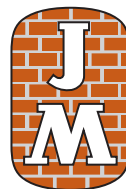


Delårsrapport 1/2015



JM-KONCERNEN JANUARI-MARS 2015

GOD EFTERFRÅGAN PÅ JM:s HUVUDMARKNADER OCH STARK FÖRSÄLJNING

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 3 417 mkr (3 037) och rörelseresultatet uppgick till 372 mkr (379). Rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,5) hänförligt till förändrad projektsammansättning inom JM Bostad Stockholm
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 3 300 mkr (2 969) och rörelseresultatet uppgick till 361 mkr (391). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med en resultateffekt om -11 mkr (12)
- Resultatet före skatt minskade till 342 mkr (374). Resultat efter skatt minskade till 261 mkr (283)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 27,4 procent (26,1). Resultatet per aktie under första kvartalet uppgick till 3,50 kronor (3,70)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -273 mkr (-241)
- Antal sålda bostäder ökade till 843 (697) och produktionsstarterna ökade till 748 (694).

Mkr	Januari-mars 2015	Januari-mars 2014	April-mars 2014/2015	Helår 2014
Intäkter enligt segmentsredovisning	3 417	3 037	14 249	13 869
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	372	379	1 709	1 716
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	10,9	12,5	12,0	12,4
Intäkter ¹⁾	3 300	2 969	14 547	14 216
Rörelseresultat ¹⁾	361	391	1 789	1 819
Resultat före skatt ¹⁾	342	374	1 712	1 744
Rörelsemarginal, % ¹⁾	10,9	13,2	12,3	12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-273	-241	946	978
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾			27,4	28,7
Soliditet, % ¹⁾	40	41		37
Resultat per aktie, kr ¹⁾	3,50	3,70	16,90	17,00
Antal sålda bostäder	843	697	3 341	3 195
Antal produktionsstartade bostäder	748	694	3 499	3 445
Antal bostäder i pågående produktion	6 635	5 549		6 375

¹⁾ 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 fortsatt positivt på JMs huvudmarknader under det första kvartalet. Detta innebär att vi har haft fortsatt stark försäljning och god nivå för produktionsstartade bostäder.

En geografiskt förändrad projektsammansättning, högre markkostnader och mer normaliserade omvärderingseffekter i avslutade projekt får negativt genomslag på marginalen för vår bostadsaffär i Stockholm. Samtidigt har nuvarande prisökningar på bostäder en motverkande effekt med fördröjning.

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 Sverige och Norge har fortsatt att öka under första kvartalet. Intresset för JMs projekt är stort. Befolkningsstillväxten på våra

huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 843 (697)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 85 procent (75) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 375 (395), i JM Bostad Riks 267 (217), i JM Utland 201 (85) och i JM Fastighetsutveckling till 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 748 (694)¹⁾. Antal produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 351 (396), i JM Bostad Riks 265 (212), i JM Utland 132 (86) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

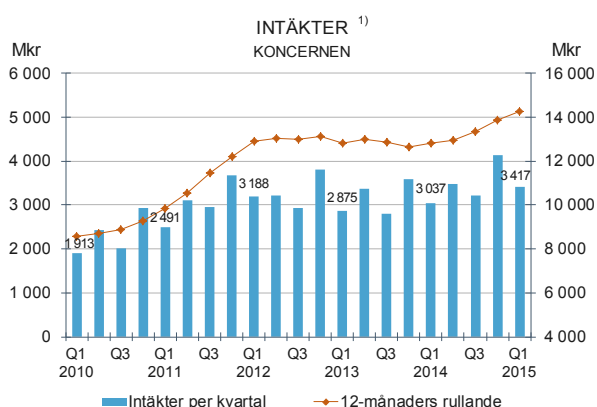
Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 6 635 (5 549) varav 430 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (200).

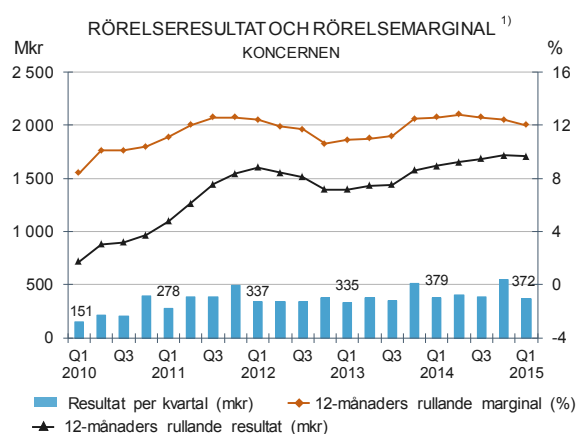
¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

