



Välkommen till JM's Kapitalmarknadsdag

Kvarnholmen
27 november 2007

Agenda

Strategisk inriktning

Johan Skoglund, VD och koncernchef

Strukturerad projektering

Lennart Henriz, chef Verksamhetsutveckling (Kvalitet, Miljö, IT)

Strategiska inköp

Sören Bergström, Affärsenhetschef för JM Bostad Riks och Inköpsdirektör

Stockholmsverksamheten - bostäder

*Zdravko Markovski, Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm
och JM Produktion*

Affärsutveckling

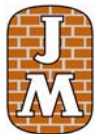
Sten Hamberg, Affärsenhetschef JM Affärsutveckling

Fortsatt fokus på balansräkningen

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör

JM framåt

Johan Skoglund, VD och koncernchef





Strategisk inriktning

Johan Skoglund, VD och koncernchef

Kvarnholmen



Affärsidé

”Att skapa
attraktiva boende-
och arbetsmiljöer
som uppfyller
individuella behov
idag och i framtiden”



JMs relationer kännetecknas av...



Koncernen

	2007-09-30	2006	2005
Intäkter, mkr	8 852	12 065	9 887
Rörelseresultat, mkr	1 509	1 881	1 231
Rörelsemarginal, %	17,0	15,6	12,5
Räntabilitet på eget kapital, % ^{*)}	46,6	45,4	28,8
Resultat per aktie, kr	11,70	16,40	9,30
Balansomslutning, mkr	8 386	8 406	8 155

*) Rullande tolv månader

Projektutvecklare av bostäder i Norden



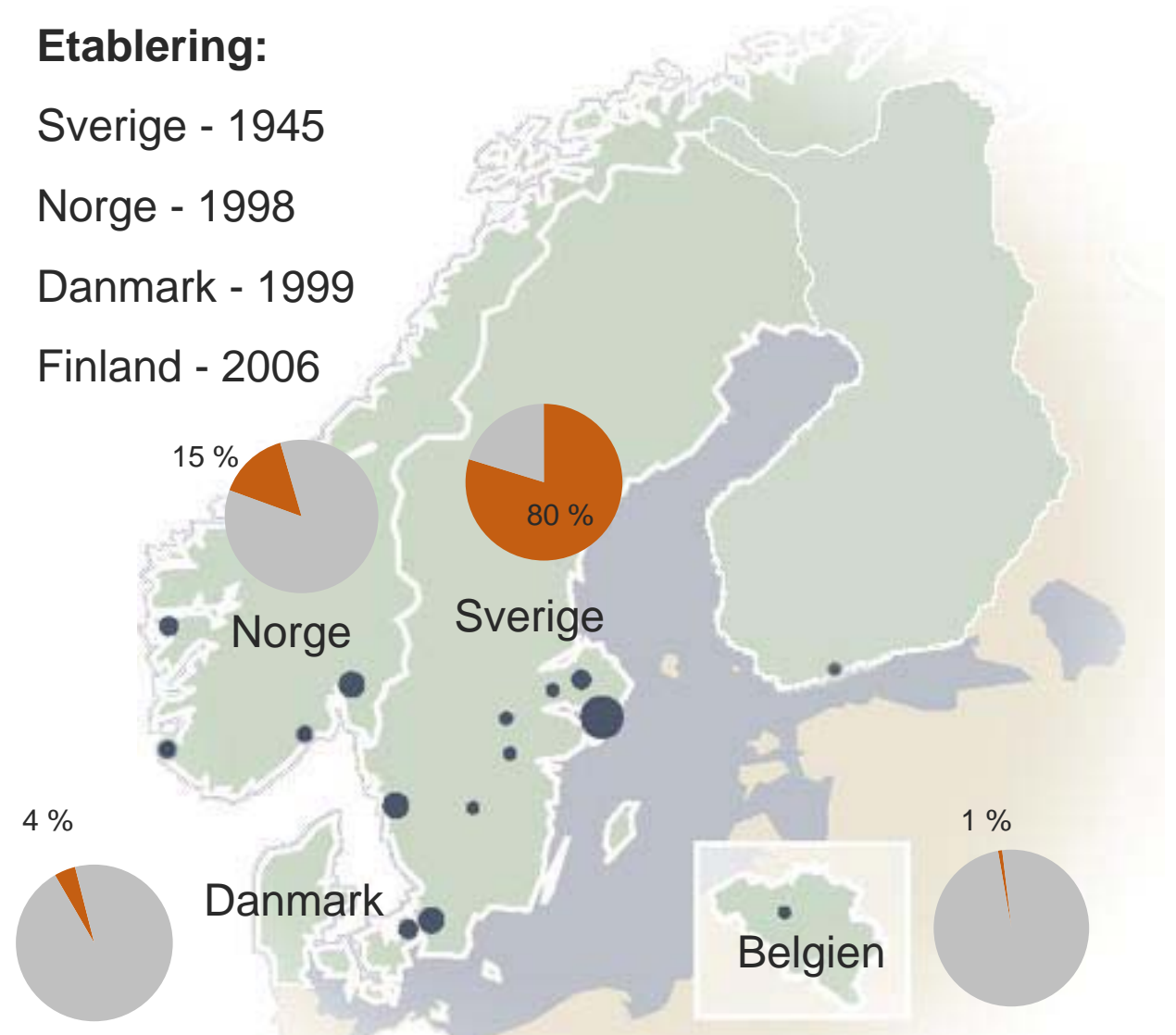
Etablering:

Sverige - 1945

Norge - 1998

Danmark - 1999

Finland - 2006

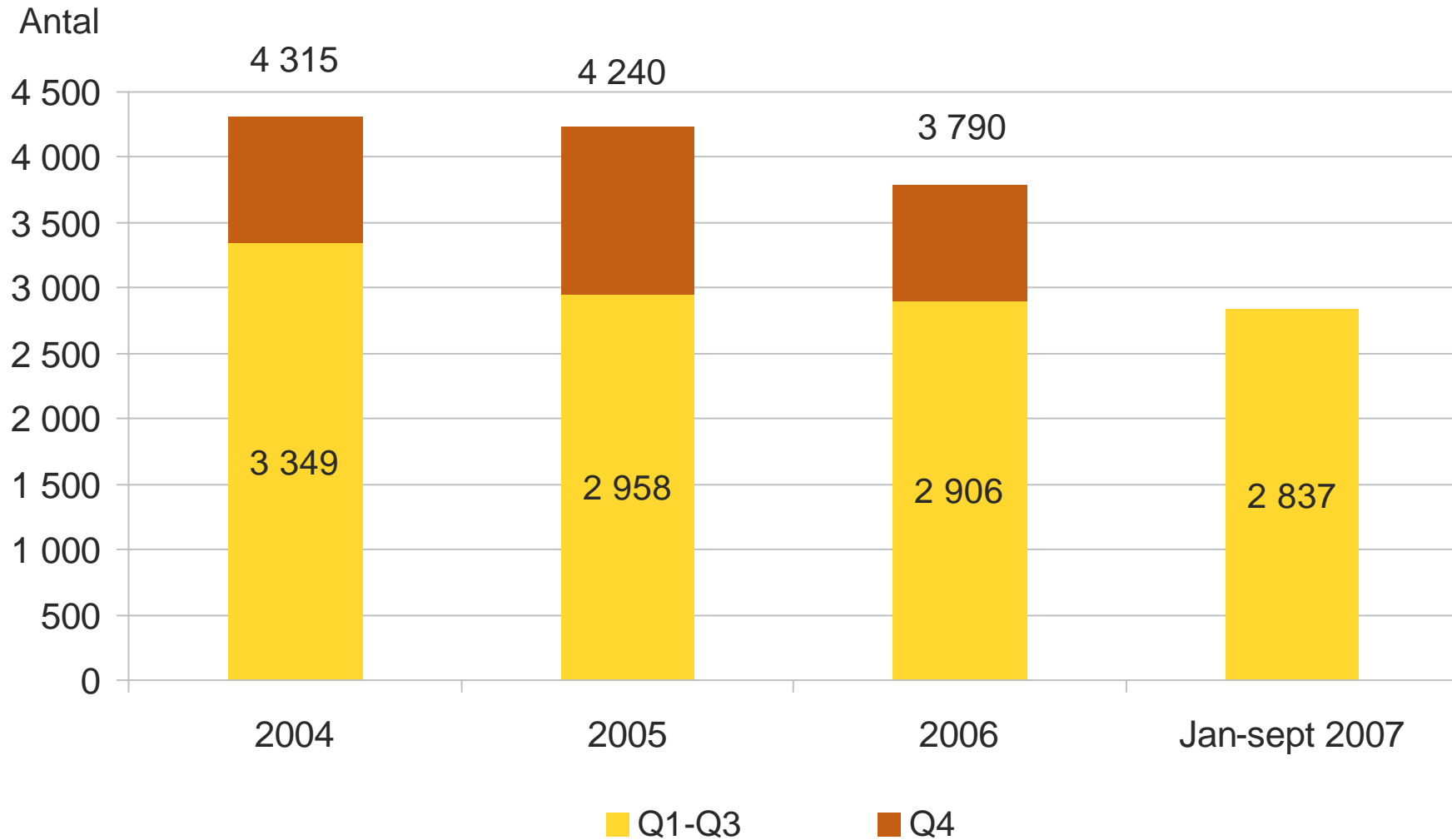


Strategisk inriktning

- Tillväxtmarknader i Norden – JM ska vara ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder i Norden
- Ytterligare kund- och marknadsorientering
- Breddad kundbas för kvalitativa bostäder i attraktiva lägen – bostadstyp och prissegment – ökad fokus på småhus och äldreboende
- Optimerad byggrättsportfölj för bostäder – exploateringsfastigheter cirka fyra års produktion
- Begränsad projektutveckling av kontor
- Strukturerad projektering och strategiska inköp

