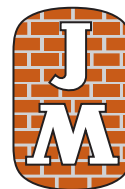


# Bokslutskommuniké 2014



JM-KONCERNEN JANUARI-DECEMBER 2014

## GOD EFTERFRÅGAN PÅ JM:s HUVUDMARKNADER OCH HÖJD NIVÅ PRODUKTIONSSTARTER

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 13 869 mkr (12 652) och rörelseresultatet ökade till 1 716 mkr (1 576). Rörelsemarginalen uppgick till 12,4 procent (12,5)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 14 216 mkr (12 603) och rörelseresultatet ökade till 1 819 mkr (1 523). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultateffekt om 103 mkr (-53)
- Resultatet före skatt ökade till 1 744 mkr (1 464). Resultat efter skatt ökade till 1 306 mkr (1 104)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 28,7 procent (25,0). Resultatet per aktie under året ökade till 17,00 kronor (14,10)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 978 mkr (898)
- Antal sålda bostäder uppgick till 3 195 (3 265) och produktionsstarterna ökade till 3 445 (2 953)
- Övervärde exploateringsfastigheter om 2,8 mdkr (2,4)
- Styrelsen föreslår 8,00 kronor (7,25) i utdelning för 2014 samt förnyat återköpsbemyndigande.

Mkr	Januari-december		Oktober-december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter enligt segmentsredovisning	13 869	12 652	4 140	3 598
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 716	1 576	545	514
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,4	12,5	13,2	14,3
Intäkter <sup>1)</sup>	14 216	12 603	4 686	3 891
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	1 819	1 523	618	541
Resultat före skatt <sup>1)</sup>	1 744	1 464	595	529
Rörelsemarginal, % <sup>1)</sup>	12,8	12,1	13,2	13,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	978	898	339	974
Räntabilitet på eget kapital, % <sup>1)</sup>	28,7	25,0		
Soliditet, % <sup>1)</sup>	37	40	37	40
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	17,00	14,10	5,70	5,20
Antal sålda bostäder	3 195	3 265	918	803
Antal produktionsstartade bostäder	3 445	2 953	1 168	881
Antal bostäder i pågående produktion	6 375	5 609		

<sup>1)</sup> Enligt IFRIC 15

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

## KONCERNEN

"Efterfrågan för JMs bostäder har utvecklats positivt under året med fortsatt god efterfrågan och försäljning i Stockholm. Denna utveckling har förstärkt koncernens rörelsemarginal. Även i övriga Sverige och Norge har efterfrågan utvecklats positivt under året.

Den goda efterfrågan och ett förbättrat planläge för delar av projektportföljen har medgett ett ökat antal produktionsstarter inom samtliga affärsegment.

Strukturellt gäller goda förutsättningar för vår affär med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som löpande förädlas och förnyas samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef

### MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm har fortsatt att öka under året. Samtidigt har efterfrågan utvecklats positivt i övriga Sverige. Intresset för JMs projekt är stort. Efterfrågan i Norge har återhämtat sig under året. Befolkningsstillväxten på våra huvudmarknader, till-

sammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 195 (3 265) inklusive 54 hyresrätts- och vårdbostäder (254). Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 78 procent (71) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 553 (1 513), i JM Bostad Riks 981 (951), i JM Utland 607 (547) och i JM Fastighetsutveckling till 54 (254).

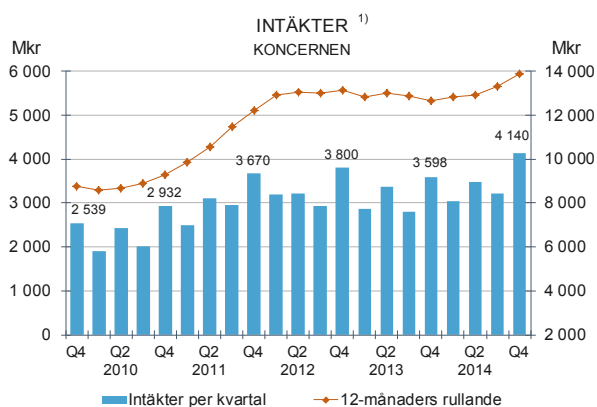
Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 3 445 (2 953) inklusive 284 hyresrätts- och vårdbostäder (200). Antal produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 505 (1 404), i JM Bostad Riks 1 003 (861), i JM Utland 653 (488) och i JM Fastighetsutveckling 284 (200).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

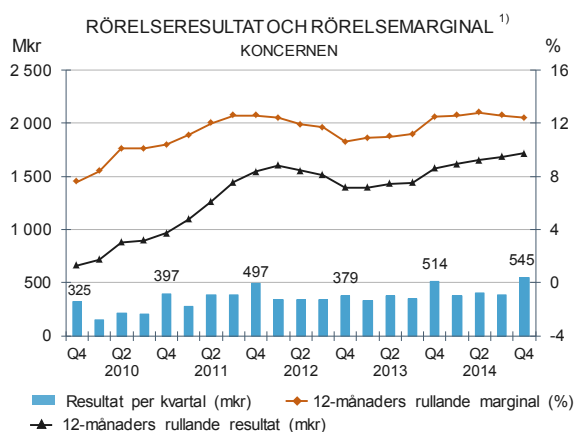
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 6 375 (5 609) varav 430 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (308).

Rörelseresultat, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 278	1 167	388	379
JM Bostad Riks	216	221	67	63
JM Utland	135	126	63	44
JM Fastighetsutveckling	51	37	11	16
JM Produktion	81	73	26	26
Koncerngemensamma kostnader	-45	-48	-10	-14
Summa enligt segmentsredovisning	1 716	1 576	545	514
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	103	-53	73	27
<b>Totalt</b>	<b>1 819</b>	<b>1 523</b>	<b>618</b>	<b>541</b>
Varav fastighetsförsäljningar	25	24	2	2

<sup>1)</sup> Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

## INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 13 869 mkr (12 652). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 14 216 mkr (12 603).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 716 mkr (1 576) och rörelsemarginalen uppgick till 12,4 procent (12,5). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 819 mkr (1 523). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultat effekt om 103 mkr (-53).

Den positiva omräkningseffekten förklaras av stort antal avslutade projekt under året.

Under året har fastigheter sålts för 102 mkr (623) med ett resultat om 25 mkr (24).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 28 mkr (71) varav 1 mkr (17) avsåg bostäder. Driftnettet uppgick till 8 mkr (29).

Rörelsemarginal, %	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,5	22,2	22,2	25,7
JM Bostad Riks	7,8	7,7	8,4	8,1
JM Utland	4,6	4,6	7,6	5,5
JM Produktion	3,3	3,6	3,1	4,0

Bostäder i pågående produktion	2014-12-31	2013-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1) 2)</sup>	6 375	5 609
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>3)</sup>	57	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	21	17
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	78	71
<sup>1)</sup> Varav hyresrätts- och vårbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	430	308
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	284	54

<sup>2)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Osålda bostäder i avslutad produktion	2014-12-31	2013-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>1)</sup>	91	177
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	62	98

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan.