Rörelseresultat (mkr)	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	263	303	1 238	1 278
JM Bostad Riks	60	51	225	216
JM Utland	33	18	150	135
JM Fastighetsutveckling	15	8	58	51
JM Entreprenad	16	13	84	81
Koncerngemensamma kostnader	-15	-14	-46	-45
Summa enligt segmentsredovisning	372	379	1 709	1 716
Omräkning JM Utland ¹⁾	-11	12	80	103
Totalt	361	391	1 789	1 819
Varav fastighetsförsäljningar	24	3	46	25

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



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första kvartalet ökade till 3 417 mkr (3 037). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 3 300 mkr (2 969).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 372 mkr (379) och rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,5) hänförligt till lägre marginal för JM Bostad Stockholm. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 minskade till 361 mkr (391). Omräkningen

är hänförlig till JM Utland med en resultateffekt om -11 mkr (12).

Under första kvartalet har fastigheter sålts för 85 mkr (6) med ett resultat om 24 mkr (3).

Hysesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 5 mkr (11) varav 0 mkr (4) avsåg bostäder. Driftnettot uppgick till 1 mkr (4).

Rörelsemarginal, %	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	17,0	23,7	20,8	22,5
JM Bostad Riks	8,1	7,2	8,1	7,8
JM Utland	5,2	2,9	5,1	4,6
JM Entreprenad	2,9	2,9	3,3	3,3

Bostäder i pågående produktion	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 635	5 549	6 375
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	61	55	57
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	24	20	21
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	85	75	78

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

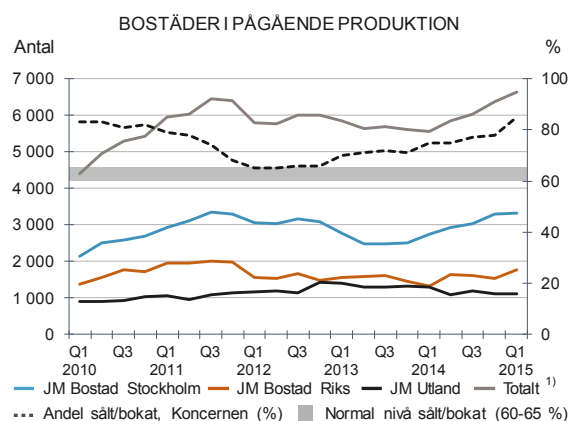
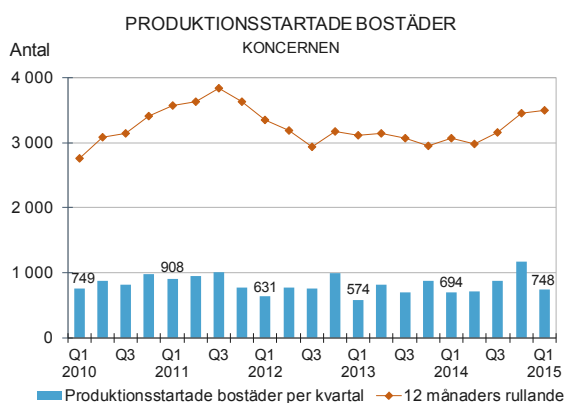
Osålda bostäder i avslutad produktion	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	113	131	91
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	81	111	62

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter ökade till 29 700 (27 700) varav 17 600 (17 600) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 6 758 mkr (6 009) vid utgången av första kvartalet.

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 504 mkr (281) förvärvats varav 323 mkr avser JM Bostad Stockholm, 19 mkr JM Bostad Riks och 162 mkr JM Utland.



¹⁾ Inklusive hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda/bokade

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 2 mkr jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras av lägre ränteintäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 2 183 mkr (1 887) varav pensionsskulden utgjorde 1 117 mkr (928). En omvärdering av pensionsskulden till följd av sänkta marknadsräntor har ökat skulden med 53 mkr. Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,9 procent (3,5). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2). Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 877 mkr

(4 942). Förutom likvida medel om 2 077 mkr (2 142) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,6 år (1,4).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 106 mkr (-255) vid första kvartalet utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 548 mkr (290). Av dessa skulder var 382 mkr (150) kortfristiga.