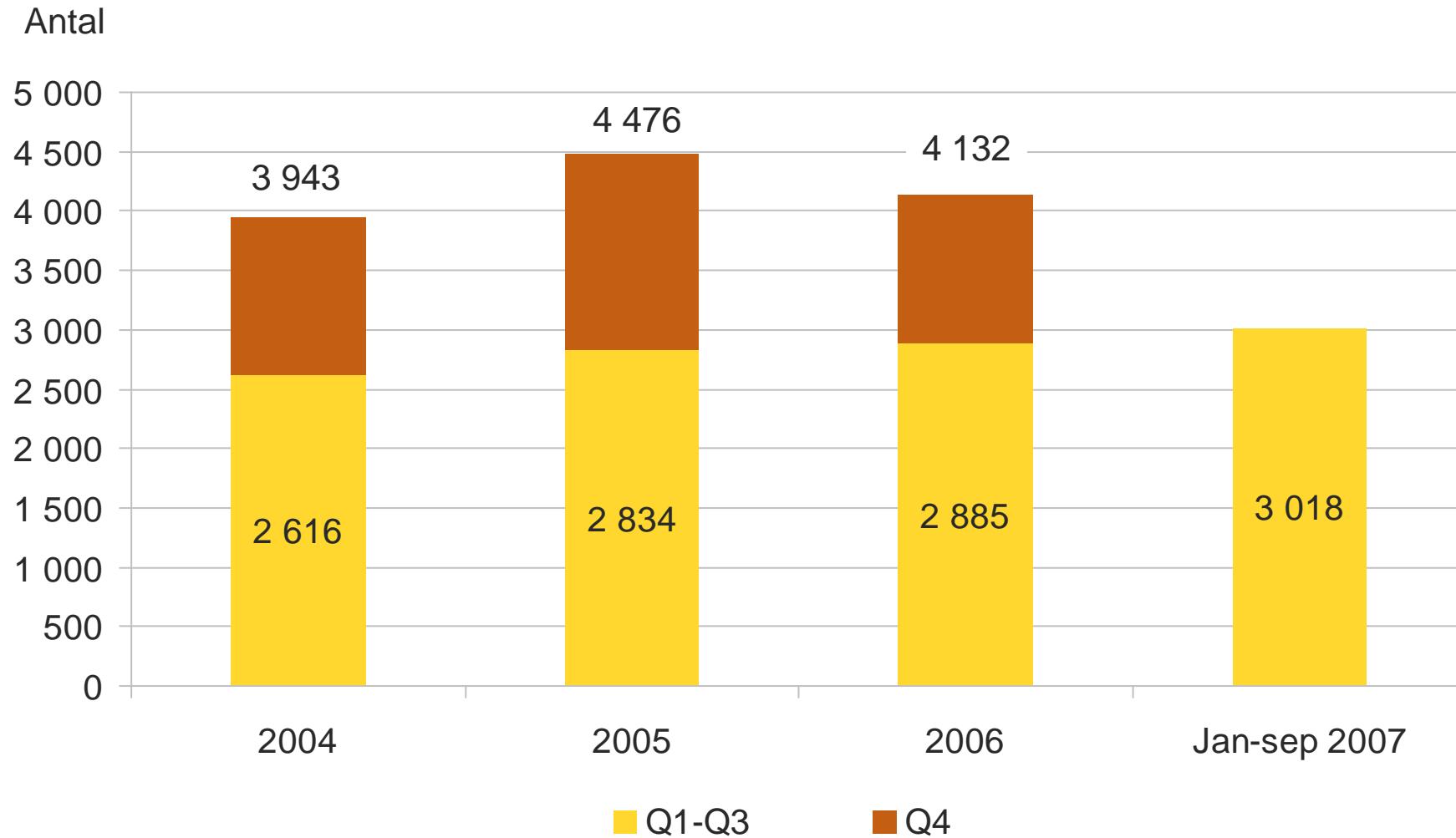
Stabilt hög försäljning av bostäder

Koncernen



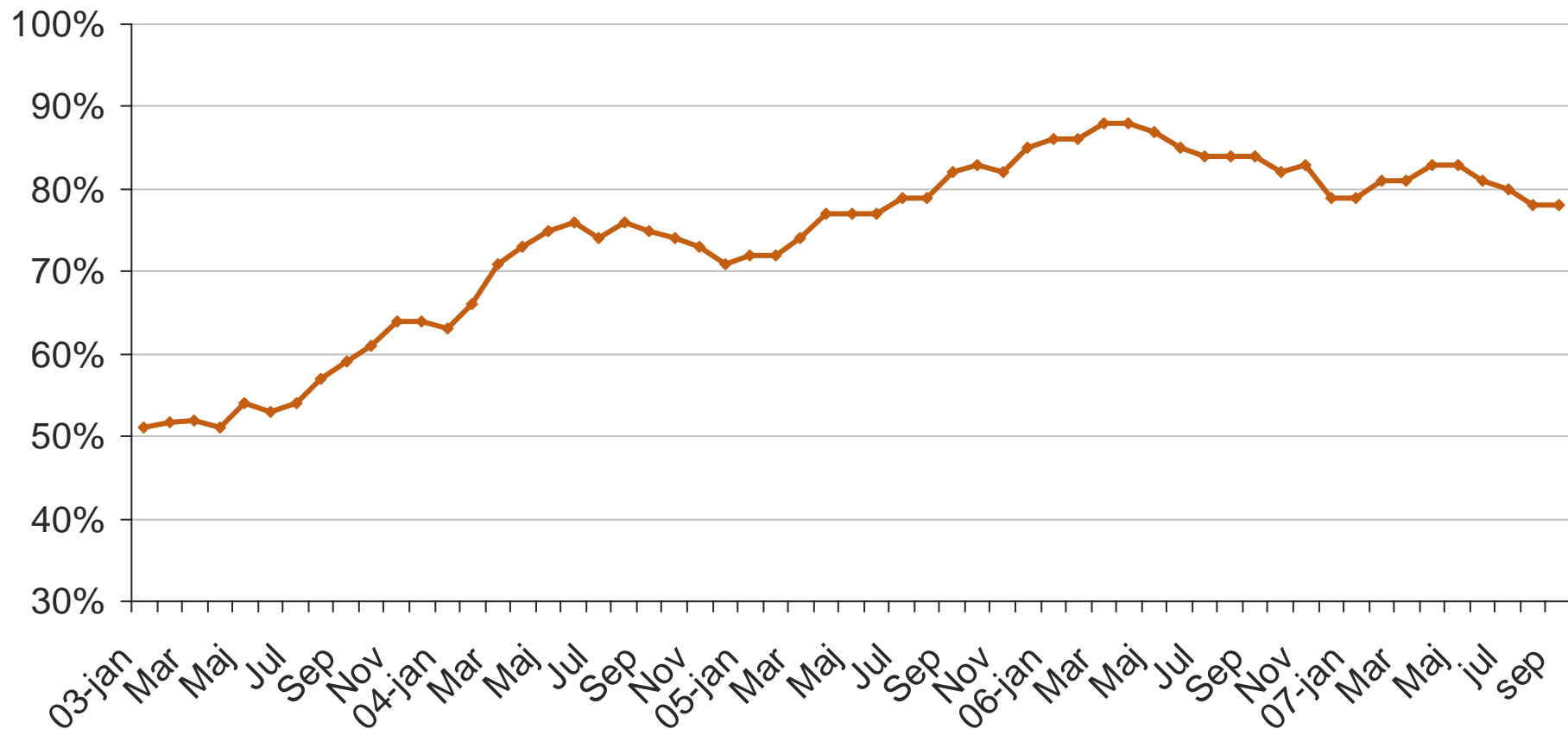
Hög nivå på produktionsstarter

Koncernen



Minskad affärsrisk 2003-2007

Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion - koncernen

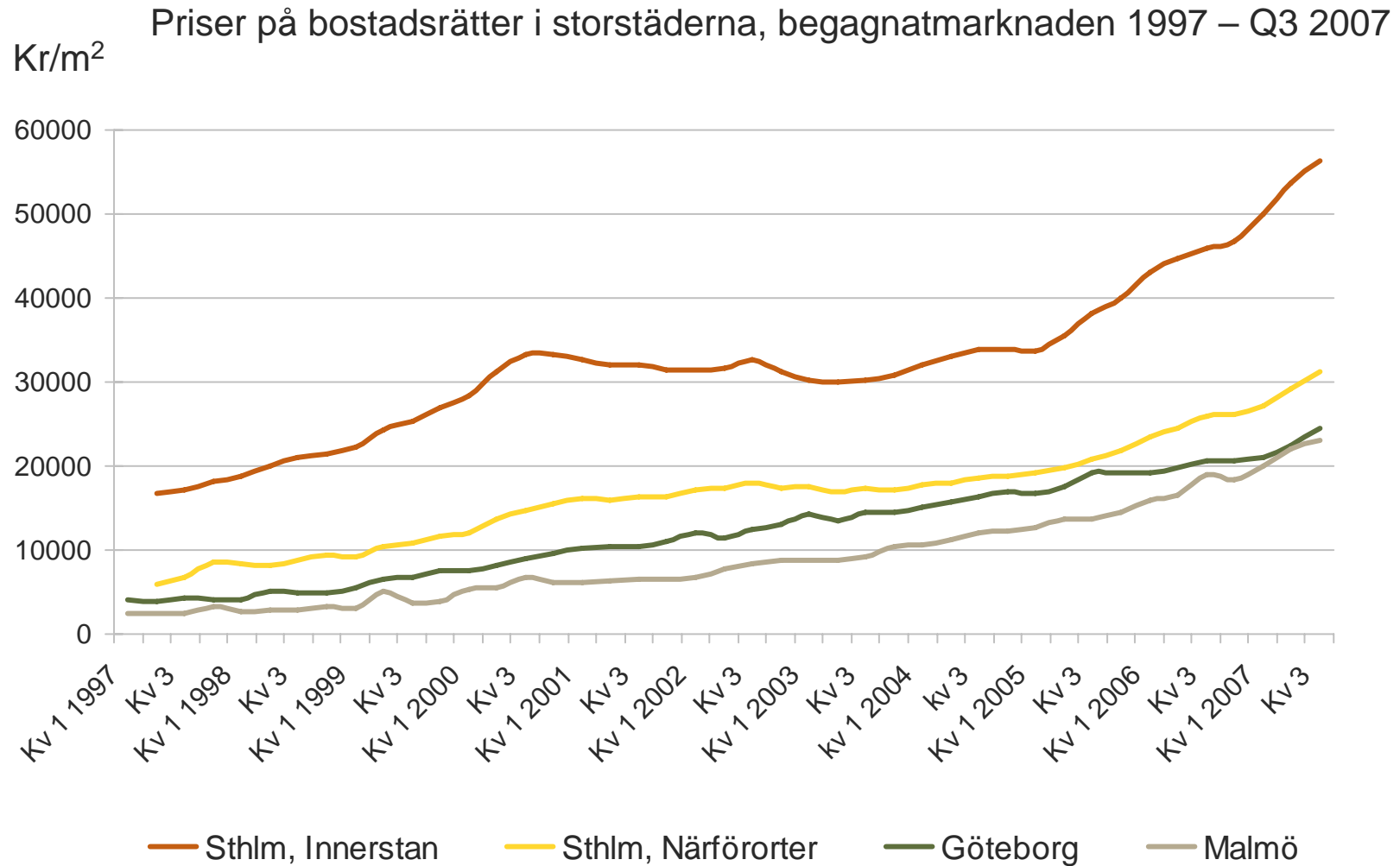


God efterfrågan och försäljning 2007

- God efterfrågan på den svenska bostadsmarknaden – oförändrat låg efterfrågan i Köpenhamn och något försvagad i Norge
- Stabil försäljning av bostäder i form av tecknade kontrakt i Sverige t.o.m. Q3
- Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion är fortsatt mycket hög
- Tecken på försvagad efterfrågan på andrahandsmarknaden i Sverige mot slutet av året

