

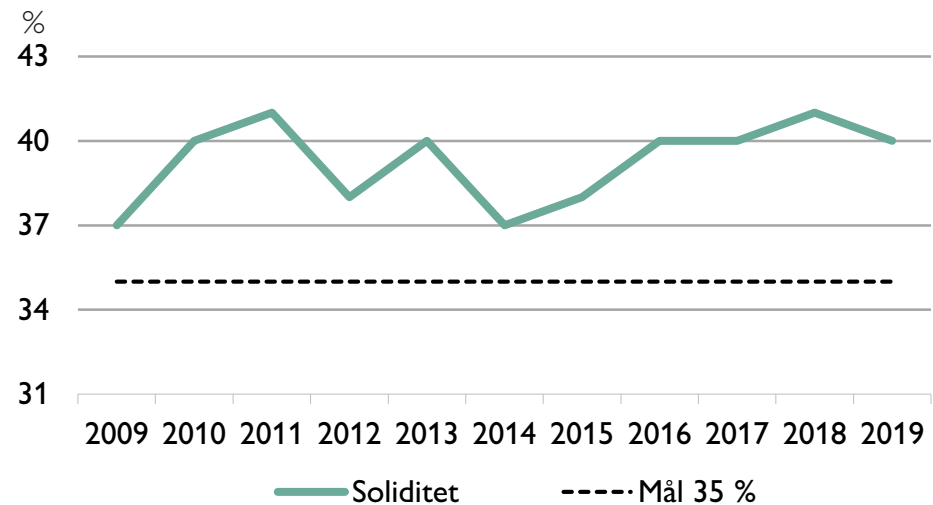
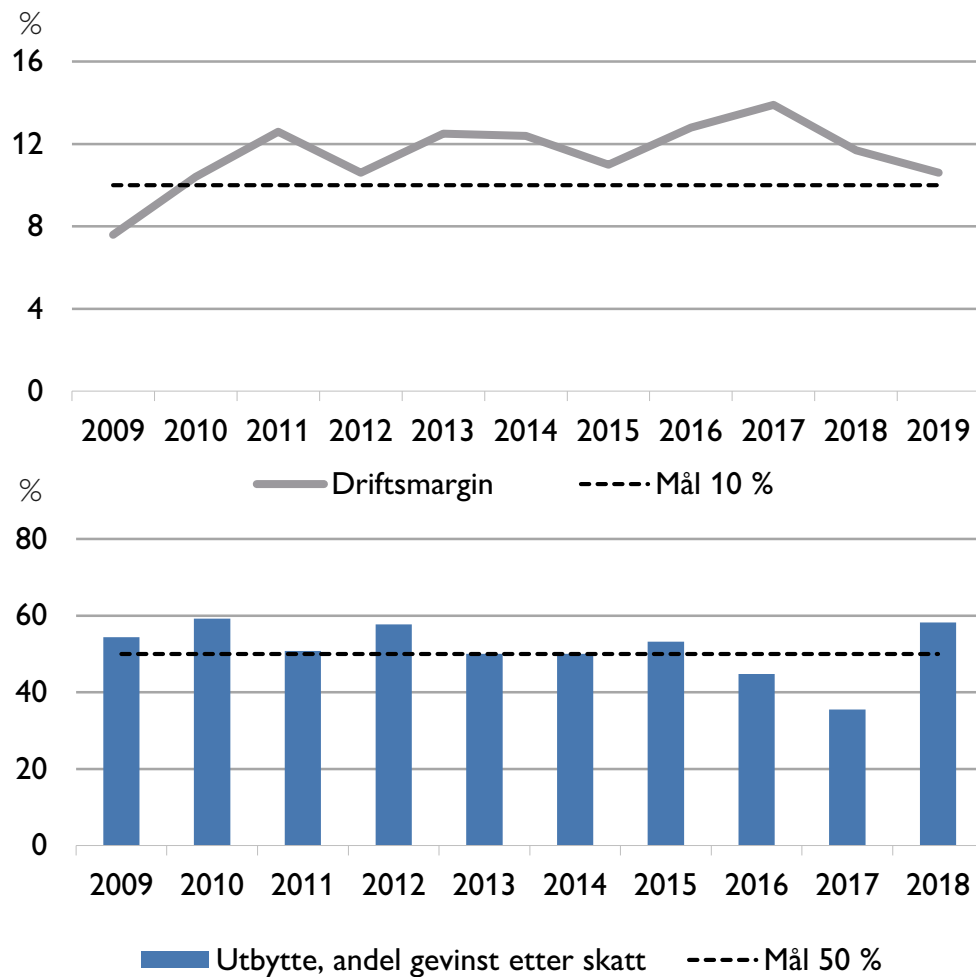
Sterk finansiell stilling