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

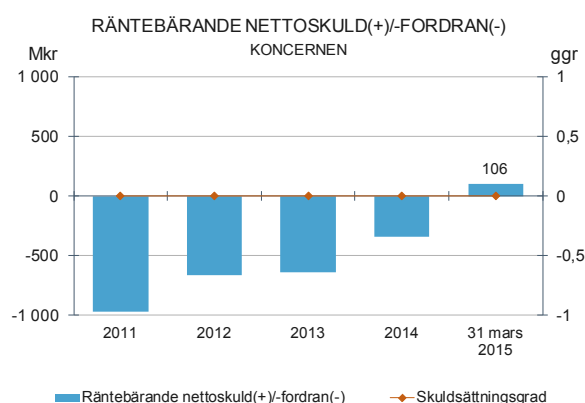
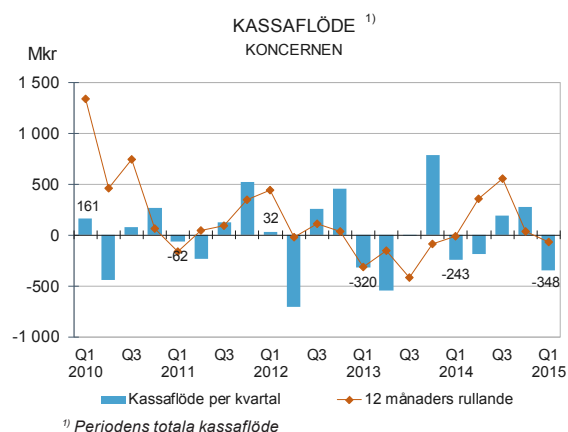
Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Finansiella intäkter ¹⁾	1	7	21	27
Finansiella kostnader ²⁾	-20	-24	-98	-102
Finansiella intäkter och kostnader	-19	-17	-77	-75
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	2	7	9
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	-2	-7	-9

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	-337	-642	-255	-642
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	443	387	361	305
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	106	-255	106	-337

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -273 mkr (-241) under första kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -727 mkr (-141) där likvid för det tidigare förvärvet av fastigheten Marievik, Stockholm, har erlagts om 765 mkr.

Ökat innehav av osålda bostäder gav ett negativt kassaflöde om -34 mkr (-164). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första kvartalet uppgick till -24 mkr (94).



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2014 på sidorna 28-31. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under första kvartalet 2015 har 430 000 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår där- efter till 2 040 554. Efter årsstämman 2014 har totalt 2 040 554 aktier återköpts för 500 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 mars 2015 till 75 047 313.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2015 beslutar om minskning av aktiekapitalet med 2 040 554 kronor genom indragning av 2 040 554 aktier.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första kvartalets utgång till 2 228 (2 169). Antal hantverkare uppgick till 962 (922) och antal tjänstemän till 1 266 (1 247). Nuvarande beman- ning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kärnkompetenser inom projektutveckling.

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-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter	1 545	1 279	5 958	5 692
Rörelseresultat ¹⁾	263	303	1 238	1 278
Rörelsemarginal, %	17,0	23,7	20,8	22,5
Genomsnittligt operativt kapital			3 336	3 110
Avkastning operativt kapital, %			37,1	41,1
Operativt kassaflöde	-413	164	555	1 132
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 012	3 139		3 965
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 000		11 900
Antal sålda bostäder	375	395	1 533	1 553
Antal produktionsstartade bostäder	351	396	1 460	1 505
Antal bostäder i pågående produktion	3 332	2 741		3 293
Antal anställda	808	755		800
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	10	10

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har ökat under första kvartalet. 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 välbelägen 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 mycket stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 545 mkr (1 279) och rörelseresultatet minskade till 263 mkr (303).

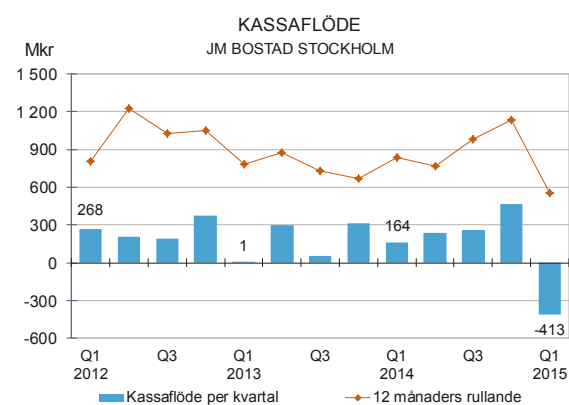
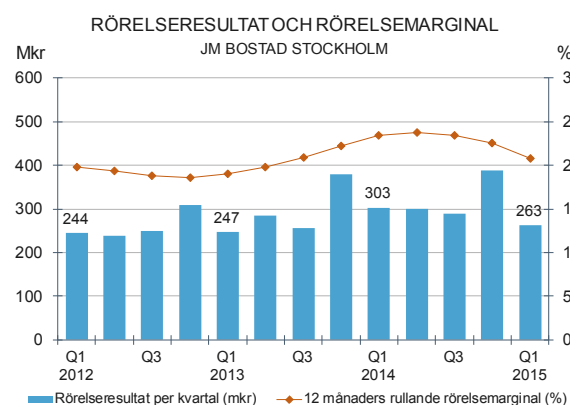
Rörelsemarginalen minskade till 17,0 procent (23,7) med en geografiskt förändrad projektsammansättning,