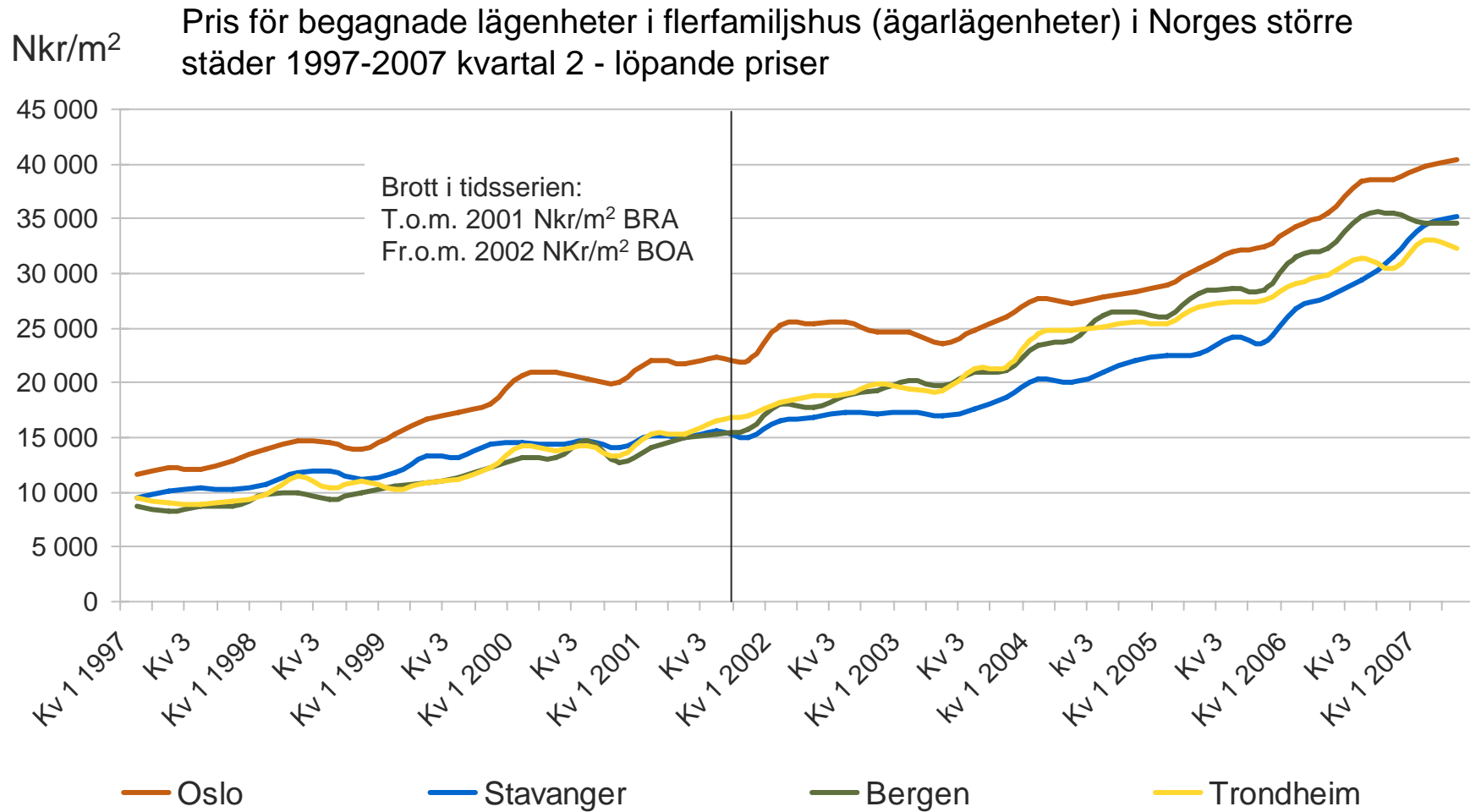


Fortsatt god efterfrågan i hela Sverige



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

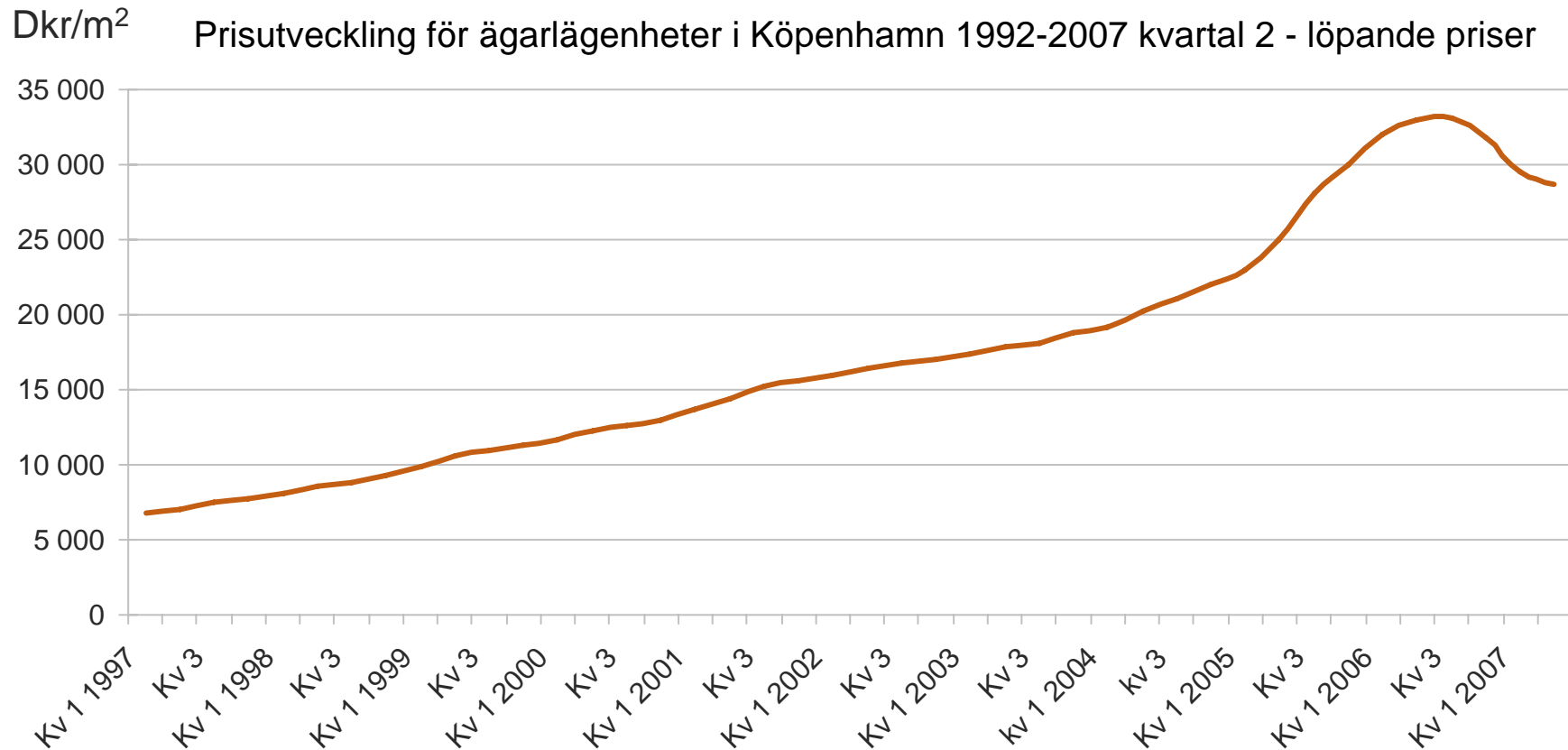
Bostadspriser i Norge



Källa: Tyréns Temaplan AB/ Realkreditrådet

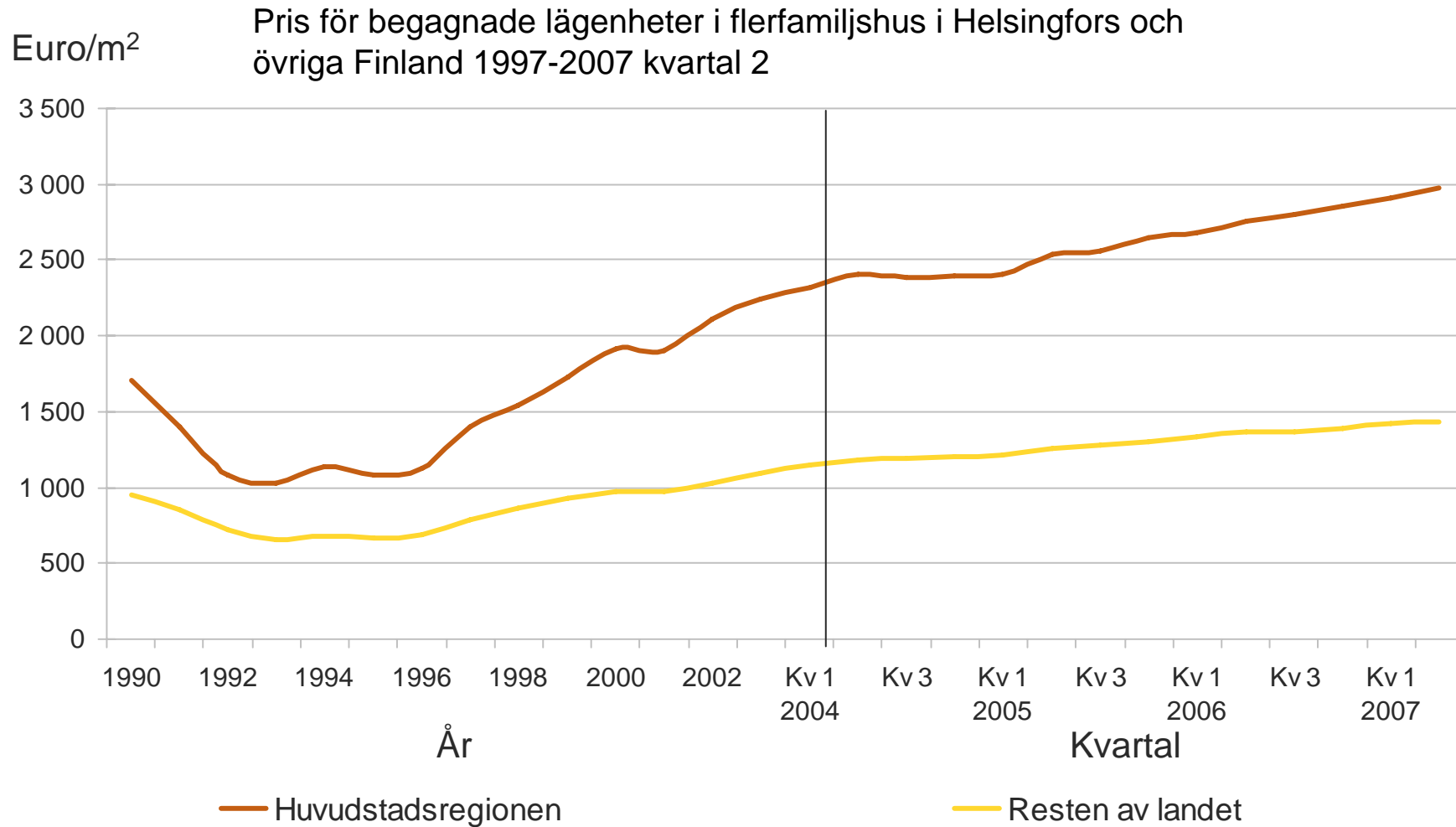
Bostadspriser i Köpenhamn