CLAES MAGNUS ÅKESSON, ØKONOMI- OG FINANSDIREKTØR
KAPITALMARKEDSDAG 21. MAI 2019



Finansielle mål¹⁾

KONSERNET



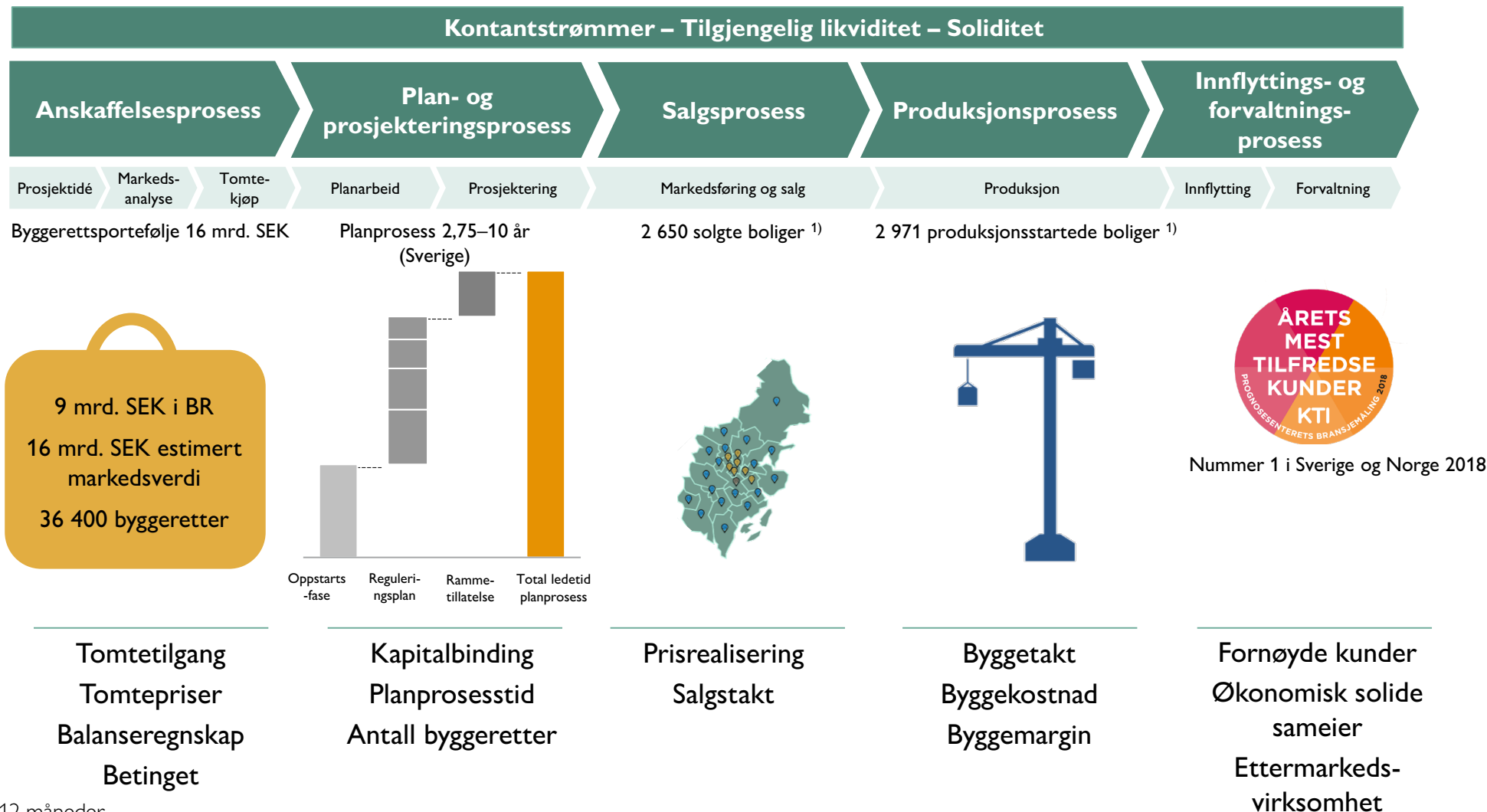
Grefsen Stasjon hus 23, Oslo, Norge 42 boliger Produksjonsstartet 2019

¹⁾ I henhold til segmentrapport rullerende 12 måneder

Prosjektutvikling nåværende situasjon



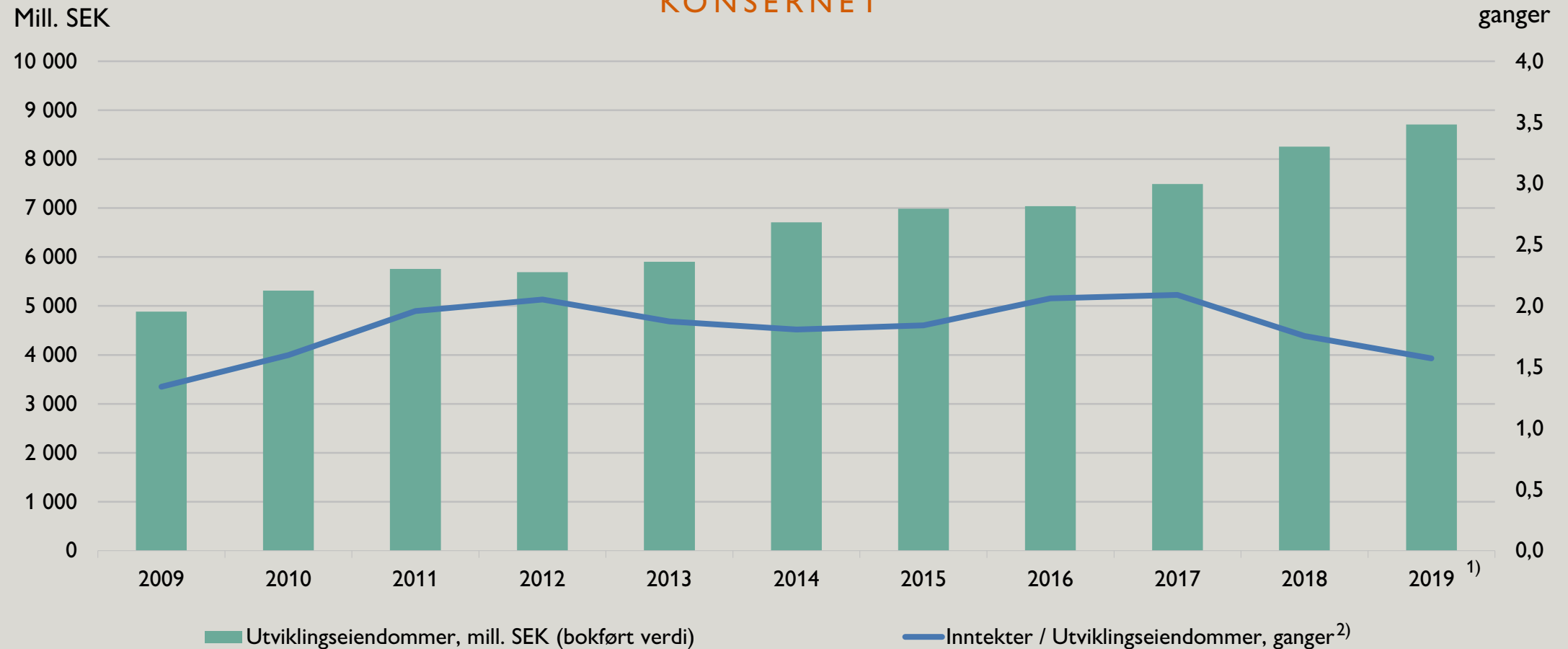
Balanseregnskap og tilgjengelig likviditet som støtter virksomheten i alle trinn



