94 <sup>2)</sup> |
| Rörelsemarginal (%)         | 6,9   | 6,5              |
| <sup>1)</sup> Varav internt | 569   | 624              |

- Stabil verksamhet
- Kostnadskontroll
- Stabilt orderläge

<sup>2)</sup> Resultat fastighetsförsäljning 10 mkr



# Disponibel byggrättsportfölj

| Region              | Antal byggrätter |
|---------------------|------------------|
| Stockholm           | 12 300           |
| Malmö/Lund          | 3 000            |
| Göteborg            | 3 100            |
| Uppsala             | 3 000            |
| Övriga Sverige      | 1 600            |
| Norge               | 5 550            |
| Köpenhamn           | 950              |
| Belgien             | 1 200            |
| Helsingfors         | 300              |
| <b>Totalt cirka</b> | <b>31 000</b>    |



# Förändring exploateringsfastigheter

## Byggrätter i balansräkningen

| <b>Mkr</b>             | <b>2004</b>  | <b>2005</b>  | <b>2006</b>  | <b>2007</b>  |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingående balans        | 3 631        | 2 971        | 2 925        | 4 348        |
| Tillkommer             | 275          | 1 337        | 2 718        | 2 130        |
| Avgår                  | -935         | -1 383       | -1 295       | -1 196       |
| <b>Utgående balans</b> | <b>2 971</b> | <b>2 925</b> | <b>4 348</b> | <b>5 282</b> |





# Drygt 4 års produktion i balansräkningen

## Väl balanserad byggrättsportfölj

| <b>Antal byggrätter <sup>1)</sup><br/>2007-12-31</b> | <b>I balans-<br/>räkningen</b> | <b>Produktions-<br/>starter <sup>2)</sup></b> | <b>Genom-<br/>loppstid, år</b> |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|
| JM Bostad Stockholm                                  | 8 100                          | 1 820   | 4,5                            |
| JM Bostad Riks                                       | 6 200                          | 1 515   | 4,1                            |
| JM Utland  | 4 900                          | 730   | 6,7                            |
| <b>Koncernen</b>                                     | <b>19 200</b>                  | <b>4 065</b>                                  | <b>4,7</b>                     |

1) Bostadsbyggrätter

2) 12 månaders rullande



# Marknadsvärde projektfastigheter

| <b>Mkr<br/>2007-12-31</b>              | <b>Bokfört<br/>värde</b> | <b>Marknads-<br/>värde</b> | <b>Över-<br/>värde</b> |
|--|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| Bostäder (hyresrätter)                 | 484                      | 696                        | 212                    |
| Fastigheter<br>under utveckling        | 271                      | 294                        | 23                     |
| Färdigutvecklade<br>kontorsfastigheter | 35                       | 62                         | 27                     |
| <b>Totalt</b>                          | <b>790</b>               | <b>1 052</b>               | <b>262</b>             |



# Värdering exploateringsfastigheter

| <b>Mkr</b><br><b>2007-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> | <b>Marknads-<br/>värde</b> | <b>Över-<br/>värde</b> |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| JM Bostad Stockholm             | 2 405                    | 3 842                      | 1 437                  |
| JM Bostad Riks                  | 1 377                    | 2 067                      | 690                    |
| JM Utland                       | 1 389                    | 2 022                      | 633                    |
| JM Fastighetsutveckling         | 111                      | 189                        | 78                     |
| <b>Totalt</b>                   | <b>5 282</b>             | <b>8 120</b>               | <b>2 838</b>           |