innerstad



Källa: Tyréns Temaplan AB/ Statistisk Sentralbyrån

Bostadspriser i Finland



Källa: Tyréns Temaplan AB/ Statistikcentralen

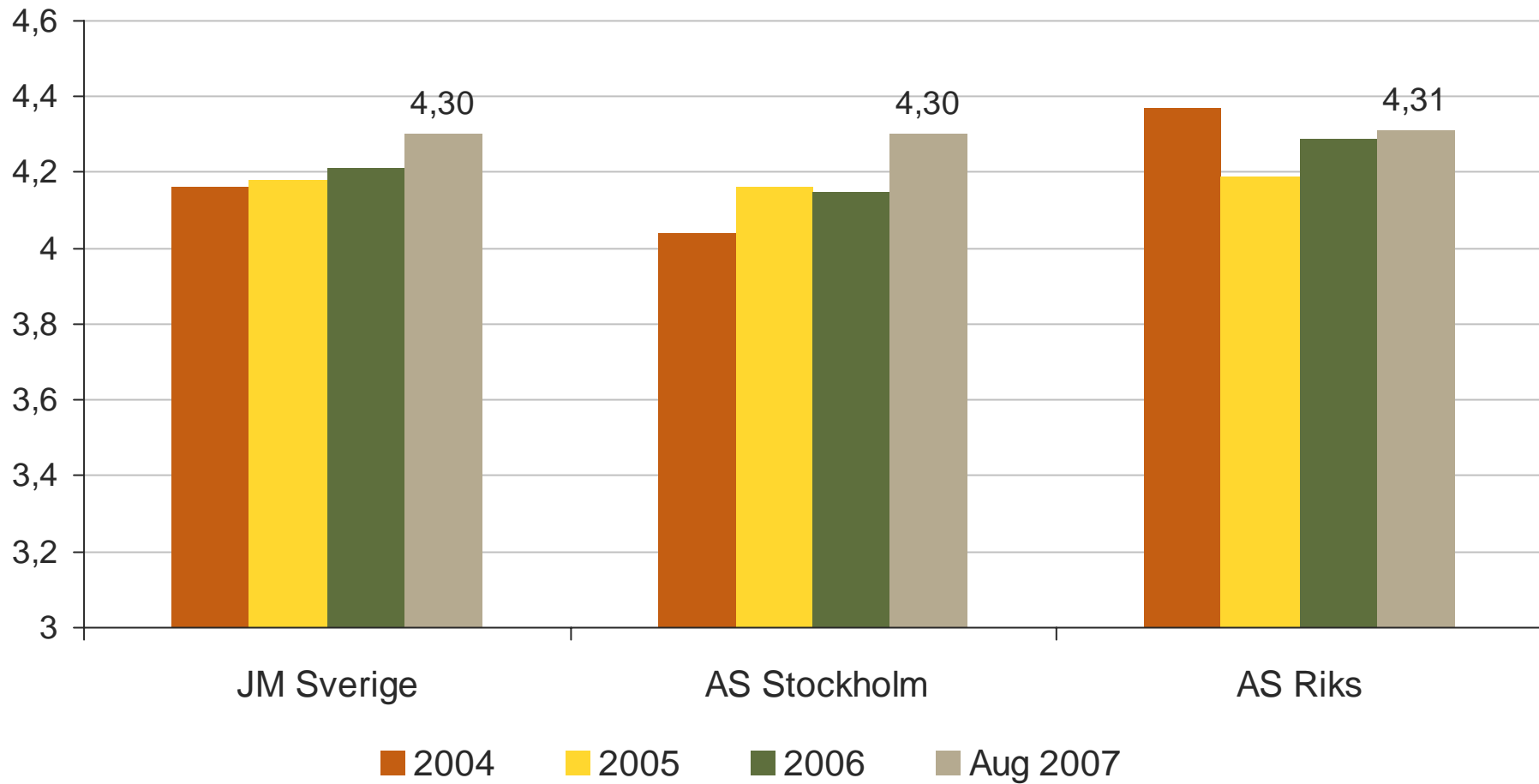
Goda kundrelationer



- Boende för olika faser i livet
- Personligt och bekymmersfritt boende
- Kundens önskemål driver utvecklingen