¹⁾ Rullerende 12 måneder

Utviklingseiendommer – boliger

KONSERNET

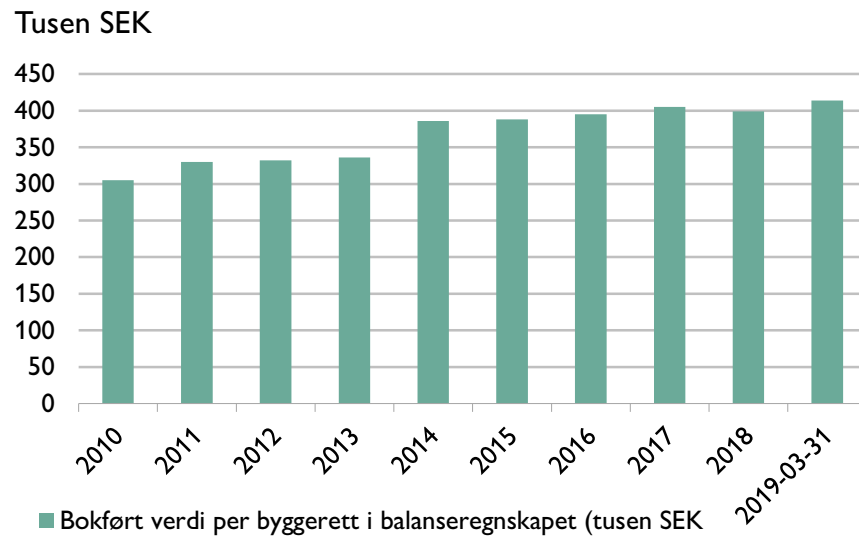


¹⁾ Rullerende 12 måneder

²⁾ Ekskl. JM Fastighetsutveckling og JM Entreprenad

Stabil kostnad per byggerett i balanseregnskapet

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019-03-31
Bokført verdi per byggerett i balanseregnskapet (tusen SEK)	302	327	327	333	386	388	395	405	399	414
Bokført verdi per m ² antatt en bolig på 80 m ² (SEK)	3 774	4 088	4 088	4 162	4 821	4 853	4 942	4 879	4 806	4 989