högre markkostnader och mer normaliserade omvärderingseffekter i avslutade projekt. Omvärderingseffekter korrelerar inte med förändrade intäkter vilket innebär att kvartalets intäktsökning förstärker marginalminskningen.

Kassaflödet är i balans beaktat investeringar i exploateringsfastigheter och större betalningar för tidigare förvärv om sammanlagt cirka 1 000 mkr. Erlagd likvid för det tidigare förvärvet av fastigheten Marievik uppgick till 765 mkr.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 351 bostäder i flerbostadshus i Lidingö, Stockholm och Tyresö.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 550 bostäder förvärvats i Järfälla, Stockholm och Solna.



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-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter	737	707	2 794	2 764
Rörelseresultat ¹⁾	60	51	225	216
Rörelsemarginal, %	8,1	7,2	8,1	7,8
Genomsnittligt operativt kapital			1 399	1 419
Avkastning operativt kapital, %			16,1	15,2
Operativt kassaflöde	79	-146	462	237
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 101	1 313		1 167
Antal disponibla byggrätter	9 300	8 700		9 400
Antal sålda bostäder	267	217	1 031	981
Antal produktionsstartade bostäder	265	212	1 056	1 003
Antal bostäder i pågående produktion	1 758	1 317		1 528
Antal anställda	494	457		476
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	0	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har stigit under första kvartalet på samtliga marknader inom affärsenheten. Utbudet av bostäder är något lägre än vid samma tid föregående år. Det låga utbudet beror bland annat på snabb omsättningshastighet på marknaden. Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor i Göteborg och Uppsala.

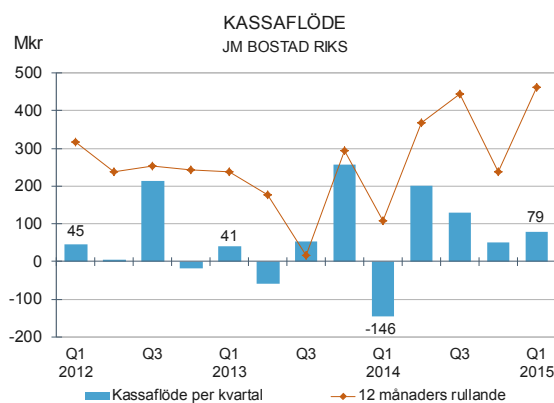
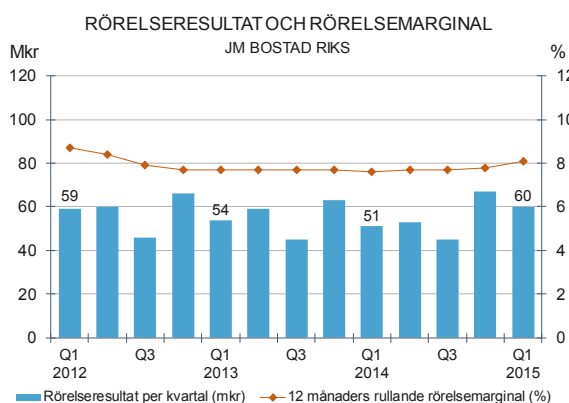
Kundernas intresse för JMs projekt i Skåne, södra Sverige, har normaliserats och inom övriga delar av affärsenheten är kundernas intresse stort.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 737 mkr (707) och rörelseresultatet ökade till 60 mkr (51). Rörelsemarginalen uppgick till 8,1 procent (7,2).

Kassaflödet är i balans.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 238 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Göteborg, Örebro och Västerås samt 27 småhus i Mölndal.

Under första kvartalet har cirka 40 byggrätter förvärvats i Linköping.