Nöjd Kund Index (NKI)

Sverige



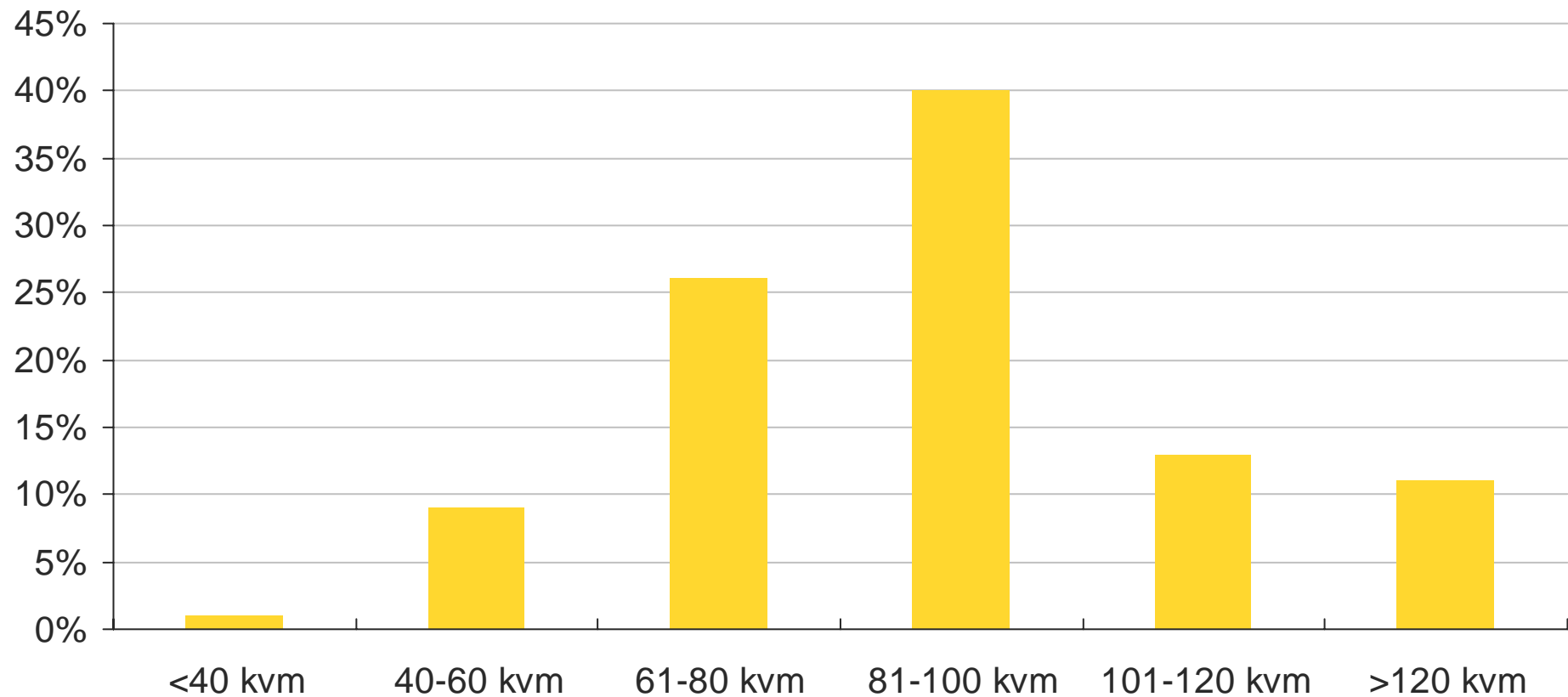
Nya beteenden

- Livets viktigaste affär
- Få förtur och slippa budgivning
- Helhetslösning
- Design och form
- Miljövänliga bostäder