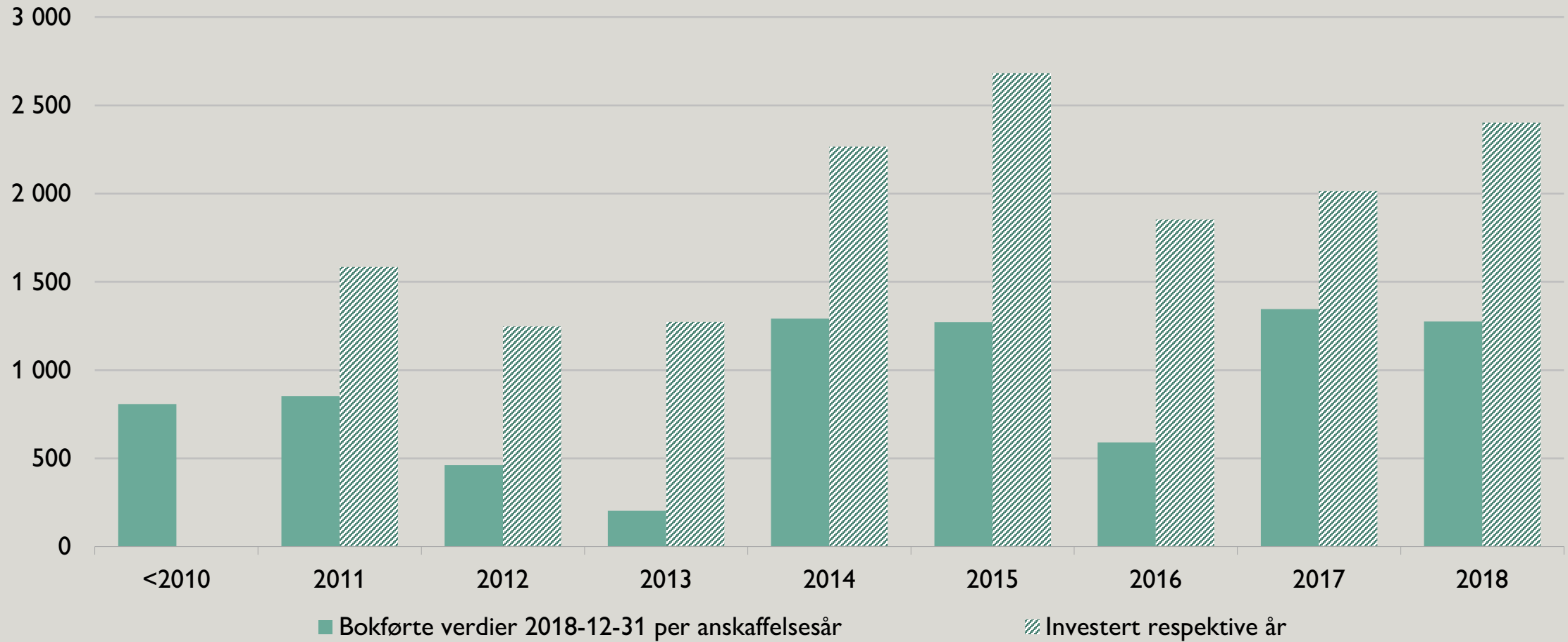


Leidarkollen, Bergen, Norge 49 boliger produksjonsstartet 2018

Utviklingseiendommer – boliger

KONSERNET

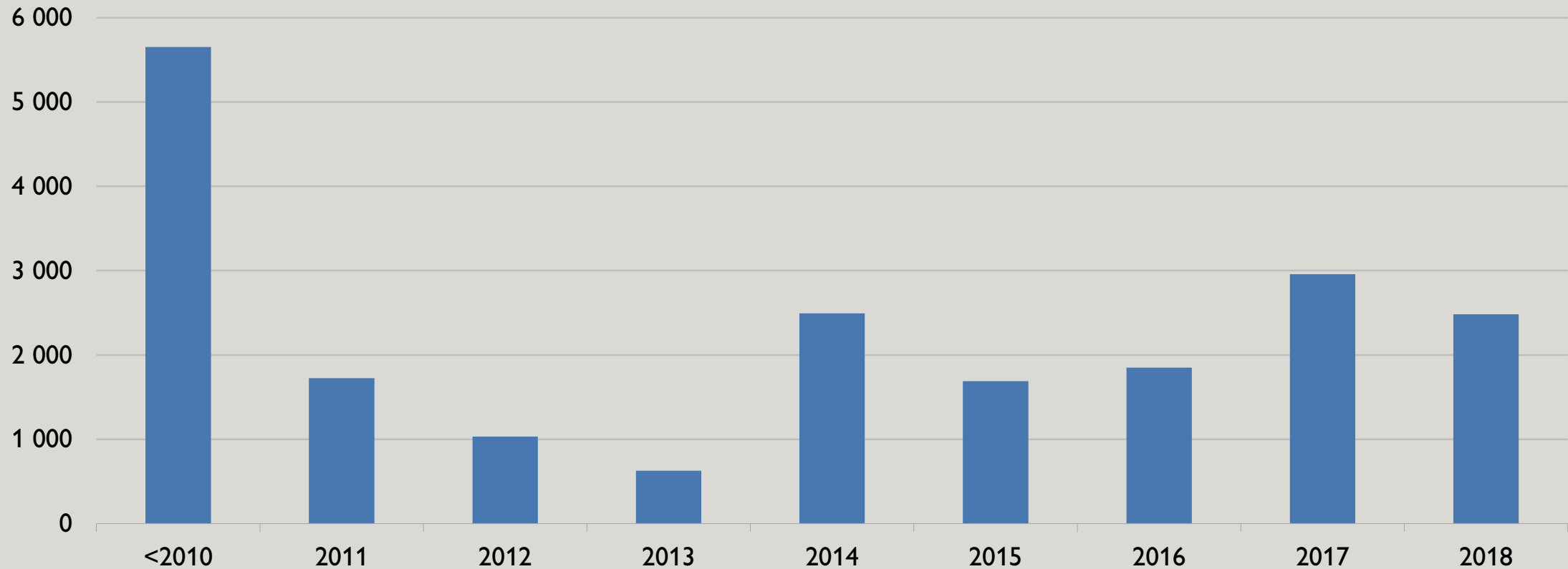
Mill. SEK



Anskaffelsesår for byggeretter i balanseregnskap

KONSERNET

Antall

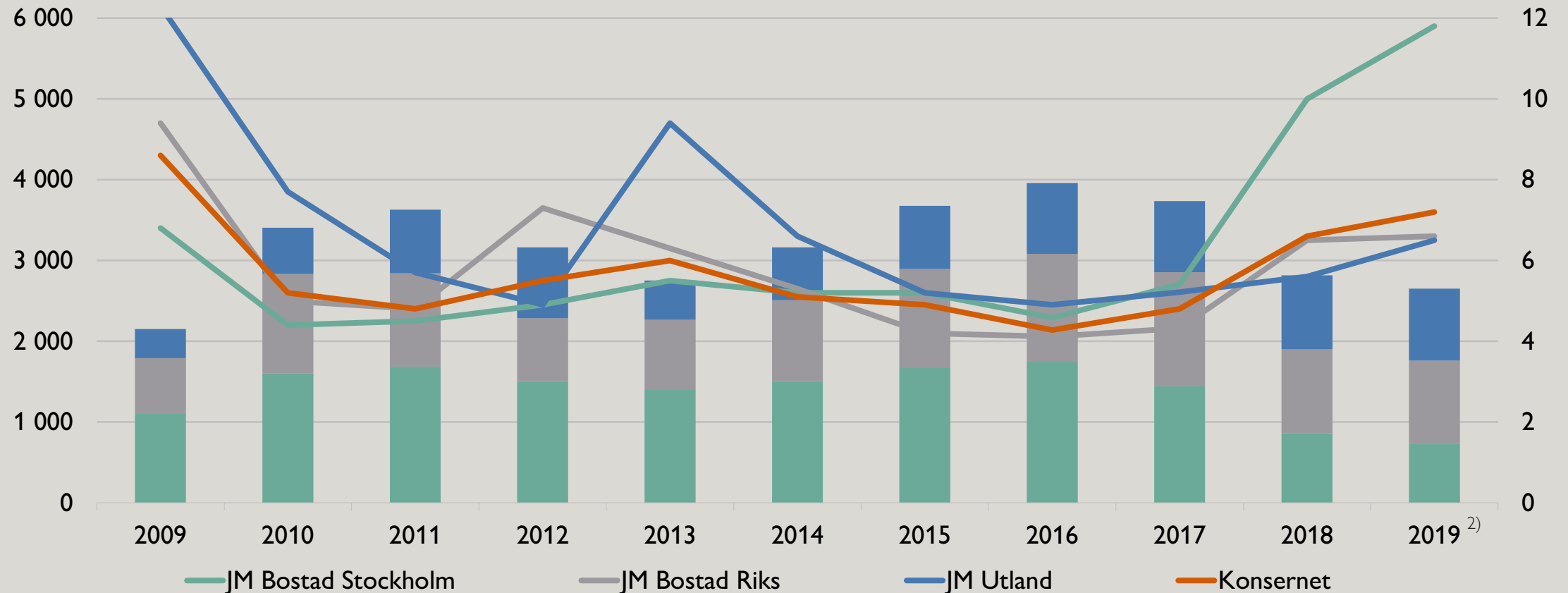


Solid byggerettsportefølje – selektive anskaffelser

KONSERNET

Antall årlige
produksjonsstarter

Gjennomløpstid, år ¹⁾



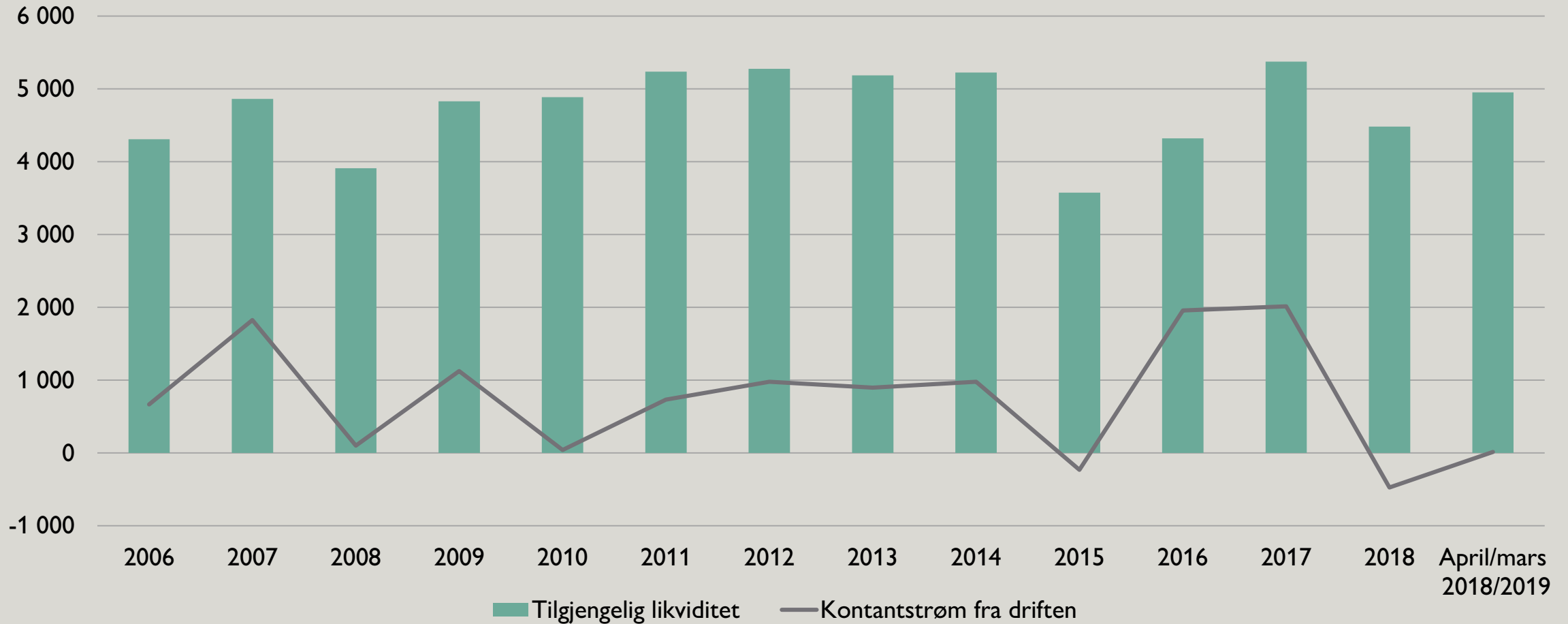
¹⁾ Veiledende verdi 5 år