## BOSTADSBYGGGRÄTTER <sup>1)</sup>

Antalet disponibla bostadsbyggrätter ökade till 29 400 (27 700) varav 17 500 (17 800) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 6 720 mkr (5 902) vid utgången av året.

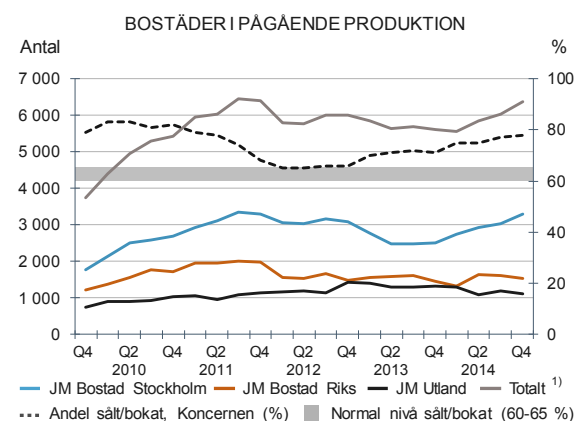
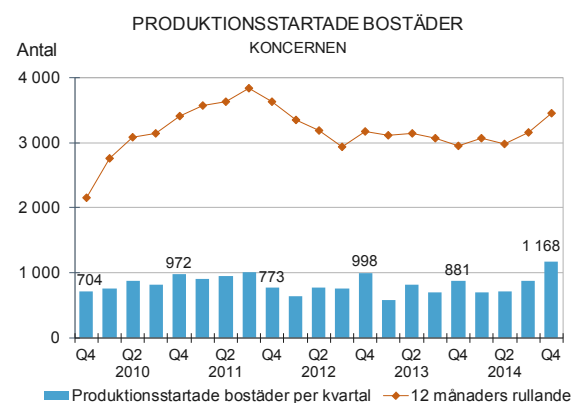
Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 6,8 mdkr (6,0) visar ett övervärde om 2,8 mdkr (2,4). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

Under 2014 har exploateringsfastigheter för bostäder om 2 253 mkr (1 222) förvärvat varav 1 620 mkr avser JM Bostad Stockholm, 292 mkr JM Bostad Riks och 341 mkr JM Utland.

## PROJEKTFASTIGHETER

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 280 mkr (294) med ett bokfört värde om 230 mkr (244).

<sup>1)</sup> Från och med kvartal 1 2013 upptas disponibla byggrätter för hyresrätts- och vårbostäder inom JM Fastighetsutveckling i redovisningen av koncernens totala disponibla bostadsbyggrätter.



<sup>1)</sup> Inklusive hyresrätts- och vårbostäder inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda/bokade

Exploateringsfastigheter (bostäder), miljarder kr	2014-12-31		2013-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	5,6	4,0	4,3	3,0
JM Bostad Riks	1,8	1,2	1,9	1,4
JM Utland	2,2	1,6	2,1	1,5
<b>Totalt</b>	<b>9,6</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>5,9</b>

## FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 16 mkr jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras av lägre ränteintäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 2 087 mkr (1 743) varav pensionsskulden utgjorde 1 054 mkr (920). En omvärdering av pensionsskulden till följd av sänkta marknadsräntor har ökat skulden med 102 mkr. Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,0 procent (3,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 224 mkr

(5 185). Förutom likvida medel om 2 424 mkr (2 385) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,5 år (1,6).

Räntebärande nettofordran uppgick till 337 mkr (642) vid årets utgång. Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 1 248 mkr (348). Av dessa skulder var 1 076 mkr (204) kortfristiga.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

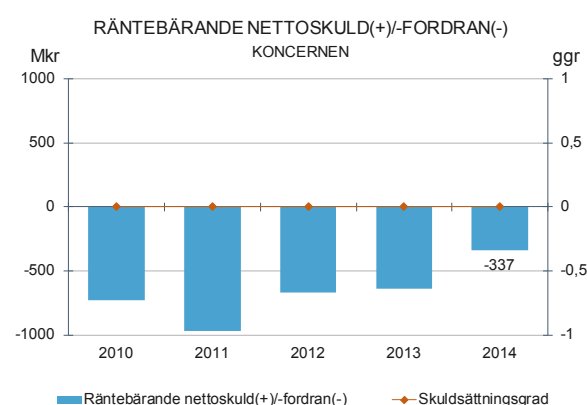
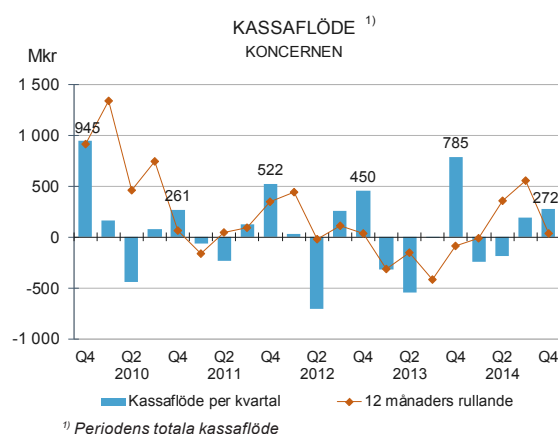
Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella intäkter <sup>1)</sup>	27	42	5	13
Finansiella kostnader <sup>2)</sup>	-102	-101	-28	-25
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-75</b>	<b>-59</b>	<b>-23</b>	<b>-12</b>
<sup>1)</sup> Varav omvärderingar och valutasäkringar	9	8	2	1
<sup>2)</sup> Varav omvärderingar och valutasäkringar	-9	-8	-2	-1

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början</b>	<b>-642</b>	<b>-667</b>	<b>-226</b>	<b>265</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	305	25	-111	-907
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>-337</b>	<b>-642</b>	<b>-337</b>	<b>-642</b>

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 978 mkr (898) under året. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 5 mkr (-548). Minskat innehav av osålda bostäder gav

ett positivt kassaflöde om 73 mkr (6). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till 154 mkr (486).



### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2013 på sidorna 28-31. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

### ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under fjärde kvartalet 2014 har 535 020 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 610 554. Efter årsstämman 2014 har aktier återköpts för 375 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2014 till 75 471 471.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt den 23 mars 2015 i samband med kallelsen till årsstämman.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning.

Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på NASDAQ Stockholm.

Strategin är att sprida återköpen på NASDAQ Stockholm fram till årsstämman 2016. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende bemyndigandet kommer att finnas tillgängligt i samband med kallelsen till årsstämman den 23 mars 2015.

### PERSONAL

Antal anställda uppgick vid årets utgång till 2 197 (2 176). Antal hantverkare uppgick till 942 (940) och antal tjänstemän till 1 255 (1 236). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kärnkompetenser inom projektutveckling.