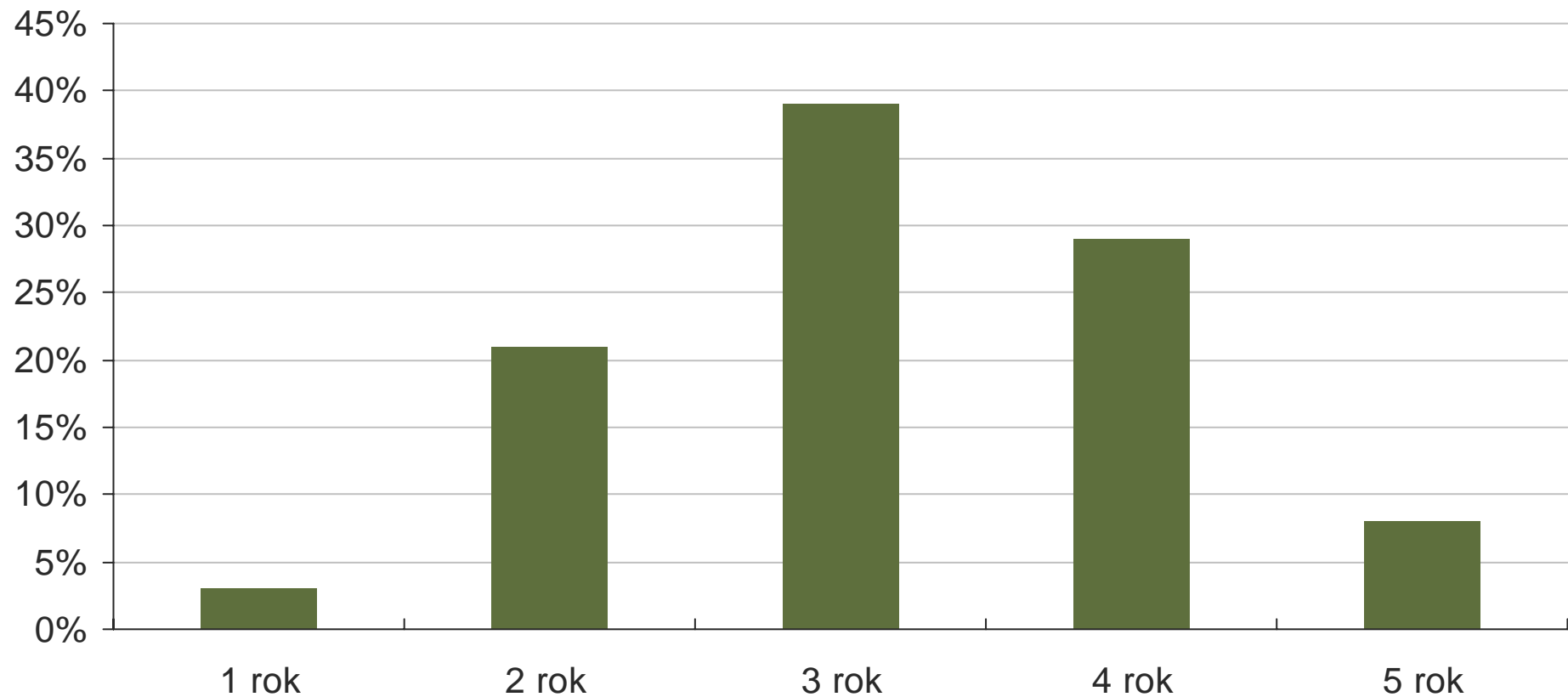
JMs bostadsrätter med inflyttning 2007

Fördelat på bostadsyta - Sverige



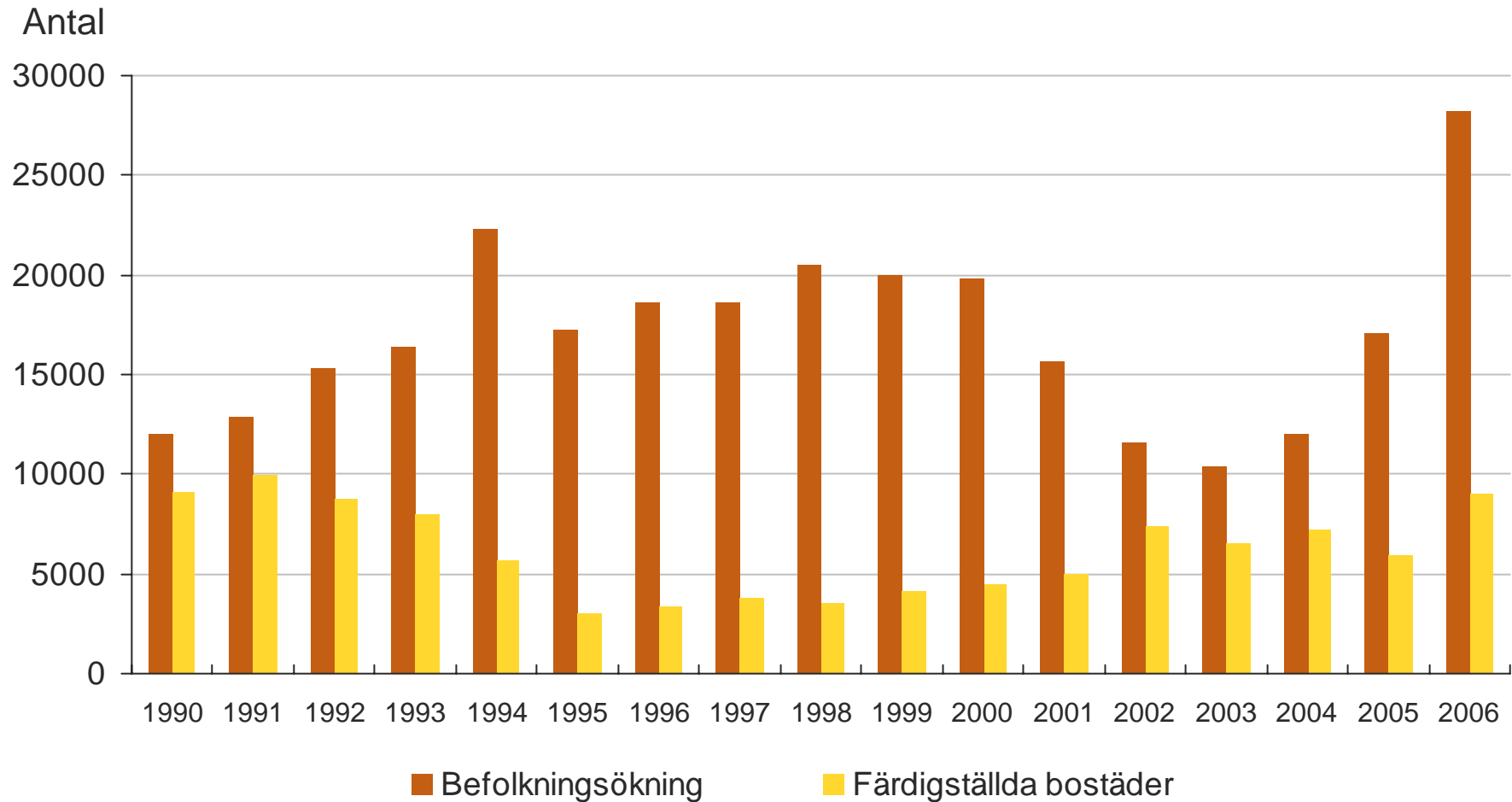
JMs bostadsrätter med inflyttning 2007

Fördelat på antal rum - Sverige

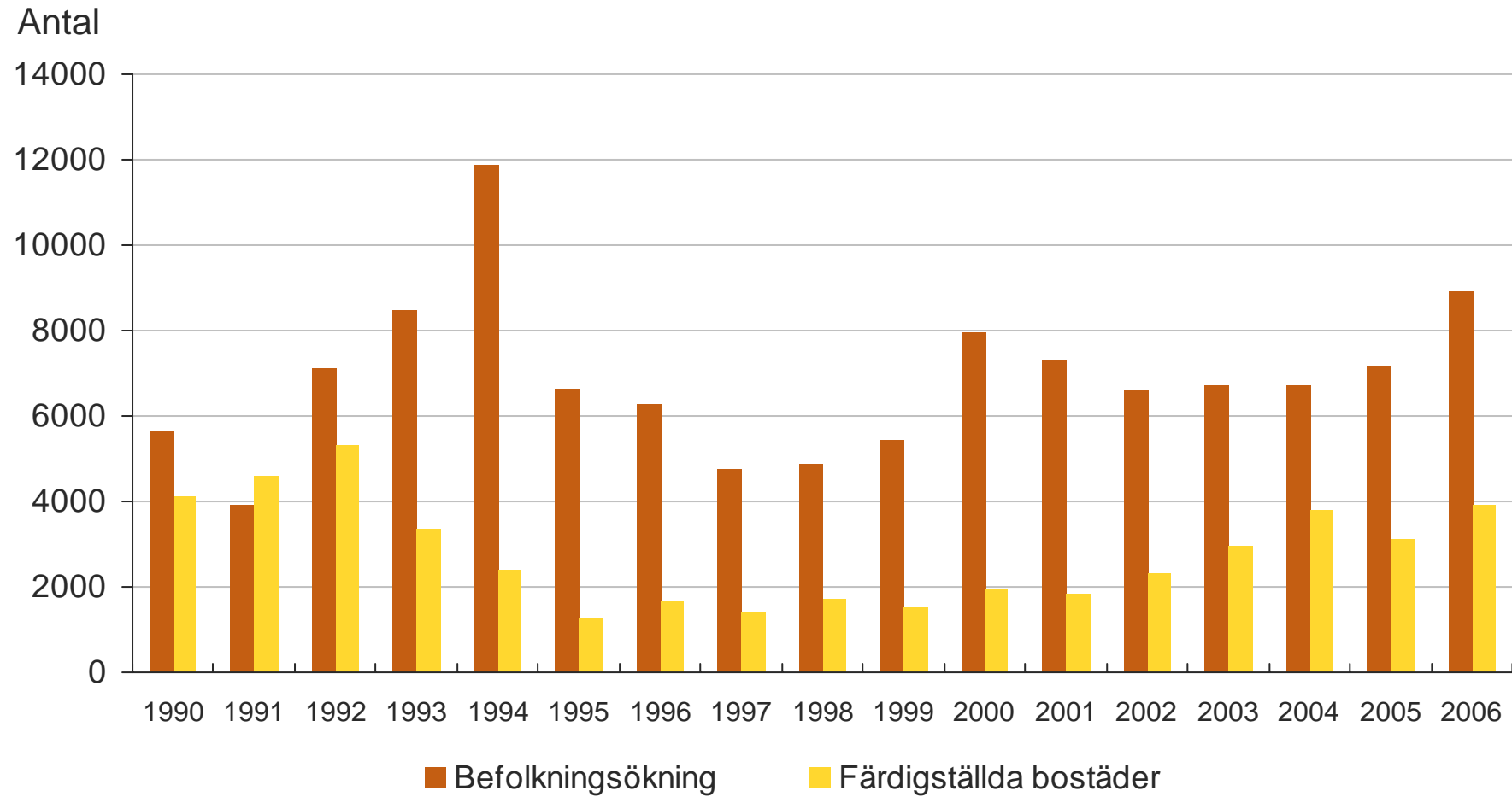