²⁾ Rullerende 12 måneder

Sterk likviditet og gode kontantstrømmer

KONSERNET

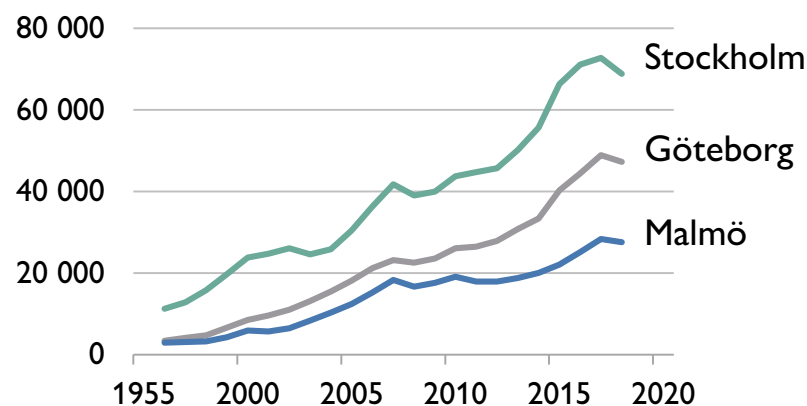
Mill. SEK



Mer restriktiv utlånspolitikk gjør boligkjøp vanskeligere i Sverige. Samtidig er husholdningenes evne til å betale renter styrket.

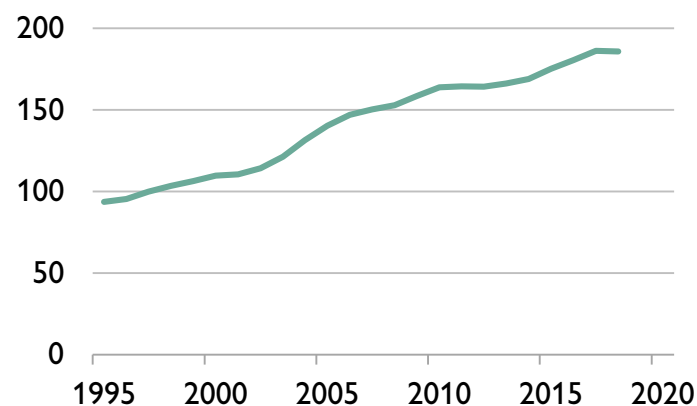
Stadig stigende boligpriser ...

1996–2018: Prisutvikling for andelsleiligheter i SEK/kvm



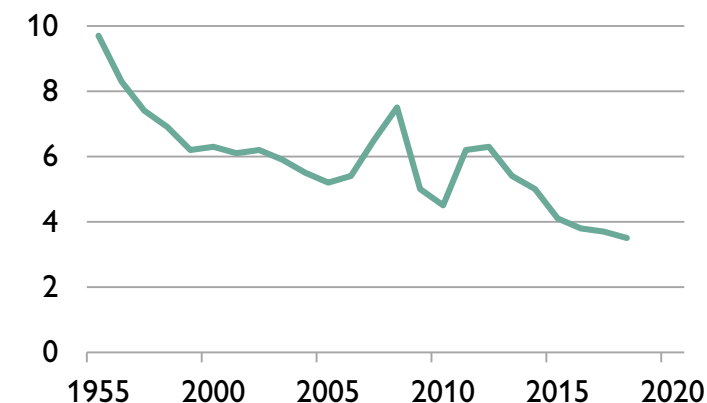
... har drevet opp gjeldsnivået, og mer restriktive finansieringskrav er innført ...