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-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter	636	617	2 961	2 942
- varav JM Norge	562	537	2 588	2 563
Rörelseresultat ¹⁾	33	18	150	135
- varav JM Norge	34	30	186	182
Rörelsemarginal, %	5,2	2,9	5,1	4,6
- varav JM Norge	6,0	5,6	7,2	7,1
Genomsnittligt operativt kapital			2 285	2 239
Avkastning operativt kapital, %			6,6	6,0
Operativt kassaflöde	-84	-154	169	99
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 645	1 549		1 579
Bokfört värde projektfastigheter	28	31		28
Antal disponibla byggrätter	7 900	7 200		7 500
Antal sålda bostäder	201	85	723	607
Antal produktionsstartade bostäder	132	86	699	653
Antal bostäder i pågående produktion	1 115	1 291		1 124
Antal anställda	388	395		386
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	11	3	11	3

Affärssegmentets intäkter ökade till 636 mkr (617). Rörelseresultatet ökade till 33 mkr (18). Rörelsemarginalen ökade till 5,2 procent (2,9). I resultatet ingår 11 mkr från försäljning av fastighet i Örestad, Danmark.

Kassaflödet under första kvartalet belastas av periodens investeringar i exploateringsfastigheter.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är stabil. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under första kvartalet fortsatt stiga. JM Norges intäkter ökade till 562 mkr (537) och rörelse-

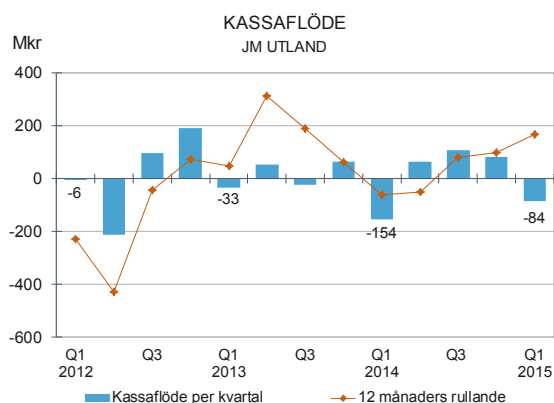
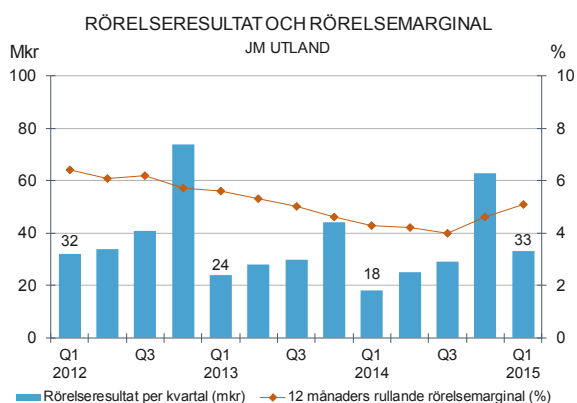
resultatet ökade till 34 mkr (30). Rörelsemarginalen uppgick till 6,0 procent (5,6). I rörelseresultatet ingår fastighetsförsäljningar om 0 mkr (3).

Under första kvartalet har 166 bostäder (68) sålts och 106 bostäder (38) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under första kvartalet utgörs av 87 bostäder i flerbostadshus samt 19 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 845 (1 086).

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 340 bostäder förvärvat.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 900 bostäder (5 400).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

DANMARK

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

Under första kvartalet har 6 bostäder (3) sålts och 0 bostäder (9) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 20 (21). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under första kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (700).

FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Prisenivån i huvudstadsregionen har varit oförändrad under första kvartalet.

Under första kvartalet har 23 bostäder (7) sålts och 26

bostäder (39) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 109 (85).

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 350 bostäder förvärvats.

Disponibla byggrätter motsvarar 1 300 bostäder (700).

BELGIEN

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

Under första kvartalet har 6 bostäder (7) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 141 (99). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under första kvartalet.

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-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter	47	53	395	401
Rörelseresultat ¹⁾	15	8	58	51
Genomsnittligt operativt kapital			237	261
Avkastning operativt kapital, %			24,5	19,5
Operativt kassaflöde	-5	123	50	178
Bokfört värde exploateringsfastigheter	25	31		31
Bokfört värde projektfastigheter	210	232		202
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	600	800		600
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	54	54
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	-	284	284
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	430	200		430
Antal anställda	28	26		28
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	13	0	25	12
²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.				

Affärssegmentets intäkter uppgick till 47 mkr (53) varav entreprenadintäkter 42 mkr (43) och hyresintäkter 5 mkr (10). Rörelseresultatet ökade till 15 mkr (8).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 1 mkr (4). Resultatet från entreprenader uppgick till 6 mkr (11). Resultatet från fastighetsförsäljningar om 13 mkr (0) avser försäljning av fastigheten Marginalen 1, Sollentuna.