Demografisk utveckling vs bostadsproduktion

Stockholm

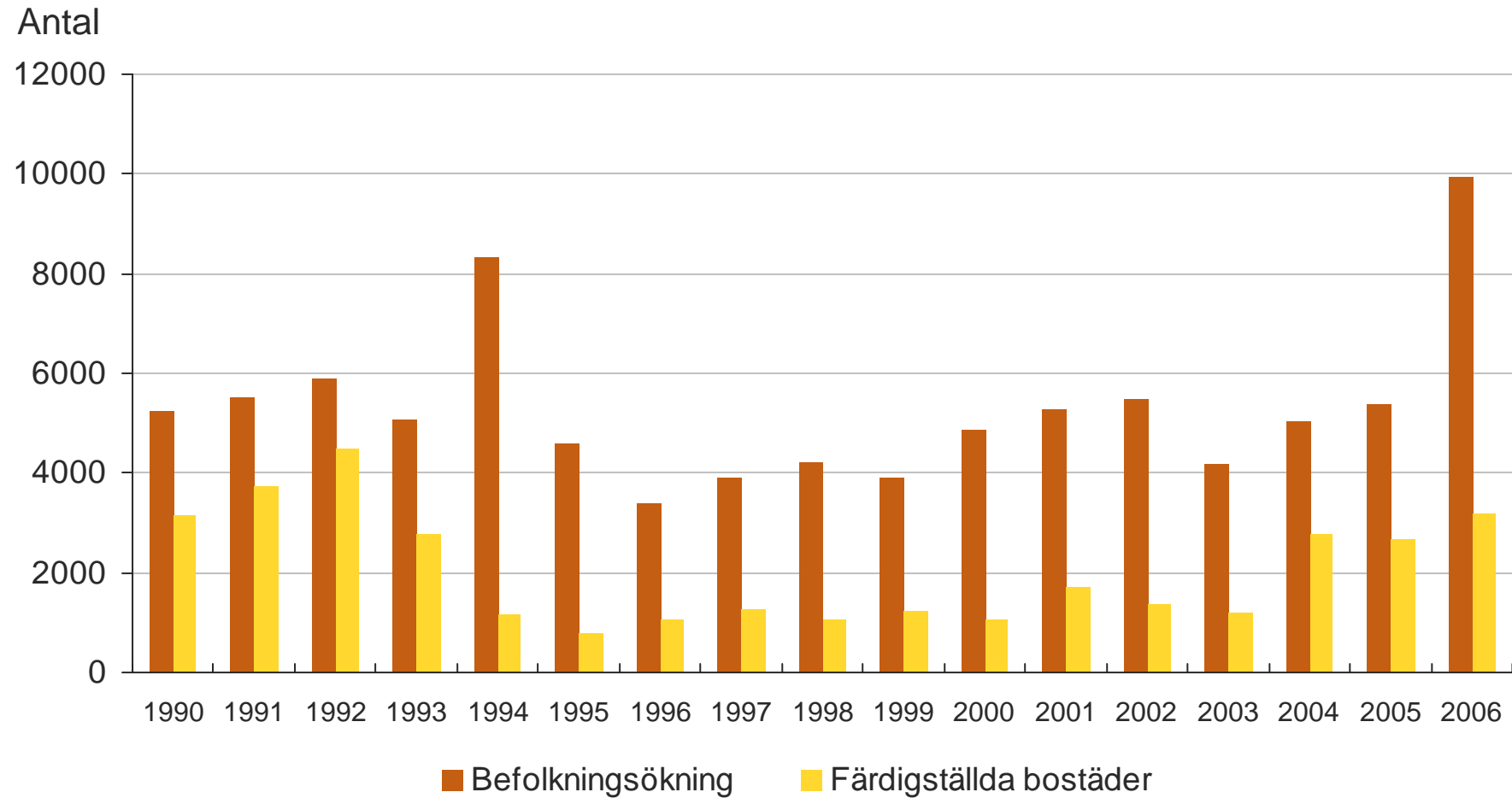


Demografisk utveckling vs bostadsproduktion Göteborg



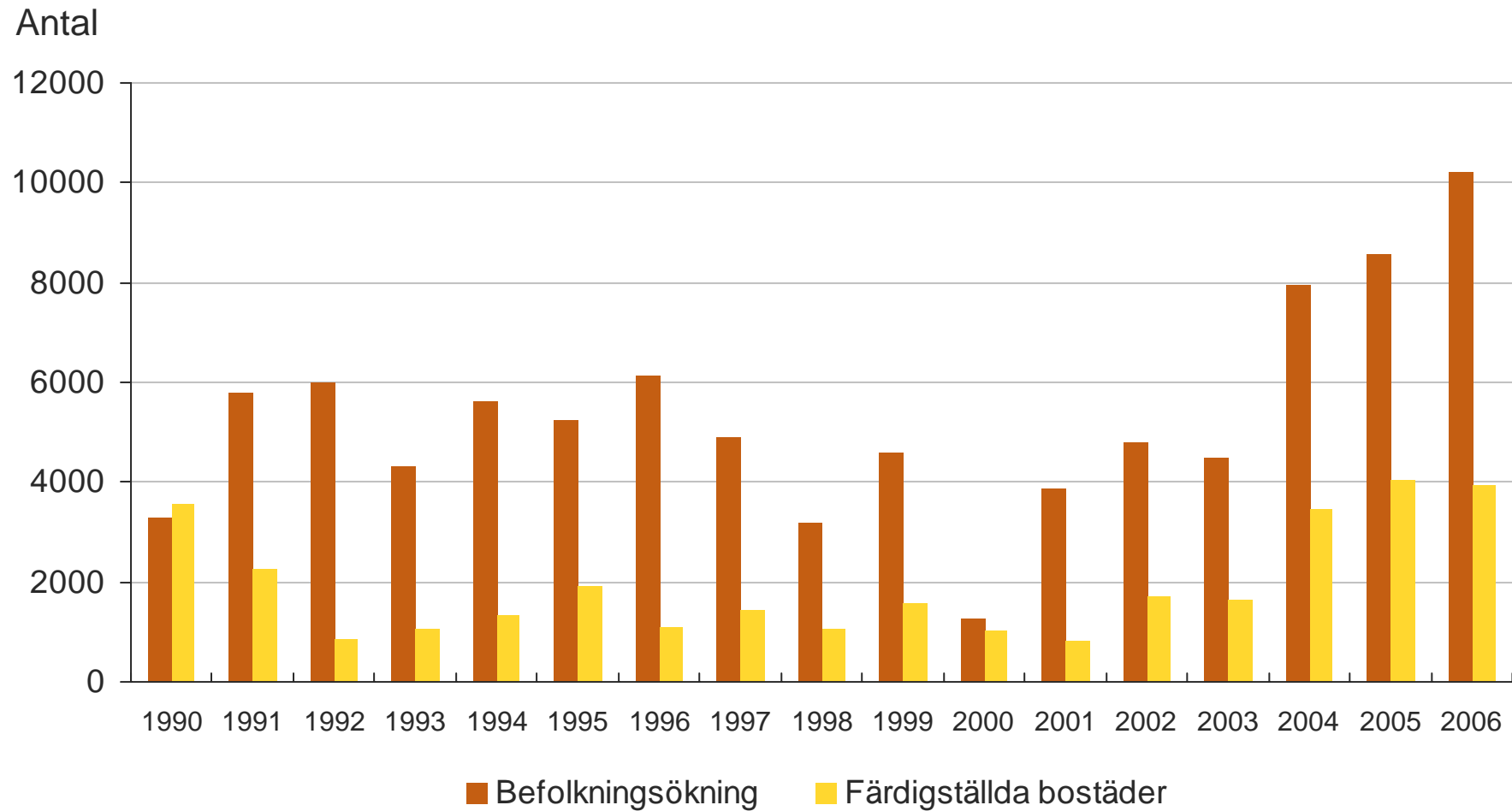
Demografisk utveckling vs bostadsproduktion