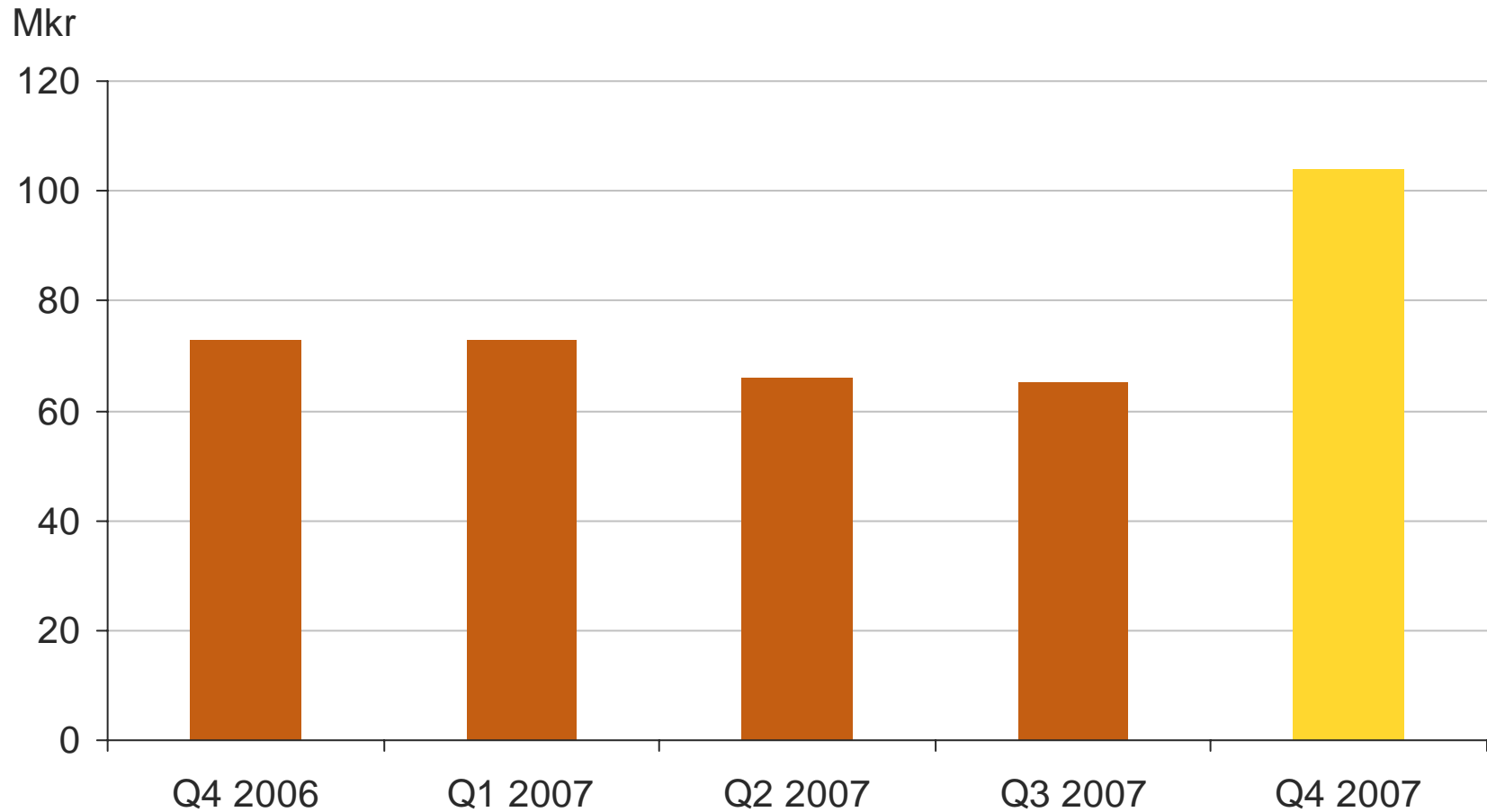


# Starkt kassaflöde Q4 2007

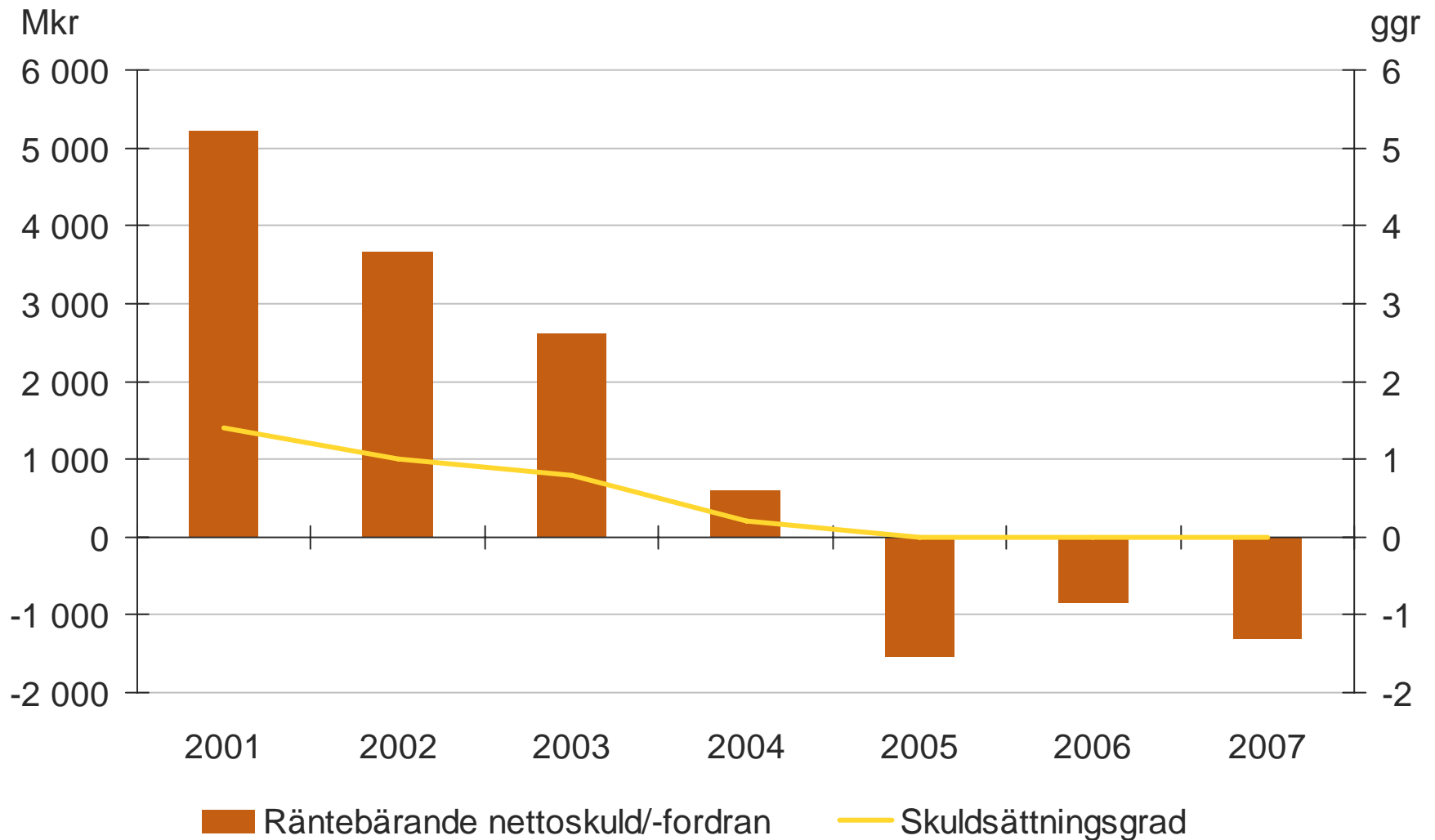
| <b>Kassaflödesanalys, mkr</b>                           | <b>Q4<br/>2006</b> | <b>Q1<br/>2007</b> | <b>Q2<br/>2007</b> | <b>Q3<br/>2007</b> | <b>Q4<br/>2007</b> |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Från den löpande verksamheten <sup>1) 2)</sup>          | 81                 | 272                | 249                | 560                | 745                |
| Från investeringsverksamheten                           | 1                  | -23                | 15                 | 0                  | 1                  |
| Från finansieringsverksamheten                          | -3                 | -13                | -303               | -1 012             | 49                 |
| <b>Summa kvartalets kassaflöde</b>                      | <b>79</b>          | <b>236</b>         | <b>-39</b>         | <b>-452</b>        | <b>795</b>         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                 | <b>1 509</b>       | <b>1 745</b>       | <b>1 706</b>       | <b>1 254</b>       | <b>2 061</b>       |
| 1) Varav försäljning<br>projektfastigheter likvidflöde  | 104                | 11                 | 0                  | 0                  | 378                |
| 2) Varav nettoinvestering<br>i exploateringsfastigheter | -290               | 171                | 115                | -302               | -195               |