### UTDELNING

För 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 8,00 kronor (7,25) per aktie, totalt 604 mkr (562). Utdelningsnivån motiveras av god intjäning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås torsdagen den 23 april 2015. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas tisdagen den 28 april 2015.

## AFFÄRSSEGMENT

### JM BOSTAD STOCKHOLM

Inom affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklas bostadsprojekt i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter	5 692	5 254	1 748	1 475
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	1 278	1 167	388	379
Rörelsemarginal, %	22,5	22,2	22,2	25,7
Genomsnittligt operativt kapital	3 110	2 881		
Avkastning operativt kapital, %	41,1	40,5		
Operativt kassaflöde	1 132	671	470	317
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 965	3 051		
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 200		
Antal sålda bostäder	1 553	1 513	393	453
Antal produktionsstartade bostäder	1 505	1 404	377	426
Antal bostäder i pågående produktion	3 293	2 516		
Antal anställda	800	750		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	10	-	-	-

Prisutvecklingen på andrahandsmarknaden har under det fjärde kvartalet mattats av i närförort men har varit fortsatt stigande i Stockholms innerstad och periferi. Utbudet av bostäder fortsätter att vara mycket lågt bland annat beroende på snabb omsättningshastighet på marknaden.

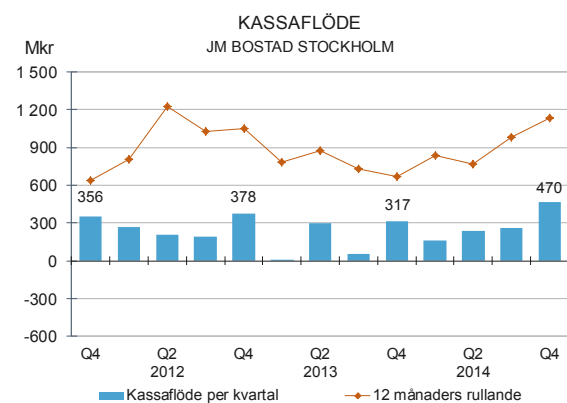
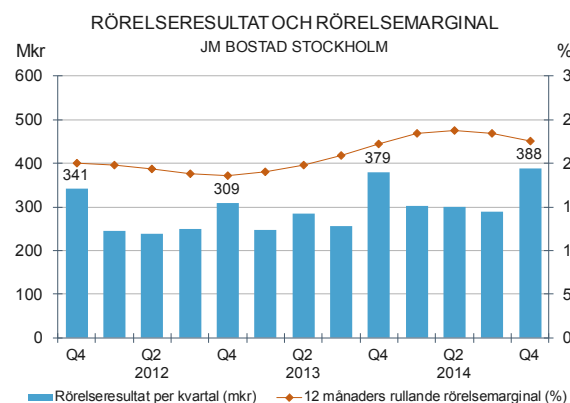
För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt. Konkurrensen om mark för bostäder är fortsatt mycket stor och priserna på byggrätter har ökat till en nivå som kräver stor selektivitet vid förvärv. Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 692 mkr (5 254) och rörelseresultatet ökade till 1 278 mkr (1 167). Rörelsemarginalen uppgick till 22,5 procent (22,2). Marginalen förstärks av stor omvärderingseffekt i avslutade projekt. Under det fjärde kvartalet har utbokning av mark till projekten ökat till en väsentligt högre nivå.

Kassaflödet under fjärde kvartalet är i balans.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 339 bostäder i flerbostadshus i Stockholm och Lidingö, varav 36 äganderätter, samt 38 småhus i Österåker.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 800 bostäder förvärvats i Stockholm.



## JM BOSTAD RIKS

Inom affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklas bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter	2 764	2 860	799	780
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	216	221	67	63
Rörelsemarginal, %	7,8	7,7	8,4	8,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 419	1 515		
Avkastning operativt kapital, %	15,2	14,6		
Operativt kassaflöde	237	294	51	258
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 167	1 358		
Antal disponibla byggrätter	9 400	8 700		
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	981	951	297	216
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	1 003	861	327	243
Antal bostäder i pågående produktion <sup>2)</sup>	1 528	1 460		
Antal anställda	476	477		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	0	9	0	-
<sup>2)</sup> Varav hyresrättsbostäder	-	64	-	-

Den positiva prisutvecklingen på andrahandsmarknaden under fjärde kvartalet har mattats av på samtliga marknader inom affärssegmentet utom i Göteborg och Västerås där priserna fortsatt har stigit. Utbudet av bostäder är lägre än vid samma tid föregående år. Det låga utbudet beror bland annat på snabb omsättningshastighet på marknaden. Konkurrensen om mark för bostäder är stor i Göteborgsområdet och Uppsala.

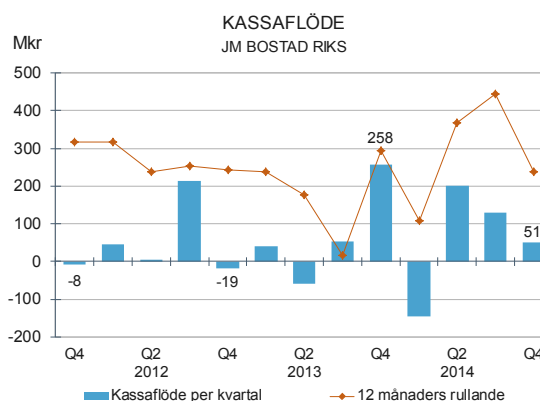
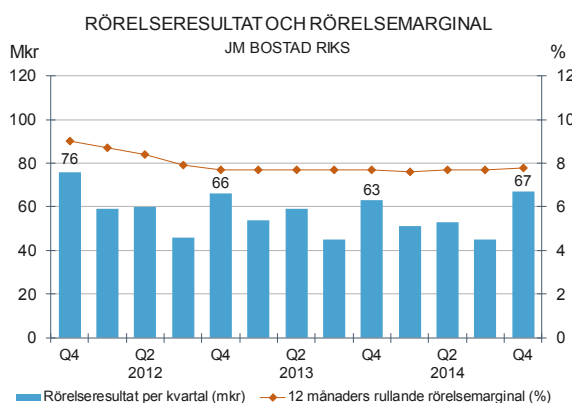
Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess är fortsatt utdragen i Skåne, södra Sverige.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 764 mkr (2 860) och rörelseresultatet till 216 mkr (221). Rörelsemarginalen uppgick till 7,8 procent (7,7).

Kassaflödet är i balans under kvartalet.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 310 bostäder i flerbostadshus i Lund, Mölndal, Göteborg och Uppsala samt 17 småhus i Vellinge.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 300 bostäder förvärvats i Göteborg och Uppsala.



## JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter	2 942	2 745	831	801
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	135	126	63	44
Rörelsemarginal, %	4,6	4,6	7,6	5,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 239	2 131		
Avkastning operativt kapital, %	6,0	5,9		
Operativt kassaflöde	99	61	81	64
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 579	1 485		
Bokfört värde projektfastigheter	28	30		
Antal disponibla byggrätter	7 500	7 100		
Antal sålda bostäder	607	547	228	134
Antal produktionsstartade bostäder	653	488	180	212
Antal bostäder i pågående produktion	1 124	1 325		
Antal anställda	386	392		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	3	2	-	-

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 942 mkr (2 745). Rörelseresultatet ökade till 135 mkr (126). Rörelsemarginalen uppgick till 4,6 procent (4,6).

Rörelseresultat och marginal belastas av negativt resultat i Danmark och Finland. Marginalen för det fjärde kvartalet förstärks av hög nivå produktionsstarter med god försäljningsnivå.

Kassaflödet är i balans under kvartalet.

### NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är stabil. Prisnivån på andra-

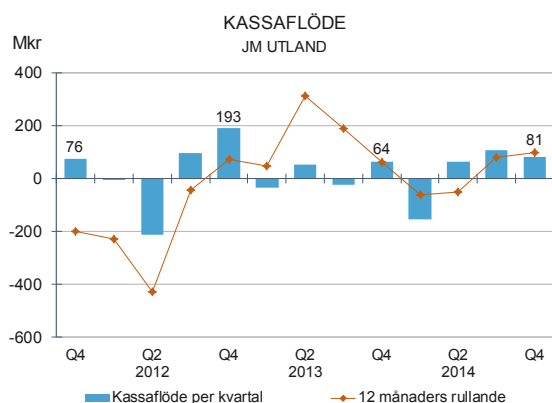
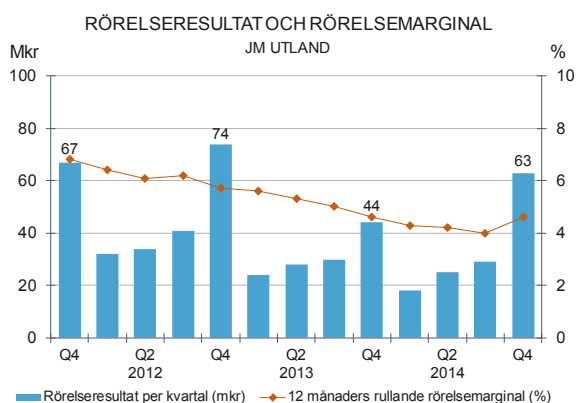
handsmarknaden har under fjärde kvartalet fortsatt stiga. Efterfrågan i kombination med färdigställda planer har möjliggjort ökat antal produktionsstarter av bostäder under året. Intresset för JMs projekt är stort.

Under året har 475 bostäder (433) sålts och 499 bostäder (331) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under fjärde kvartalet utgörs av 136 bostäder i flerbostadshus samt 2 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 896 (1 133).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 50 bostäder förvärvat i Oslo.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 600 bostäder (5 300).





## ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

### DANMARK

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Köpenhamn är svagt stigande. Prisnivån på andrahandsmarknaden har ökat under året. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder dämpar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under året har 22 bostäder (11) sålts och 29 bostäder (12) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 41 (12). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under året.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

### FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Prisnivån i huvudstadsregio-

nen har sjunkit något under året.

Under året har 75 bostäder (43) sålts och 83 bostäder (46) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 83 (46).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 70 bostäder förvärvats.

Disponibla byggrätter motsvarar 1 000 bostäder (800).

### BELGIEN

Aktivitets- och prisnivån på bostadsmarknaden i Brysselregionen är fortsatt stabil.

Under året har 35 bostäder (60) sålts och 42 bostäder (99) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 104 (134). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under året.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (400).

## JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresrätts- och vårdbostäder samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter	401	314	78	64
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	51	37	11	16
Genomsnittligt operativt kapital	261	812		
Avkastning operativt kapital, %	19,5	4,6		
Operativt kassaflöde	178	567	-11	442
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	39		
Bokfört värde projektfastigheter	202	214		
Antal disponibla byggrätter <sup>2)</sup>	600	700		
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	54	254	-	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	284	200	284	-
Antal bostäder i pågående produktion <sup>2)</sup>	430	308		
Antal anställda	28	18		
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	12	13	2	2

<sup>2)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter ökade till 401 mkr (314) varav entreprenadintäkter 376 mkr (244) och hyresintäkter 25 mkr (70). Rörelseresultatet uppgick till 51 mkr (37).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 6 mkr (29). Resultatet från entreprenader uppgick till 54 mkr (16) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 12 mkr (13).

Kassaflödet under året har förstärkts av likvid om 114 mkr från tidigare försäljning av hyresfastigheten Gästabadet 2, Nälsta, Stockholm.

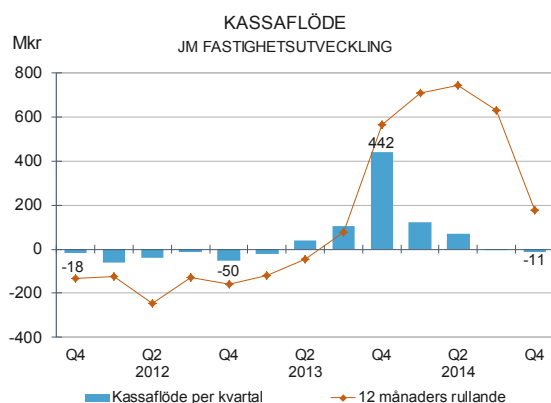
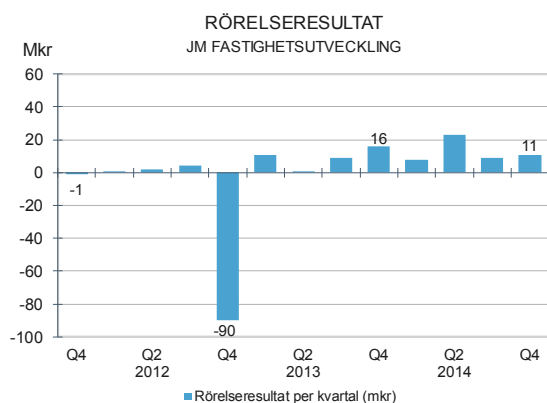
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande byggnader som ej ska rivs till 81 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 82 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Ytterligare ett hyresrättsprojekt inom Dalénumområdet om 97 bostäder produktionsstartades under fjärde kvartalet med planerat färdigställande 2016.

Hyresrättsprojektet Tjærtunnan i Stureby, Stockholm om 187 bostäder produktionsstartades under fjärde kvartalet med planerat färdigställande 2017.

Ett optionsavtal har tecknats med Nacka kommun om att uppföra cirka 100 studentbostäder i Alphyddan, Nacka.