1996–2018: Husholdningenes gjeldsgrad definert som lånegjeld i % av disponibel inntekt



... men husholdningenes evne til å betale renter er samtidig styrket

1996–2018: Husholdningenes rentedel definert som renteutgifter (brutto) i % av disponibel inntekt



Krav om 15 % egenkapital

2010

Nedbetalingskrav på 1 % for nye boliglån som overstiger 50 % av boligens verdi, og 2 % dersom boliglånet overstiger 70 %

2016

Skjerpet nedbetalingskrav – alle som tar opp et boliglån på over 4,5 ganger bruttoinntekten, må betale ned lånet med ytterligere 1 % per år

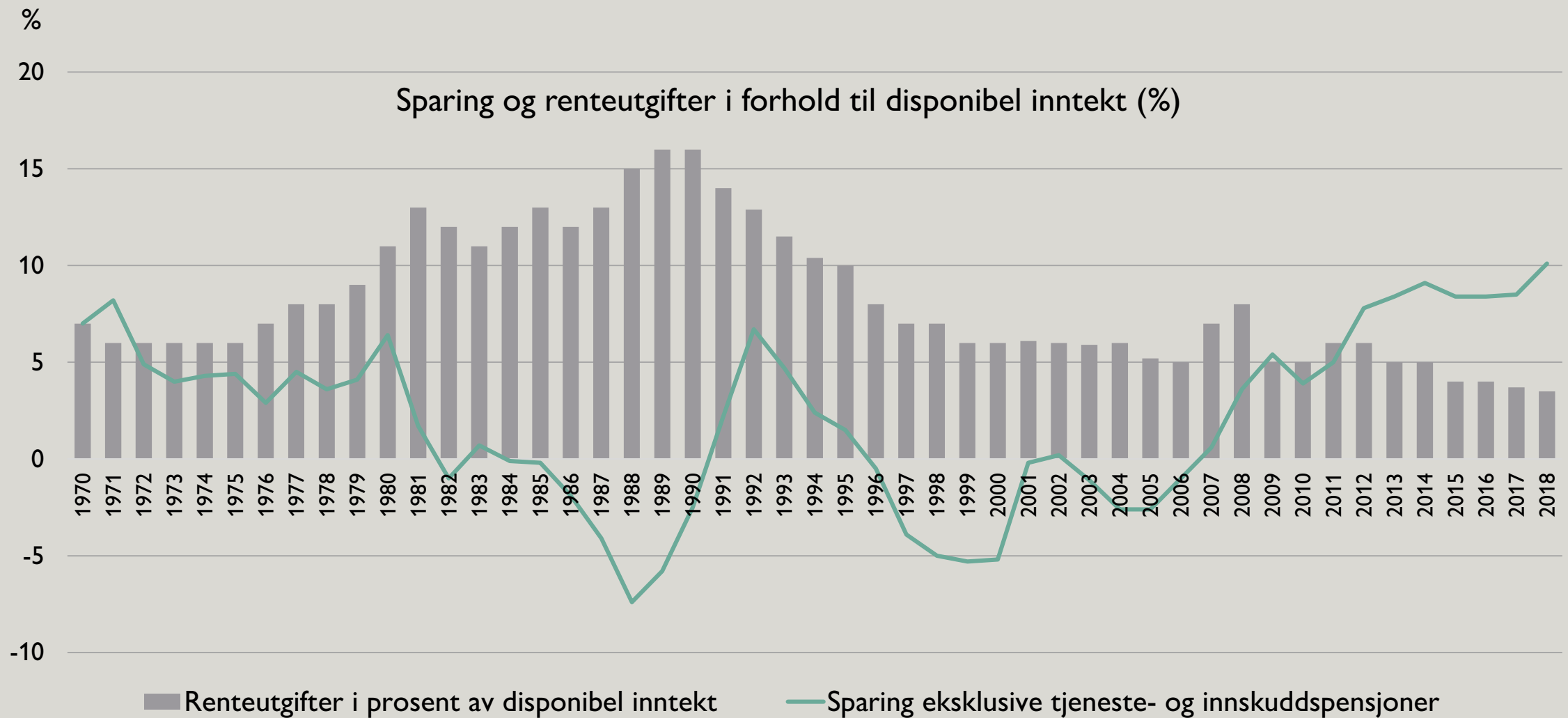
2018

I tillegg til statlige krav har bankene egne regler, for eksempel KALP-krav¹⁾

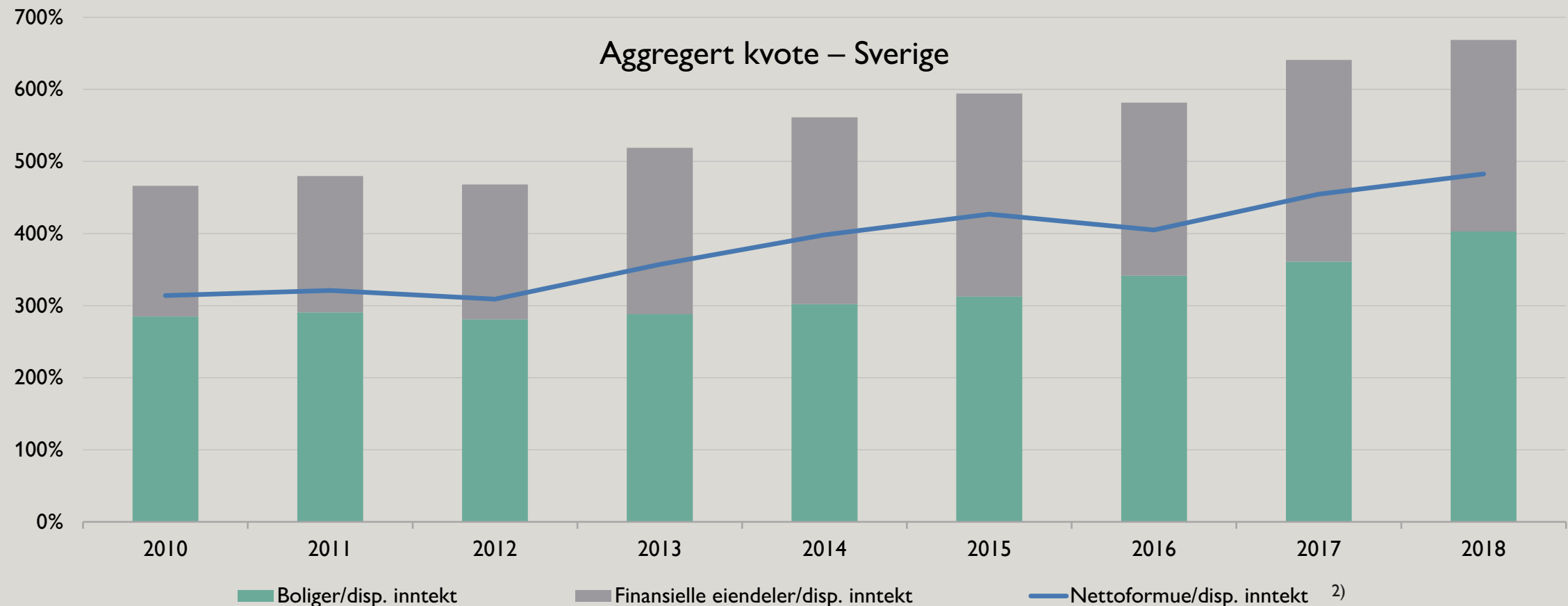
Kilde: Svensk mäklarstatistik, SSB, Bostadsförmedlingen

¹⁾ KALP står for Kvar-Att-Leva-På og innebærer at låntakeren skal klare en rente på ca. 7 % og fortsatt ha råd til å betale ned på lånet og andre levekostnader

Husholdningenes sparing og renteutgifter



Husholdningenes eiendeler¹⁾ i forhold til disponibel inntekt



¹⁾ Finansielle eiendeler pluss boliger ekskl. premiepensjon og tjenstepensjonskapital samt 30 % privat pensjonskapital, 70 % av privat forsikringskapital antas å være tilgjengelig i kapitalforsikring