# Osålda bostäder i balansräkningen



# Räntebärande nettoskuld/-fordran



# Finansnetto

## Januari – december 2007

### Finansiella intäkter

Räntekostnader -34

Räntekostnad pensioner -25

### Finansiella kostnader

---

### Finansnetto

55

-59

-4



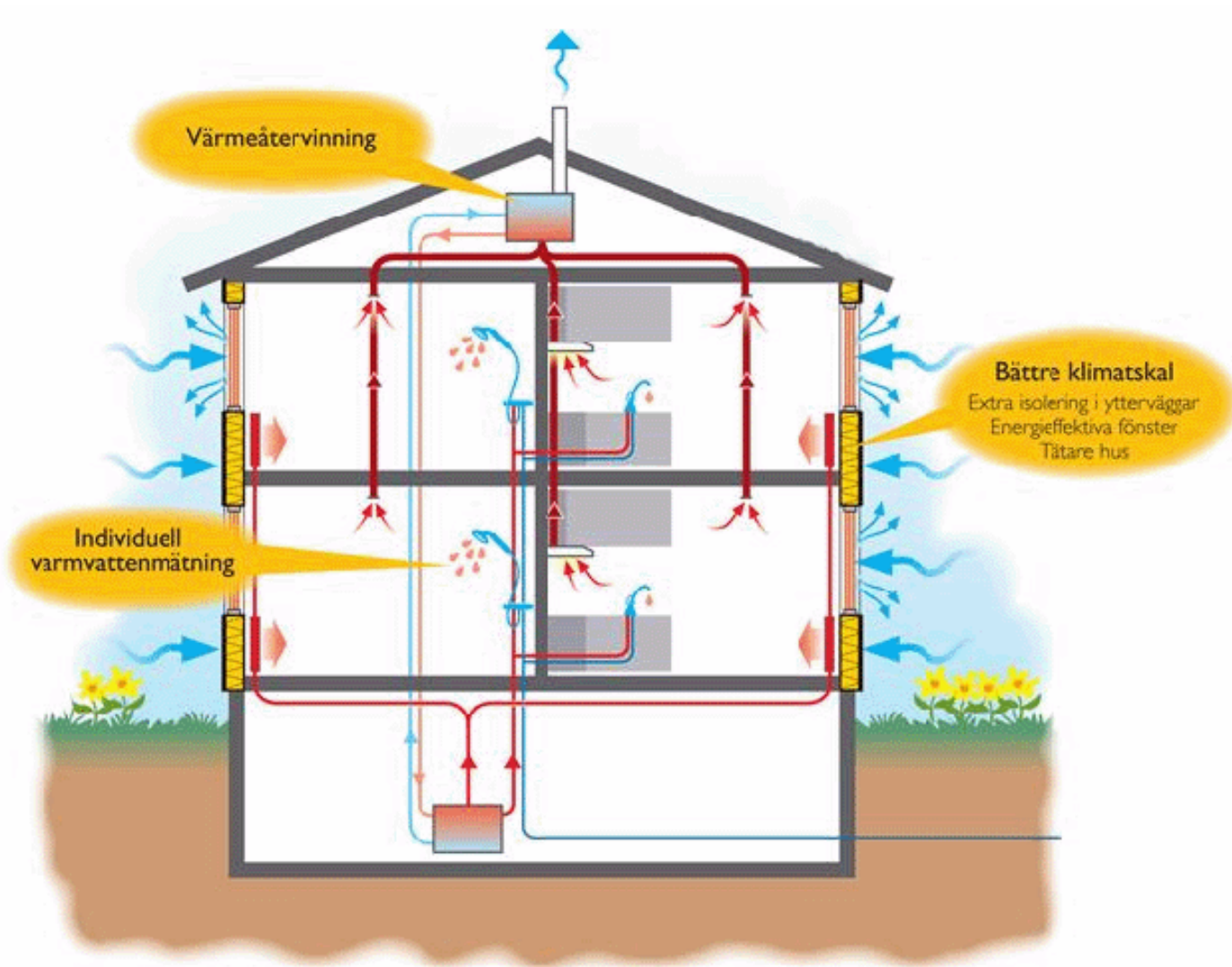
# Koncernens balansräkning

| Mkr                             | 2007-12-31   | 2006-12-31   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>               |              |              |
| Projektfastigheter              | 790          | 823          |
| Exploateringsfastigheter        | 5 282        | 4 348        |
| Övriga tillgångar               | 3 844        | 3 235        |
| <b>Summa</b>                    | <b>9 916</b> | <b>8 406</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b> |              |              |
| Eget kapital                    | 3 893        | 3 590        |
| Långfristiga skulder            | 2 552        | 1 608        |
| Kortfristiga skulder            | 3 471        | 3 208        |
| <b>Summa</b>                    | <b>9 916</b> | <b>8 406</b> |
| Skuldsättningsgrad, ggr         | -            | -            |
| Soliditet (%)                   | 39           | 43           |





# Alla JM's bostäder blir Lågenergihus



# Generellt goda förutsättningar

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 31 000 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- God underliggande efterfrågan – viss osäkerhet avseende marknadsutvecklingen för bostäder
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder – hög andel av pågående produktion såld
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