RBS Nordisk Renting förvärvade 1999 fastigheten Karlberga 2 i Södertälje av JM där fastigheten nu har sålts till Rikshem. JM har rätt till resultatdelning vid försäljningen. Resultat och likvid för JM uppgick till 20 mkr och redovisades till lika delar inom affärssegmenten JM Fastighetsutveckling och JM Bostad Stockholm under andra kvartalet 2014.



## JM PRODUKTION

Inom affärssegmentet JM Produktion bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

Affärssegmentet kommer från och med 2015 benämnas JM Entreprenad.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter <sup>1)</sup>	2 456	2 011	840	654
Rörelseresultat	81	73	26	26
Rörelsemarginal, %	3,3	3,6	3,1	4,0
Operativt kassaflöde	-73	-39	-131	-94
Bokfört värde exploateringsfastigheter	60	55		
Antal anställda	387	419		
<sup>1)</sup> Varav internt	386	532	156	176

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en hög nivå med god investeringsvilja från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock konkurrerar många aktörer om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 456 mkr (2011) och rörelseresultatet ökade till 81 mkr (73). Rörelsemarginalen uppgick till 3,3 procent (3,6).

Kassaflödet belastas av erlagd likvid för exploateringsfastighet samt ökat rörelsekapital.

Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

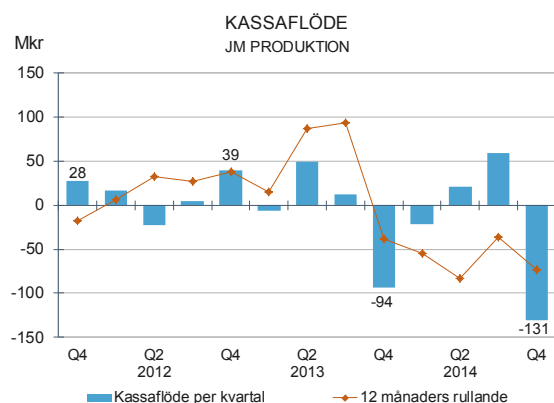
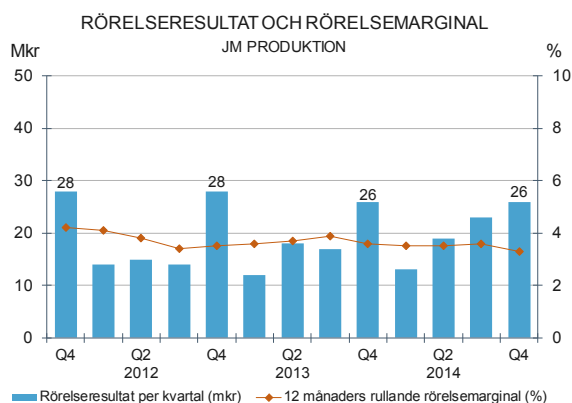
Under kvartalet har ett antal uppdrag erhållits varav de största är tilläggsavtal med Fortum Värme vid pågående nybyggnation av kraftvärmeverk, ny- och ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn åt Norrtälje kommun för exploatering av bostäder samt ombyggnad av skola i Bromma åt Skolfastigheter i Stockholm.

Den höga aktiviteten i pågående projekt har medfört en hög volym under fjärde kvartalet. De största pågå-

ende uppdragen är nyproduktion av ett bibränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nybyggnad av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (Stockholms-hem), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), om- och tillbyggnad av kontor i Södertälje (Söderenergi), tillbyggnad av bagagehantering på Arlanda flygplats (Swedavia) och ombyggnad av kontor inom Campus Frescati (Akademiska Hus).

Därutöver pågår förberedande arbeten för ombyggnation av Slussen samt anläggningsarbeten och en finplaneringsentreprenad i Norra Djurgårdsstaden åt Stockholms stad. I anslutning till Täby centrum utförs en finplaneringsentreprenad åt Täby kommun.

Affärssegmentet utför exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö och mark- och grundläggningsentreprenad i Årsta åt JM Bostad Stockholm.



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter	14 216	12 603	4 686	3 891
Produktions- och driftkostnader	-11 649	-10 365	-3 872	-3 165
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 567</b>	<b>2 238</b>	<b>814</b>	<b>726</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-773	-739	-198	-187
Resultat av fastighetsförsäljning	25	24	2	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 819</b>	<b>1 523</b>	<b>618</b>	<b>541</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-75	-59	-23	-12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 744</b>	<b>1 464</b>	<b>595</b>	<b>529</b>
Skatter	-438	-360	-160	-120
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 306</b>	<b>1 104</b>	<b>435</b>	<b>409</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	9	-60	-41	-2
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-127	55	-41	55
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	28	-12	9	-12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 216</b>	<b>1 087</b>	<b>362</b>	<b>450</b>
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 306	1 104	435	409
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 216	1 087	362	450
Resultat per aktie <sup>1)</sup> före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	17,00	14,10	5,70	5,20
Resultat per aktie <sup>1)</sup> efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	17,00	14,00	5,70	5,20
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>75 471 471</i>	<i>77 550 383</i>	<i>75 471 471</i>	<i>77 550 383</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>76 542 355</i>	<i>78 445 765</i>	<i>75 784 199</i>	<i>77 947 932</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>76 888 597</i>	<i>78 983 735</i>	<i>76 094 481</i>	<i>78 359 118</i>

<sup>1)</sup> Periodens resultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>225</b>	<b>236</b>
Projektfastigheter	230	244
Exploateringsfastigheter	6 802	5 988
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	243	325
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	2 451	1 972
Likvida medel	2 424	2 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>12 150</b>	<b>10 914</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 375</b>	<b>11 150</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER <sup>2)</sup></b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>4 635</b>	<b>4 455</b>
Långfristiga räntebärande skulder	374	319
Övriga långfristiga skulder	172	144
Långfristiga avsättningar	2 302	2 112
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 848</b>	<b>2 575</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	659	504
Övriga kortfristiga skulder	4 139	3 526
Kortfristiga avsättningar	94	90
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 892</b>	<b>4 120</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 375</b>	<b>11 150</b>
Ställda säkerheter	489	633
Eventualförpliktelser	7 937	5 882
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	54	113
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	1 329	423

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2014	2013
<b>Ingående balans vid årets början</b>	<b>4 455</b>	<b>4 393</b>
Summa totalresultat för perioden	1 216	1 087
Utdelning	-558	-537
Konvertering av konvertibellån	21	28
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	1
Återköp av aktier	-500	-517
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>4 635</b>	<b>4 455</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 337</b>	<b>763</b>	<b>529</b>	<b>400</b>
Investering i exploateringsfastigheter m. m. <sup>1)</sup>	-2 033	-2 913	-562	-549
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. <sup>2)</sup>	2 111	2 371	726	680
Investering i projektfastigheter	-69	-116	-8	-54
Försäljning av projektfastigheter	223	602	-10	442
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-591	191	-336	55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>978</b>	<b>898</b>	<b>339</b>	<b>974</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20</b>	<b>1</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>
Upptagna lån	230	193	74	11
Amortering av skulder	-92	-126	-10	-74
Återköp av aktier	-500	-517	-125	-126
Utdelning	-558	-537	0	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-920</b>	<b>-987</b>	<b>-61</b>	<b>-189</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>38</b>	<b>-88</b>	<b>272</b>	<b>785</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 424</b>	<b>2 385</b>	<b>2 424</b>	<b>2 385</b>
<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-592	-1 300	-161	-147
<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	665	1 306	117	341