Malmö

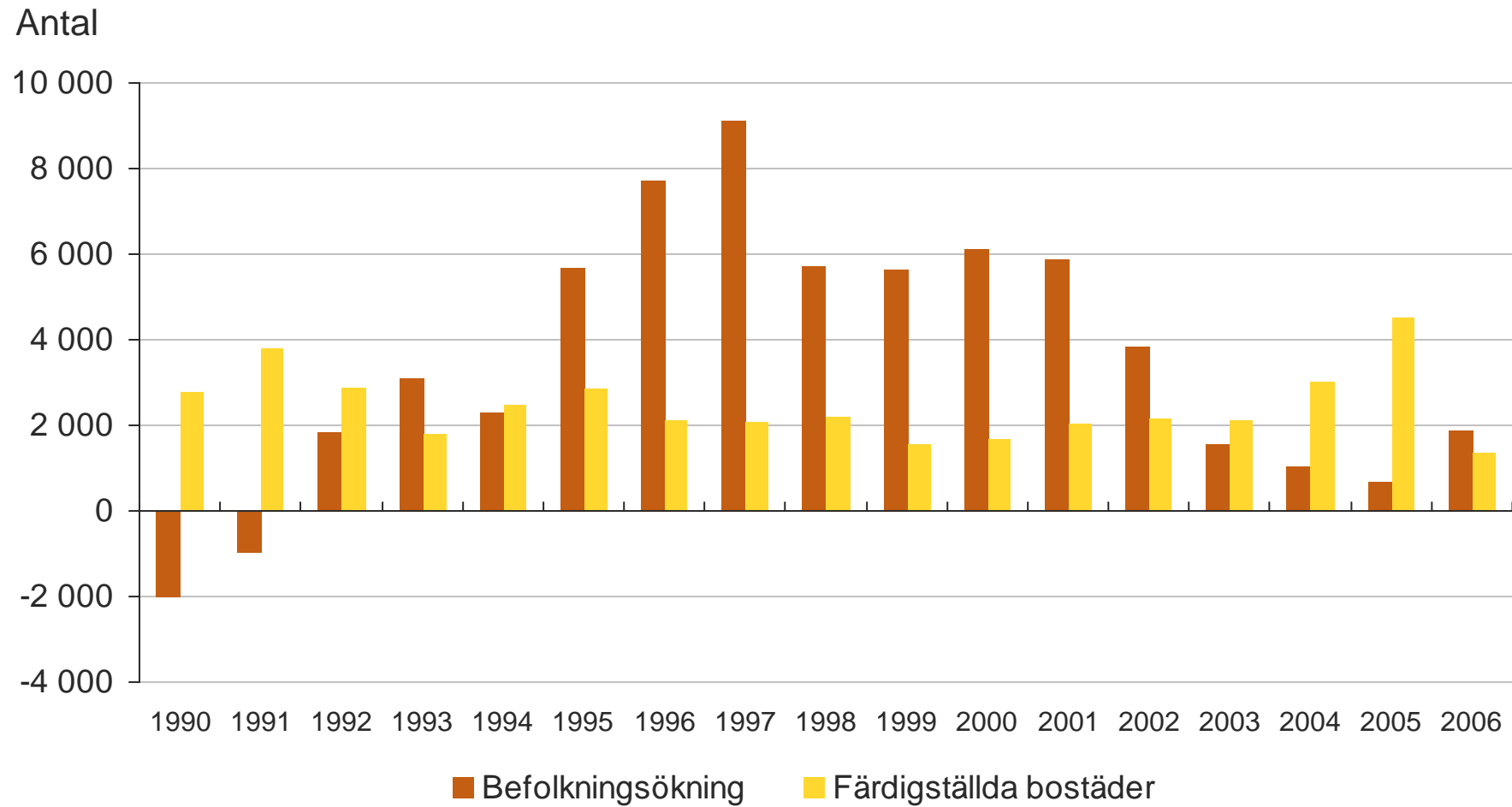


Demografisk utveckling vs bostadsproduktion

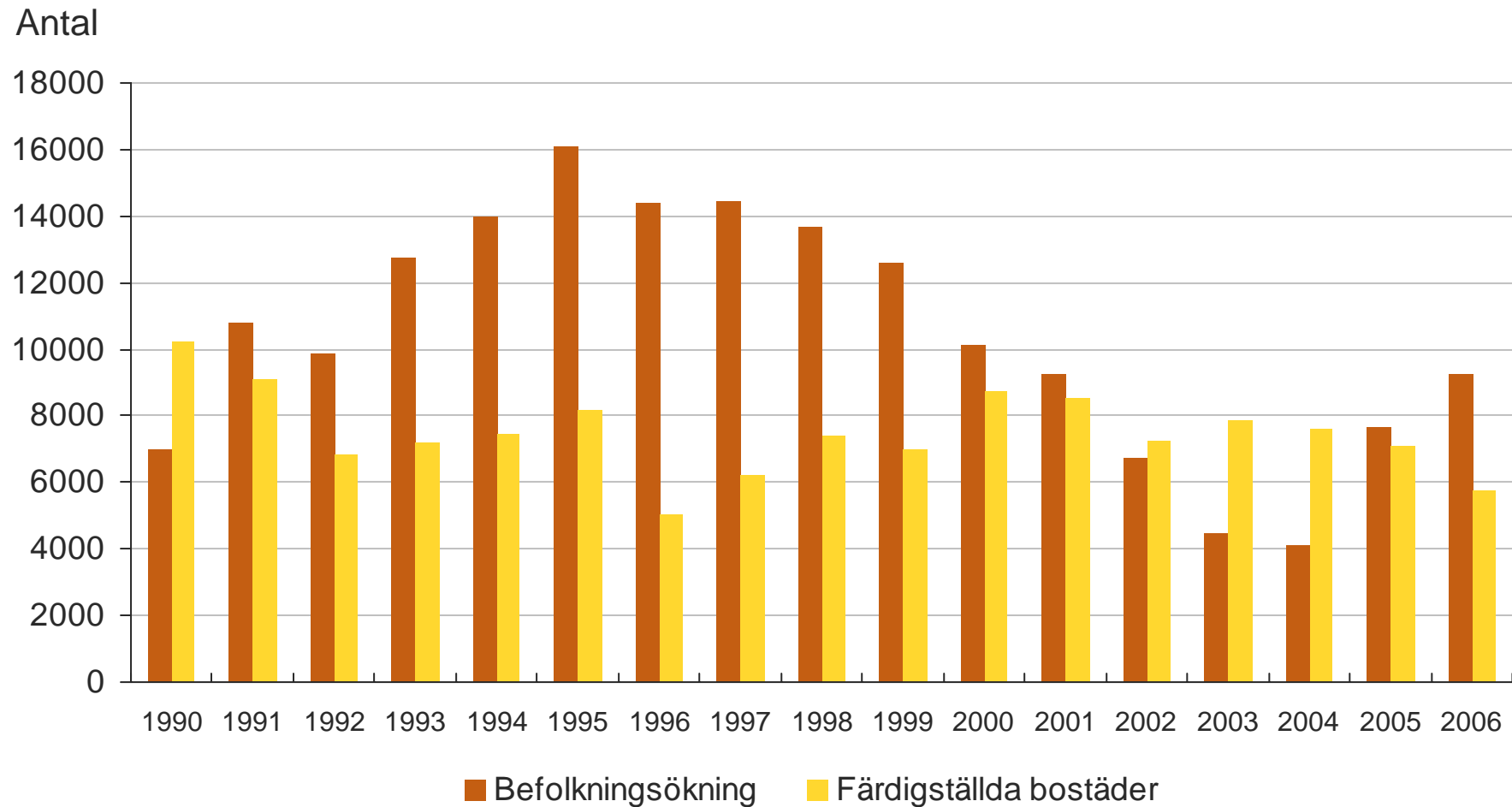
Oslo



Demografisk utveckling vs bostadsproduktion Köpenhamn



Demografisk utveckling vs bostadsproduktion Helsingfors



Ständigt höjd effektivitet



- Industrialisera vår process
- Kostnadsmedvetenhet
- Strukturerad projektering
- Strategiska inköpsavtal

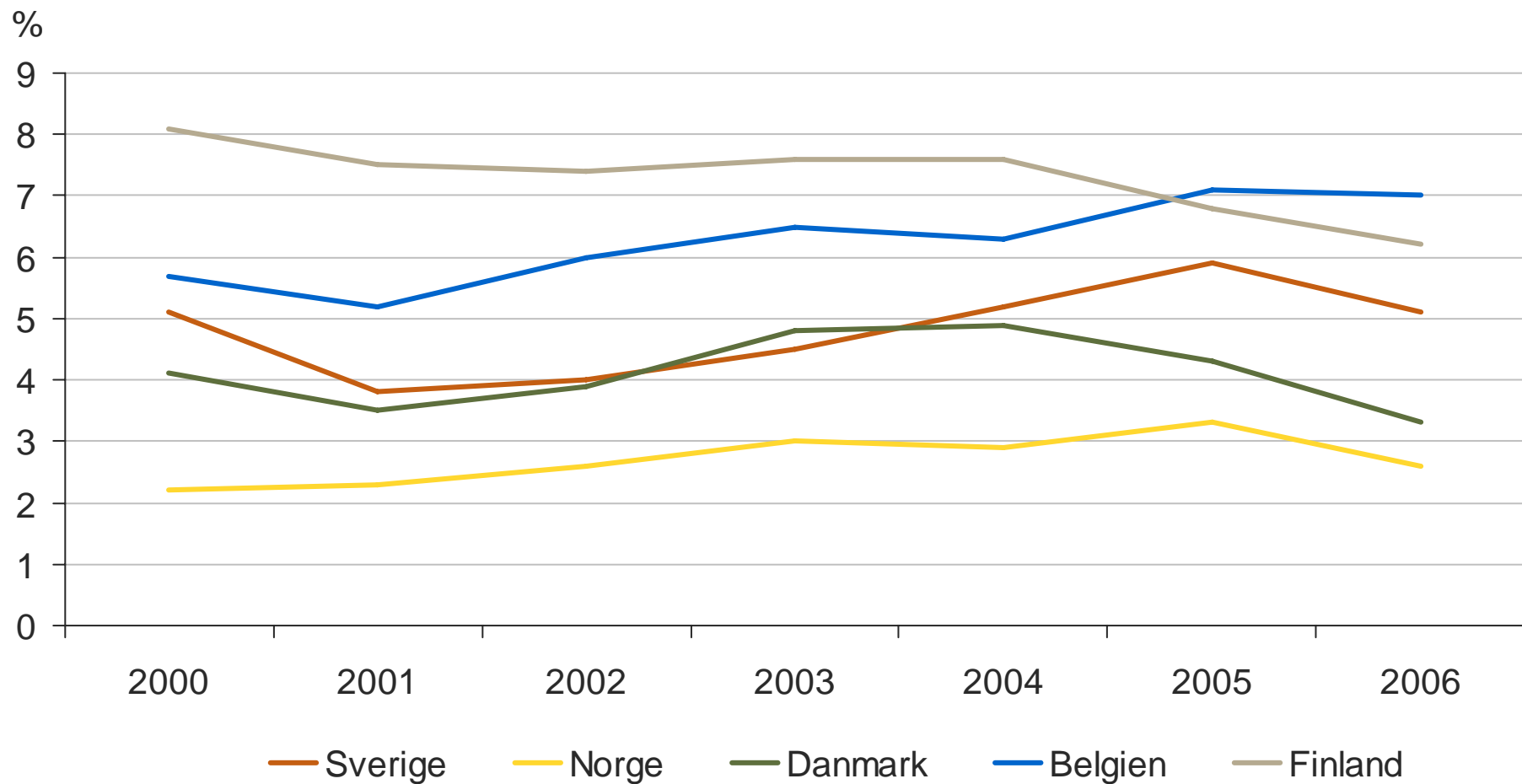


JM framåt

Johan Skoglund, VD och koncernchef

Arbetslöshet

Procent av arbetskraften (25-64 år)



Källa: Eurostat, EUs statistiska samarbetsorgan

Konjunkturutveckling för JM's marknader

prognos för procentuell utveckling av BNP

Land	2007	2008
Belgien	2,3	2,2
Danmark	2,3	2,0
Finland	3,1	2,7
Sverige	3,8	3,3
Norge	3,2	2,7

Källa: Eurostat, EUs statistiska samarbetsorgan

Risker

Omvärldsrisker

- Ekonomisk utveckling
- Arbetskraftbrist
- Konkurrenssituation

Operativa risker

- Försäljningsrisker
- Genomföranderisker



Möjligheter

Omvärlden

- Befolkningsökning på JMs huvudmarknader
- Fortsatt god ekonomisk utveckling

JM

- Disponibla byggrätter
- Fortsatt effektiviseringsarbete
- Geografisk tillväxt



Våra prioriteringar 2008



- Kundrelationer
- Effektivitet
- Utveckling medarbetare
- Hållbart samhällsbyggande
- Utveckling utlandsverksamheten

Generellt goda förutsättningar framåt

- Kundfokuserad – starkt varumärke
- 30 300 bostadsbyggrätter i attraktiva lägen – hög kvalitet och god spridning
- Utveckling Norden – god marknad
- Industrialiserad process och attraktiva bostäder – hög andel av pågående produktion såld
- Stark balansräkning och offensiv kapacitet – kassaflödesfokus
- Kompetenta och engagerade medarbetare