²⁾ Realinntekt

Kilder: SEB Sparbarometer, SCB, Ekonomifakta

Avventende markedssituasjon gir muligheter

Kjøpsmuligheter

- Flere nye konkurrenter under press
- Store forskjeller i finansiell styrke
- Endrede forutsetninger kan gi kjøpsmuligheter
- Fokus på områder som JM tror på langsiktig

Kostnadstrykk

- Eventuell lavere utviklingstakt på tomtepriser og byggekostnader med viss forsinkelse

Økt fokus på finansiell kvalitet i sameier

- Større valgmuligheter for kunde med økt tilbud
- Kunder velger i større grad sameier med god finansiell kvalitet
- JM's andelslag har vanligvis
 - lavere gjeld
 - mer konservative antakelser i de økonomiske planene
 - konsekvent liten forskjell mellom sameier

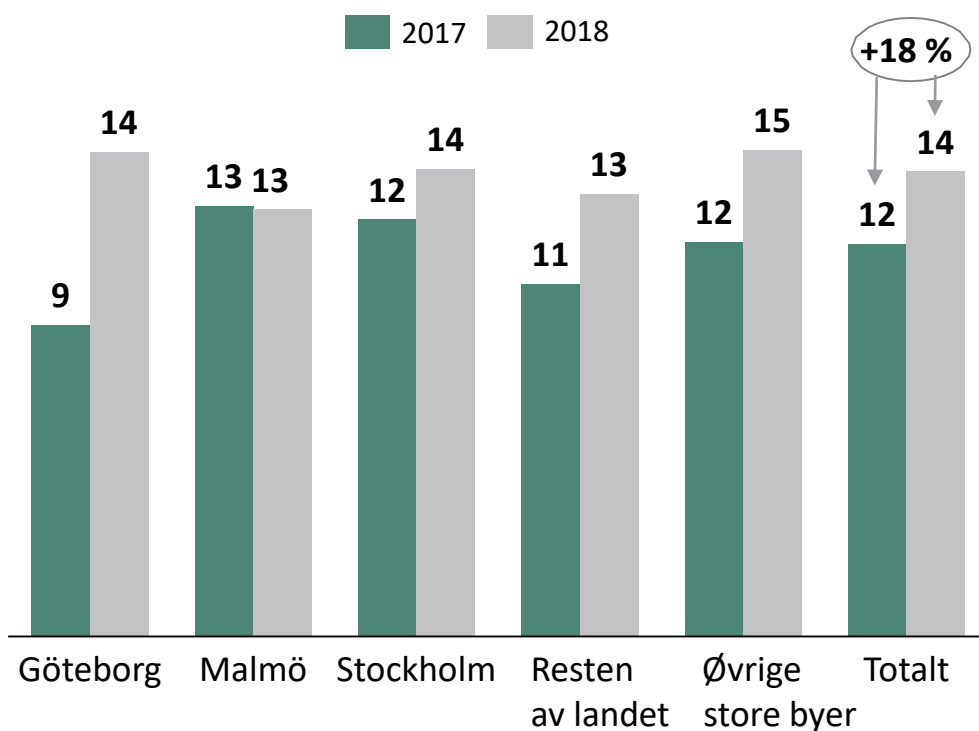
Total gjeld viktig for kunden

Stabilt lav gjeld i JMs sameier – 10 500 SEK / kvm

Totalt i Sverige økte den gjennomsnittlige gjelden for nye sameier med 18 % i 2018

I Norge og Finland er det krav om å rapportere en boligs totalpris ved salg, dvs. inklusive sameiets gjeld

Sameier fra nyproduksjon – gjennomsnittlig gjeld i tusen SEK/kvm



Norge totalpris

Prisantydning	1 550 000 kr
Fellesgjeld:	227 182 kr
Omkostninger:	1 032 kr
Totalpris:	1 778 214 kr
Felleskost/mnd.:	3 351 kr