## NYCKELTAL

%	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Rörelsemarginal	12,8	12,1	13,2	13,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	28,6	25,2		
Räntabilitet på eget kapital	28,7	25,0		
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-
Soliditet	37	40	37	40

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2014 är upprättad enligt IAS 34 *Delårsrapportering och Årsredovisningslagen*. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2013 sidorna 66-69. Från

1 januari 2014 tillämpar JM de nya standarderna IFRS 10 *Koncernredovisning*, IFRS 11 *Samarbetsarrangemang* samt IFRS 12 *Uppllysningar om andelar i andra företag*. Varken IFRS 10 eller 11 har någon påverkan på JMs redovisning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

**INTÄKTER PER LAND**

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
Sverige	10 927	9 907	3 309	2 797
Norge	2 563	2 468	706	713
Danmark	82	27	24	14
Finland	188	122	50	32
Belgien	109	128	51	42
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	347	-49	546	293
<b>Totalt</b>	<b>14 216</b>	<b>12 603</b>	<b>4 686</b>	<b>3 891</b>

**INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	5 692	5 254	1 748	1 475
JM Bostad Riks	2 764	2 860	799	780
JM Utland	2 942	2 745	831	801
JM Fastighetsutveckling	401	314	78	64
JM Produktion	2 456	2 011	840	654
Eliminering	-386	-532	-156	-176
Summa enligt segmentsredovisning	13 869	12 652	4 140	3 598
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	347	-49	546	293
<b>Totalt</b>	<b>14 216</b>	<b>12 603</b>	<b>4 686</b>	<b>3 891</b>

**RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 278	1 167	388	379
JM Bostad Riks	216	221	67	63
JM Utland	135	126	63	44
JM Fastighetsutveckling	51	37	11	16
JM Produktion	81	73	26	26
Koncerngemensamma kostnader	-45	-48	-10	-14
Summa enligt segmentsredovisning	1 716	1 576	545	514
Omräkning JM Utland <sup>1)</sup>	103	-53	73	27
<b>Totalt</b>	<b>1 819</b>	<b>1 523</b>	<b>618</b>	<b>541</b>

**RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,5	22,2	22,2	25,7
JM Bostad Riks	7,8	7,7	8,4	8,1
JM Utland	4,6	4,6	7,6	5,5
JM Produktion	3,3	3,6	3,1	4,0

**GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

Mkr	2014	2013
JM Bostad Stockholm	3 110	2 881
JM Bostad Riks	1 419	1 515
JM Utland	2 239	2 131
JM Fastighetsutveckling	261	812

**AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT**

%	2014	2013
JM Bostad Stockholm	41,1	40,5
JM Bostad Riks	15,2	14,6
JM Utland	6,0	5,9
JM Fastighetsutveckling	19,5	4,6

<sup>1)</sup> Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

## OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 132	671	470	317
JM Bostad Riks	237	294	51	258
JM Utland	99	61	81	64
JM Fastighetsutveckling	178	567	-11	442
JM Produktion	-73	-39	-131	-94

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2014-12-31	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	3 965	3 051
JM Bostad Riks	1 167	1 358
JM Utland	1 579	1 485
JM Fastighetsutveckling	31	39
JM Produktion	60	55
<b>Totalt</b>	<b>6 802</b>	<b>5 988</b>

## DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2014-12-31	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	11 900	11 200
JM Bostad Riks	9 400	8 700
JM Utland	7 500	7 100
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	600	700
<b>Totalt</b>	<b>29 400</b>	<b>27 700</b>
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	7 800	7 700
JM Bostad Riks	5 300	5 400
JM Utland	4 300	4 600
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	100	100
<b>Totalt</b>	<b>17 500</b>	<b>17 800</b>

## SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 553	1 513	393	453
JM Bostad Riks	981	951	297	216
JM Utland	607	547	228	134
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	54	254	-	-
<b>Totalt</b>	<b>3 195</b>	<b>3 265</b>	<b>918</b>	<b>803</b>

## PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 505	1 404	377	426
JM Bostad Riks	1 003	861	327	243
JM Utland	653	488	180	212
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	284	200	284	-
<b>Totalt</b>	<b>3 445</b>	<b>2 953</b>	<b>1 168</b>	<b>881</b>

## BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2014-12-31	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	3 293	2 516
JM Bostad Riks	1 528	1 460
JM Utland	1 124	1 325
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	430	308
<b>Totalt</b>	<b>6 375</b>	<b>5 609</b>

<sup>1)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder

## PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2014-12-31	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyrnings- grad årshyra, %	Bokfört värde, mkr 2013-12-31
Fastigheter under utveckling	224	196	32	82	208
Färdigställda kontorsfastigheter	56	34	3	83	36
<b>Totalt</b>	<b>280</b>	<b>230</b>	<b>35</b>	<b>82</b>	<b>244</b>

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2014	2013	2014	2013
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>5 988</b>	<b>5 769</b>	<b>6 042</b>	<b>6 142</b>
Nyanskaffningar	2 273	1 274	1 395	179
Överfört till produktion	-1 427	-1 017	-607	-338
Övrigt	-32	-38	-28	5
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>6 802</b>	<b>5 988</b>	<b>6 802</b>	<b>5 988</b>

## MODERBOLAGET

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december	
	2014	2013
Nettoomsättning	8 543	8 218
Produktions- och driftskostnader	-6 663	-6 439
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 880</b>	<b>1 779</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-485	-465
Resultat av fastighetsförsäljning	20	-51
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 415</b>	<b>1 263</b>
Finansiella intäkter och kostnader	159	-91
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>1 574</b>	<b>1 172</b>
Bokslutsdispositioner	-219	-85
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 355</b>	<b>1 087</b>
Skatter	-260	-439 <sup>1)</sup>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 095</b>	<b>648</b>

<sup>1)</sup> Varav 167 mkr avser betald skatt hänförligt till dom i Kammarrätten i maj avseende åren 2005 och 2006. Processen avsåg nedskrivningar av andelar i koncernbolag vilka Kammarrätten dömde som ej avdragsgilla. JM hade reserverat fullt ut för negativt utfall i koncernredovisningen.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	1 268	1 543
Omsättningstillgångar	7 965	6 892
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 233</b>	<b>8 435</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	2 795	2 767
Obeskattade reserver	1 775	1 474
Avsättningar	854	810
Långfristiga skulder	215	197
Kortfristiga skulder	3 594	3 187
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 233</b>	<b>8 435</b>
Ställda säkerheter	169	169
Eventualförpliktelser	8 981	6 716

Investeringar i fastigheter uppgick till 1 859 mkr (311).