Kassaflödet under första kvartalet belastas av löpande investeringar i projektfastigheter och förstärks av fastighetsförsäljningar.

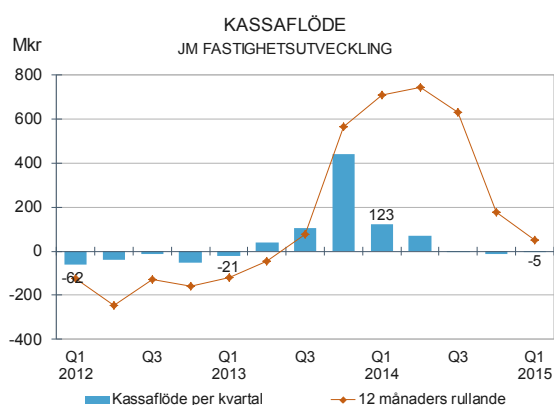
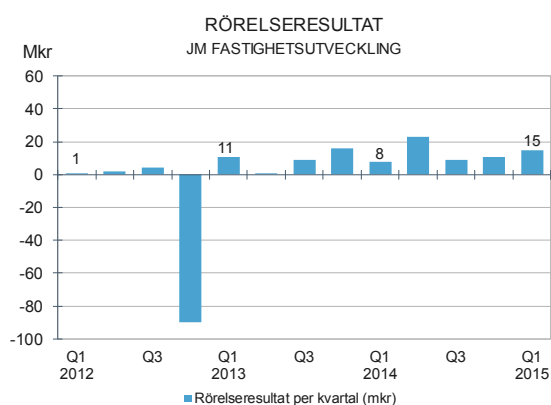
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader

som ej ska rivs till 90 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 82 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion pågår av ett hyresrättsprojekt med extern beställare inom Dalénumområdet omfattande 146 bostäder. Inflyttning sker successivt under 2015.

Produktion pågår av ytterligare ett hyresrättsprojekt inom Dalénumområdet omfattande 97 bostäder med planerat färdigställande 2016.

Produktion pågår av hyresrättsprojektet Tjærtunnan i Stureby, Stockholm, omfattande 187 bostäder med planerat färdigställande 2017.



JM ENTREPRENAD

Inom affärssegmentet JM Entreprenad (f.d. JM Produktion) bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari–mars		April–mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter ¹⁾	554	447	2 563	2 456
Rörelseresultat	16	13	84	81
Rörelsemarginal, %	2,9	2,9	3,3	3,3
Operativt kassaflöde	108	-22	57	-73
Bokfört värde exploateringsfastigheter	56	51		60
Antal anställda	392	412		387
¹⁾ Varav internt	102	66	422	386

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.

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

Den höga aktiviteten i pågående projekt har medfört en hög volym under första kvartalet.

Affärssegmentets intäkter ökade till 554 mkr (447) och rörelseresultatet ökade till 16 mkr (13). Rörelsemarginalen uppgick till 2,9 procent (2,9).

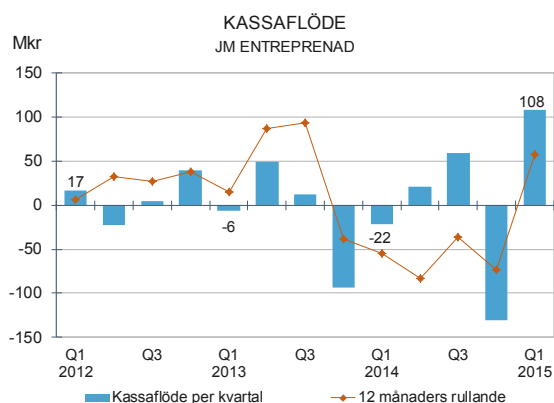
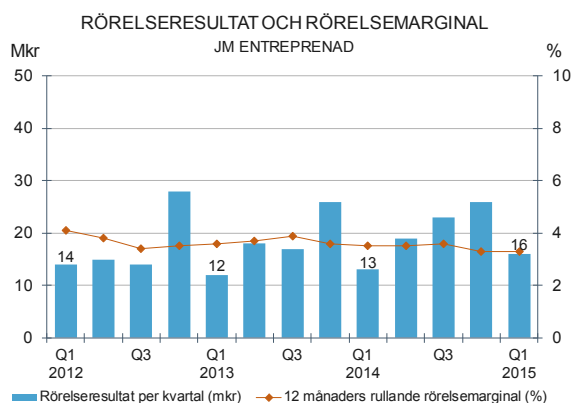
Kassaflödet har påverkats positivt av minskat rörelsekapital samt erhållen likvid för avslutat projekt.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav de största är nyproduktion av flerbostadshus i Gröndal åt Aros Bostäder samt nyproduktion av förskola i Hässelby åt Skolfastigheter i Stockholm. Vidare har ett samverkansavtal tecknats med AB Stockholmshem där JM blir strategisk partner för ombyggnad av bostäder.