Sverige innskudd /kvm

2 895 000 kr

 Bevaka slutpriset

 Tjänster för säljaren

Fakta

Bostadstyp	Bostadsrättslägenhet
Boarea	73 m ²
Antal rum	2 rum
Avgift/månad	4 068 kr/mån
Pris/m ²	39 658 kr/m ²

► Räkna på boendet

Förening

BRF Föreläsningen 6

► Om föreningen

Finland gjeldsfri pris

Ort	Mörtnäsvägen 15, 00210 Helsingfors, Drumsö
Skuldfritt pris	270 000 €
Försäljningspris	248 556,71 €
Typ	höghus
Objektnummer	9732034
Mera information	

Finansielle og operative risikoer

- JM er eksponert for mange finansielle og operative risikoer
- JM håndterer disse risikoene ved hjelp av
 - God prosjektkontroll
 - Sterk kapitalbase
 - God likviditetsposisjon og diversifisert finansiering
 - Høy beredskap når det gjelder kostnadsbesparelser i kombinasjon med en viss omstilling av produksjonen
- JMs kapitaliseringsmodell er et av flere verktøy som brukes for å kvantifisere risikoer samt tilgang til, og behov for, risikokapital
 - Tilgang til risikokapital – kapitalbase – trengs hovedsakelig for å dekke uventede tap



Grefsen Stasjon hus 17, Oslo, Norge 23 boliger produksjonsstartet 2017

Analyse tar utgangspunkt i markedsverdier

- Den enkelte eiendel skal ideelt sett være markedsvurdert, Verdier av eiendeler, inklusive oververdier, skal til sammen kunne konverteres til likvide midler i løpet av relativt kort tid
 - Faktiske markedsverdier for relativt likvide poster må vurderes med stor forsiktighet
 - Teoretiske langsiktig kontantstrømberegninger er av begrenset verdi i denne sammenhengen
- Risikoer som er svakt korrelert innbyrdes har en tendens til å redusere konsernets totale behov for risikokapital



Bergerløkka, Asker, Norge 102 boliger produksjonsstartet 2018

Kapitalbase Q1 2019

Kategori	Mill. SEK
Egenkapital	7 083
Påløpt utbytte	-1 000
Immaterielle eiendeler	-180
Utsatt skatt ubeskattede reserver	500
Oververdier utviklingseiendommer (brutto) ¹⁾	7 000
Oververdier prosjekteiendommer (brutto) ¹⁾	367
Kapitalbase Q1 2019	13 770

¹⁾ Basert på vurdering desember 2018

Modellmessig beregnet risikokapitalbehov

Q1 2019

Kategori	Base	Mill. SEK
Tomterisiko	Markedsverdifluktuasjon byggetetter	6 800–7 600
Sameierisiko	Inntekts- og produksjonskostnadsfluktuasjon	1 100–1 300
Entrepriserisiko	Omsetningsfluktuasjon (intern og ekstern)	300
Eiendomsrisiko	Markedsverdifluktuasjon eiendommer	650–750
Risikokapitalbehov (brutto)		8 850–9 950

Ettersom de forskjellige operative risikoene ikke fullt ut korrelerer, vurderes konsernets modellmessige risikokapitalbehov å være noe mindre enn summen av dets bestanddeler. Samtidig omfatter kapitalstrukturplanleggingen andre langsiktige vurderinger i tillegg til denne beregningen av optimal kapitalstruktur.

I våre hus skrives historie



Definisjon kapitalbase

Kategori	Beskrivelse og kommentarer
Egenkapital	Per definisjon risikokapital. Angis inklusive periodens resultat og i henhold til segmentrapportering
Påløpt utbytte	Besluttet utbytte samt 50 % av opparbeidet resultat ved delårsregnskap i henhold til utbyttepolicy som vurdering av mulig utbytte og inngår derfor ikke i kapitalbasen
Immaterielle eiendeler	Består av goodwill. Immaterielle eiendeler antas å være uten verdi i tilfelle finansiell insolvens
Utsatt skatt på ubeskattede reserver	For utsatt skatt på ubeskattede reserver er vurderingen at det ikke trengs å betales i tilfelle finansiell insolvens
Oververdier utviklingseiendommer (brutto)	Oververdier tas ikke hensyn til i bokført egenkapital eller utsatt skatt. Mangler entydig markedsverdi i tilfelle finansiell insolvens (illikvide eiendeler) vurdering av oververdier skjer bare én gang per år.
Oververdier prosjekteiendommer (brutto)	Oververdier tas ikke hensyn til i bokført egenkapital eller utsatt skatt. Markedsverdier kan vurderes med god presisjon i tilfelle finansiell insolvens (likvide eiendeler). Vurdering av oververdier skjer bare én gang per år.

Definisjon risikokapitalbehov

Kategori	Beskrivelse og kommentarer
Tomterisiko	Nødvendig risikokapital for å dekke risiko i likvide eiendeler med begrenset kontantstrømpotensial på kort og mellomlang sikt
Sameierisiko	Nødvendig risikokapital for dekking av risiko for pågående produksjon. Kapitalen skal også dekke risiko som kan føres tilbake til prosjekteringsdrevne kostnadsoverskridelser
Entrepriserisiko	Nødvendig risikokapital for dekking av fastprisforpliktelse, dvs. risikoen for at produksjonskostnaden overstiger den prisen sameiet/ekstern part betaler
Eiendomsrisiko	Nødvendig risikokapital for dekking av prisrisiko i prosjekteiendommer. Prosjekteiendommer består av pågående prosjekter og ferdigstilte eiendommer. Prosjekteiendommer omfatter både leiligheter og næringseiendommer

Kapitaliseringsmodell

”Disclaimer”

- *Den fremlagte kapitaliseringsmodellen er en sammenfattende forenkling av den virkelige modellen som JM benytter seg av*
- *Kapitaliseringsmodellen er kun et av mange verktøy som JMs ledelse og styre bruker med henblikk på løpende å analysere JMs kapitalbehov*
- *Styrets beslutning om JMs kapitalstruktur tar hensyn til andre kvalitative aspekter som det ikke tas hensyn til i kapitaliseringsmodellen*
- *Modellen er gjenstand for løpende vurdering og kan når som helst bli endret uten at JMs styre eller ledelse anser seg forpliktet til å offentliggjøre slike endringer*