Stockholm den 11 februari 2015  
JM AB (publ)

Johan Skoglund  
Verkställande direktör

## KONCERNEN

### FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter	14 216	12 603	12 480	12 001	9 136
Rörelseresultat	1 819	1 523	1 374	1 513	907
Resultat före skatt	1 744	1 464	1 318	1 463	840
Balansomslutning	12 375	11 150	11 556	11 296	9 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	978	898	979	733	42
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-337	-642	-667	-970	-730
Rörelsemarginal, %	12,8	12,1	11,0	12,6	9,9
Räntabilitet på eget kapital, %	28,7	25,0	21,9	24,5	15,7
Soliditet, %	37	40	38	41	40
Resultat per aktie, kr	17,00	14,10	11,70	12,50	7,10
Utdelning per aktie, kr	8,00 <sup>1)</sup>	7,25	6,75	6,50	4,50
Antal disponibla byggrätter	29 400	27 700	26 600	27 200	27 500
Antal sålda bostäder	3 195	3 265	2 952	3 112	3 276
Antal produktionsstartade bostäder	3 445	2 953	3 163	3 629	3 404
Antal bostäder i pågående produktion	6 375	5 609	5 988	6 401	5 431

<sup>1)</sup> Styrelsens förslag.

## KONCERNEN

## KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014				2013			
RESULTATRÄKNING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 686	3 035	3 526	2 969	3 891	2 618	3 396	2 698
Produktions- och driftkostnader	-3 872	-2 490	-2 900	-2 387	-3 165	-2 122	-2 830	-2 248
<b>Bruttoresultat</b>	<b>814</b>	<b>545</b>	<b>626</b>	<b>582</b>	<b>726</b>	<b>496</b>	<b>566</b>	<b>450</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-198	-164	-217	-194	-187	-153	-216	-183
Resultat av fastighetsförsäljning	2	0	20	3	2	1	-	21
<b>Rörelseresultat</b>	<b>618</b>	<b>381</b>	<b>429</b>	<b>391</b>	<b>541</b>	<b>344</b>	<b>350</b>	<b>288</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-23	-22	-13	-17	-12	-18	-14	-15
<b>Resultat före skatt</b>	<b>595</b>	<b>359</b>	<b>416</b>	<b>374</b>	<b>529</b>	<b>326</b>	<b>336</b>	<b>273</b>
Skatter	-160	-87	-100	-91	-120	-88	-87	-65
<b>Periodens resultat</b>	<b>435</b>	<b>272</b>	<b>316</b>	<b>283</b>	<b>409</b>	<b>238</b>	<b>249</b>	<b>208</b>
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>225</b>	<b>248</b>	<b>244</b>	<b>237</b>	<b>236</b>	<b>234</b>	<b>241</b>	<b>243</b>
Projektfastigheter	230	203	203	263	244	771	889	906
Exploateringsfastigheter	6 802	6 042	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	243	228	338	425	325	401	439	327
Kortfristiga fordringar	2 451	2 233	2 280	2 053	1 972	2 239	2 211	1 906
Likvida medel	2 424	2 155	1 962	2 142	2 385	1 600	1 607	2 153
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>12 150</b>	<b>10 861</b>	<b>10 746</b>	<b>10 966</b>	<b>10 914</b>	<b>11 153</b>	<b>11 460</b>	<b>11 516</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 375</b>	<b>11 109</b>	<b>10 990</b>	<b>11 203</b>	<b>11 150</b>	<b>11 387</b>	<b>11 701</b>	<b>11 759</b>
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
<b>Eget kapital</b>	<b>4 635</b>	<b>4 397</b>	<b>4 297</b>	<b>4 629</b>	<b>4 455</b>	<b>4 122</b>	<b>4 030</b>	<b>4 416</b>
Långfristiga räntebärande skulder	374	347	315	324	319	290	288	305
Övriga långfristiga skulder	172	140	140	140	144	170	171	131
Långfristiga avsättningar	2 302	2 210	2 154	2 138	2 112	2 207	2 166	2 328
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 848</b>	<b>2 697</b>	<b>2 609</b>	<b>2 602</b>	<b>2 575</b>	<b>2 667</b>	<b>2 625</b>	<b>2 764</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	659	568	640	635	504	618	692	684
Övriga kortfristiga skulder	4 139	3 362	3 358	3 247	3 526	3 862	4 248	3 787
Kortfristiga avsättningar	94	85	86	90	90	118	106	108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 892</b>	<b>4 015</b>	<b>4 084</b>	<b>3 972</b>	<b>4 120</b>	<b>4 598</b>	<b>5 046</b>	<b>4 579</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 375</b>	<b>11 109</b>	<b>10 990</b>	<b>11 203</b>	<b>11 150</b>	<b>11 387</b>	<b>11 701</b>	<b>11 759</b>
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	339	349	531	-241	974	111	122	-309
Från investeringsverksamheten	-6	-1	-6	-7	0	-1	2	0
Från finansieringsverksamheten	-61	-156	-708	5	-189	-116	-671	-11
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>272</b>	<b>192</b>	<b>-183</b>	<b>-243</b>	<b>785</b>	<b>-6</b>	<b>-547</b>	<b>-320</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 424</b>	<b>2 155</b>	<b>1 962</b>	<b>2 142</b>	<b>2 385</b>	<b>1 600</b>	<b>1 607</b>	<b>2 153</b>
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början</b>	<b>-226</b>	<b>-70</b>	<b>-255</b>	<b>-642</b>	<b>265</b>	<b>320</b>	<b>-225</b>	<b>-667</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-111	-156	185	387	-907	-55	545	442
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>-337</b>	<b>-226</b>	<b>-70</b>	<b>-255</b>	<b>-642</b>	<b>265</b>	<b>320</b>	<b>-225</b>
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>6 042</b>	<b>5 963</b>	<b>6 083</b>	<b>5 988</b>	<b>6 142</b>	<b>6 314</b>	<b>6 224</b>	<b>5 769</b>
Nyanskaffningar	1 395	413	184	281	179	43	266	786
Överfört till produktion	-607	-358	-261	-201	-338	-175	-263	-241
Övrigt	-28	24	-43	15	5	-40	87	-90
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>6 802</b>	<b>6 042</b>	<b>5 963</b>	<b>6 083</b>	<b>5 988</b>	<b>6 142</b>	<b>6 314</b>	<b>6 224</b>
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	13,2	12,6	12,2	13,2	13,9	13,1	10,3	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-	-	0,1	0,1	-
Soliditet, %	37	40	39	41	40	36	34	38
Resultat per aktie, kr	5,70	3,50	4,10	3,70	5,20	3,00	3,20	2,60
Antal disponibla byggrätter	29 400	28 400	28 200	27 700	27 700	27 700	28 200	27 800
Antal sålda bostäder	918	792	788	697	803	810	943	709
Antal produktionsstartade bostäder	1 168	867	716	694	881	690	808	574
Antal bostäder i pågående produktion	6 375	6 036	5 853	5 549	5 609	5 689	5 633	5 840