De största pågående uppdragen är nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nybyggnad av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (AB Stockholmshem), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), om- och tillbyggnad av kontor i Södertälje (Söderenergi) samt ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn (Norrtälje kommun) för exploatering av bostäder.

Därutöver pågår också 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 Dalenumrådet på Lidingö och mark- och grundläggningsentreprenad i Årsta åt JM Bostad Stockholm samt en ombyggnad av skola i Bromma åt Skolfastigheter i Stockholm.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Intäkter	3 300	2 969	14 547	14 216
Produktions- och driftkostnader	-2 753	-2 387	-12 015	-11 649
Bruttoresultat	547	582	2 532	2 567
Försäljnings- och administrationskostnader	-210	-194	-789	-773
Resultat av fastighetsförsäljning	24	3	46	25
Rörelseresultat	361	391	1 789	1 819
Finansiella intäkter och kostnader	-19	-17	-77	-75
Resultat före skatt	342	374	1 712	1 744
Skatter	-81	-91	-428	-438
Periodens resultat	261	283	1 284	1 306
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	5	15	-1	9
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-65	-	-192	-127
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	14	-	42	28
Periodens totalresultat	215	298	1 133	1 216
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	261	283	1 284	1 306
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	215	298	1 133	1 216
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,50	3,70	16,90	17,00
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,50	3,70	16,80	17,00
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>75 047 313</i>	<i>76 944 300</i>	<i>75 047 313</i>	<i>75 471 471</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>75 335 379</i>	<i>77 367 503</i>	<i>76 031 568</i>	<i>76 542 355</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>75 637 245</i>	<i>77 755 131</i>	<i>76 356 151</i>	<i>76 888 597</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	228	237	225
Projektfastigheter	238	263	230
Exploateringsfastigheter	6 839	6 083	6 802
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	318	425	243
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 166	2 053	2 451
Likvida medel	2 077	2 142	2 424
Summa omsättningstillgångar	11 638	10 966	12 150
Summa tillgångar	11 866	11 203	12 375
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 726	4 629	4 635
Långfristiga räntebärande skulder	426	324	374
Övriga långfristiga skulder	166	140	172
Långfristiga avsättningar	2 352	2 138	2 302
Summa långfristiga skulder	2 944	2 602	2 848
Kortfristiga räntebärande skulder	640	635	659
Övriga kortfristiga skulder	3 453	3 247	4 139
Kortfristiga avsättningar	103	90	94
Summa kortfristiga skulder	4 196	3 972	4 892
Summa eget kapital och skulder	11 866	11 203	12 375
Ställda säkerheter	447	737	489
Eventualförpliktelser	7 671	6 463	7 937
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	54	1	54
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	628	365	1 329

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars		Helår
	2015	2014	2014
Ingående balans vid periodens början	4 635	4 455	4 455
Summa totalresultat för perioden	215	298	1 216
Utdelning	-	-	-558
Konvertering av konvertibellån	1	1	21
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	1
Återköp av aktier	-125	-125	-500
Utgående balans vid periodens slut	4 726	4 629	4 635

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	248	231	1 354	1 337
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-1 391	-678	-2 746	-2 033
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	630	373	2 368	2 111
Investering i projektfastigheter	-24	-24	-69	-69
Försäljning av projektfastigheter	-	118	105	223
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	264	-261	-66	-591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-273	-241	946	978
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-7	-15	-20
Upptagna lån	115	132	213	230
Amortering av skulder	-63	-2	-153	-92
Återköp av aktier	-125	-125	-500	-500
Utdelning	-	-	-558	-558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73	5	-998	-920
Periodens kassaflöde	-348	-243	-67	38
Likvida medel vid periodens slut	2 077	2 142	2 077	2 424
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-160	-336	-416	-592
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	126	172	619	665

NYCKELTAL

%	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Rörelsemarginal	10,9	13,2	12,3	12,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital			27,0	28,6
Räntabilitet på eget kapital			27,4	28,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	0	-		-
Soliditet	40	41		37

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första kvartalet 2015 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 2014 sidorna 68-71.