## AFFÄRSSEGMENT

## KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014				2013			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 748	1 300	1 365	1 279	1 475	1 078	1 390	1 311
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	388	288	299	303	379	257	284	247
Rörelsemarginal, %	22,2	22,2	21,9	23,7	25,7	23,8	20,4	18,8
Genomsnittligt operativt kapital	3 110	2 923	2 924	2 941	2 881	2 793	2 672	2 541
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	41,1	43,4	42,3	41,6	40,5	39,3	40,7	41,1
Operativt kassaflöde	470	260	238	164	317	53	300	1
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 965	3 222	3 132	3 139	3 051	3 161	3 267	3 300
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 000	11 100	11 000	11 200	11 000	11 100	11 200
Antal sålda bostäder	393	375	390	395	453	366	354	340
Antal produktionsstartade bostäder	377	367	365	396	426	330	334	314
Antal bostäder i pågående produktion	3 293	3 030	2 938	2 741	2 516	2 475	2 492	2 777
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	10	-	-	-	-	-
<b>JM BOSTAD RIKS</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter	799	569	689	707	780	580	796	704
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	67	45	53	51	63	45	59	54
Rörelsemarginal, %	8,4	7,9	7,7	7,2	8,1	7,8	7,4	7,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 419	1 457	1 509	1 529	1 515	1 512	1 516	1 505
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	15,2	14,6	14,0	14,3	14,6	14,8	14,8	15,0
Operativt kassaflöde	51	130	202	-146	258	53	-58	41
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 167	1 205	1 191	1 313	1 358	1 420	1 421	1 351
Antal disponibla byggrätter	9 400	8 800	9 000	8 700	8 700	9 000	9 300	9 400
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	297	232	235	217	216	230	268	237
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	327	232	232	212	243	223	208	187
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	1 528	1 606	1 627	1 317	1 460	1 619	1 596	1 553
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	0	-	0	-	-	-	-	9
<sup>3)</sup> Varav hyresrättsbostäder	-	-	-	-	-	-	-	64
<b>JM UTLAND</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter	831	767	727	617	801	618	750	576
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	63	29	25	18	44	30	28	24
Rörelsemarginal, %	7,6	3,8	3,4	2,9	5,5	4,9	3,7	4,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 239	2 223	2 204	2 162	2 131	2 165	2 208	2 205
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	6,0	5,2	5,3	5,6	5,9	7,2	7,6	7,8
Operativt kassaflöde	81	107	65	-154	64	-24	54	-33
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 579	1 521	1 546	1 549	1 485	1 465	1 530	1 455
Bokfört värde projektfastigheter	28	32	32	31	30	30	32	32
Antal disponibla byggrätter	7 500	7 600	7 300	7 200	7 100	7 100	7 100	6 500
Antal sålda bostäder	228	185	109	85	134	106	175	132
Antal produktionsstartade bostäder	180	268	119	86	212	83	120	73
Antal bostäder i pågående produktion	1 124	1 200	1 088	1 291	1 325	1 287	1 291	1 402
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	3	-	-	-	2
<b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter	78	74	196	53	64	171	56	23
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	11	9	23	8	16	9	1	11
Genomsnittligt operativt kapital	261	380	523	676	812	933	960	960
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	19,5	14,7	10,7	5,0	4,6	-7,4	-7,7	-7,6
Operativt kassaflöde	-11	-4	70	123	442	107	39	-21
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	31	31	31	39	39	39	61
Bokfört värde projektfastigheter	202	171	171	232	214	741	857	874
Antal disponibla byggrätter <sup>3)</sup>	600	1 000	800	800	700	600	700	700
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	-	-	54	-	-	108	146	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	284	-	-	-	-	54	146	-
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	430	200	200	200	308	308	254	108
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	2	0	10	0	2	1	-	10
<sup>3)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.								
<b>JM PRODUKTION</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter	840	585	584	447	654	468	518	371
Rörelseresultat	26	23	19	13	26	17	18	12
Rörelsemarginal, %	3,1	3,9	3,3	2,9	4,0	3,6	3,5	3,2
Operativt kassaflöde	-131	59	21	-22	-94	12	49	-6
<b>JM ÖVRIGT</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter (eliminering)	-156	-87	-77	-66	-176	-105	-141	-110
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-10	-8	-13	-14	-14	-5	-16	-13
<b>OMRÄKNING JM UTLAND</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>	<b>Kv. 4</b>	<b>Kv. 3</b>	<b>Kv. 2</b>	<b>Kv. 1</b>
Intäkter	546	-173	42	-68	293	-192	27	-177
Rörelseresultat	73	-5	23	12	27	-9	-24	-47

<sup>2)</sup> Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

## KORT OM JM

### AFFÄRSIDÉ

Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

### VISION

JM skapar hus att trivas i.

### VERKSAMHET

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden.

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva stadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete.

Vi omsätter cirka 14 miljarder kronor och har cirka 2 200 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

### FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling och ska över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling och inkluderas i utdelningsberäkningen.

### OFFENTLIGGÖRANDE

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08:00 den 11 februari 2015.

### FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

Claes Magnus Åkesson, CFO, IR-ansvarig  
Tel. 08-782 89 71

### ÖVRIG INFORMATION

#### KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

##### 21 april 2015

Delårsrapport januari-mars 2015 samt  
Årsstämma 2015

##### 14 juli 2015

Delårsrapport januari-juni 2015

##### 21 oktober 2015

Delårsrapport januari-september 2015

#### PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 4

##### 2014-12-30

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

##### 2014-12-18

Spadtag för JM:s hyresbostäder i Stureby, Stockholm

##### 2014-12-16

JM startar ytterligare hyresrätter på Lidingö, Stockholm

##### 2014-11-14

Spadtag för JM:s första ägarlägenheter i Sverige

##### 2014-10-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

##### 2014-10-28

JM förvärvar ytterligare en fastighet i Liljeholmen, Stockholm

##### 2014-10-24

Delårsrapport januari - september 2014

##### 2014-10-20

Sepideh Imani blir kommunikations- och analyschef på JM

##### 2014-10-08

JM förvärvar större fastighet i bästa läge i Liljeholmen, Stockholm

JM:s Årsredovisning 2014 finns tillgänglig på JM:s hemsida under vecka 13.

*JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på [www.jm.se/investerare](http://www.jm.se/investerare)*

# B



**JM AB (publ)**

Postadress 169 82 Stockholm  
Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna  
Telefon 08-782 87 00  
Telefax 08-782 86 00  
Org. nr. 556045-2103  
Internet [www.jm.se](http://www.jm.se)