Inom affärssegmentet JM Utland särredovisas från och med 2015 intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal för JM:s verksamhet i Norge.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Sverige	2 782	2 420	11 289	10 927
Norge	562	537	2 588	2 563
Danmark	9	14	77	82
Finland	47	45	190	188
Belgien	17	21	105	109
Omräkning JM Utland ¹⁾	-117	-68	298	347
Totalt	3 300	2 969	14 547	14 216

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	1 545	1 279	5 958	5 692
JM Bostad Riks	737	707	2 794	2 764
JM Utland	636	617	2 961	2 942
JM Fastighetsutveckling	47	53	395	401
JM Entreprenad	554	447	2 563	2 456
Eliminering	-102	-66	-422	-386
Summa enligt segmentsredovisning	3 417	3 037	14 249	13 869
Omräkning JM Utland ¹⁾	-117	-68	298	347
Totalt	3 300	2 969	14 547	14 216

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	263	303	1 238	1 278
JM Bostad Riks	60	51	225	216
JM Utland	33	18	150	135
JM Fastighetsutveckling	15	8	58	51
JM Entreprenad	16	13	84	81
Koncerngemensamma kostnader	-15	-14	-46	-45
Summa enligt segmentsredovisning	372	379	1 709	1 716
Omräkning JM Utland ¹⁾	-11	12	80	103
Totalt	361	391	1 789	1 819

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	17,0	23,7	20,8	22,5
JM Bostad Riks	8,1	7,2	8,1	7,8
JM Utland	5,2	2,9	5,1	4,6
JM Entreprenad	2,9	2,9	3,3	3,3

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	April-mars	Helår
	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	3 336	3 110
JM Bostad Riks	1 399	1 419
JM Utland	2 285	2 239
JM Fastighetsutveckling	237	261

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	April-mars	Helår
	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	37,1	41,1
JM Bostad Riks	16,1	15,2
JM Utland	6,6	6,0
JM Fastighetsutveckling	24,5	19,5

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	-413	164	555	1 132
JM Bostad Riks	79	-146	462	237
JM Utland	-84	-154	169	99
JM Fastighetsutveckling	-5	123	50	178
JM Entreprenad	108	-22	57	-73

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	4 012	3 139	3 965
JM Bostad Riks	1 101	1 313	1 167
JM Utland	1 645	1 549	1 579
JM Fastighetsutveckling	25	31	31
JM Entreprenad	56	51	60
Totalt	6 839	6 083	6 802

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	11 900	11 000	11 900
JM Bostad Riks	9 300	8 700	9 400
JM Utland	7 900	7 200	7 500
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	600	800	600
Totalt	29 700	27 700	29 400
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 200	7 600	7 800
JM Bostad Riks	5 100	5 400	5 300
JM Utland	4 200	4 500	4 300
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	100	100
Totalt	17 600	17 600	17 500

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	375	395	1 533	1 553
JM Bostad Riks	267	217	1 031	981
JM Utland	201	85	723	607
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	54	54
Totalt	843	697	3 341	3 195

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
JM Bostad Stockholm	351	396	1 460	1 505
JM Bostad Riks	265	212	1 056	1 003
JM Utland	132	86	699	653
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	284	284
Totalt	748	694	3 499	3 445

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	3 332	2 741	3 293
JM Bostad Riks	1 758	1 317	1 528
JM Utland	1 115	1 291	1 124
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	430	200	430
Totalt	6 635	5 549	6 375

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Fastigheter under utveckling	204	226	196
Färdigställda kontorsfastigheter	34	37	34
Totalt	238	263	230

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari-mars		April-mars	Helår
	2015	2014	2014/2015	2014
Ingående balans vid periodens början	6 802	5 988	6 083	5 988
Nyanskaffningar	504	281	2 496	2 273
Överfört till produktion	-419	-201	-1 645	-1 427
Övrigt	-48	15	-95	-32
Utgående balans vid periodens slut	6 839	6 083	6 839	6 802

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-mars		Helår
	2015	2014	2014
Nettoomsättning	2 301	2 017	8 543
Produktions- och driftskostnader	-1 866	-1 562	-6 663
Bruttoresultat	435	455	1 880
Försäljnings- och administrationskostnader	-138	-129	-485
Resultat av fastighetsförsäljning	13	0	20
Rörelseresultat	310	326	1 415
Finansiella intäkter och kostnader	-13	-14	159
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	297	312	1 574
Bokslutsdispositioner	-	-	-219
Resultat före skatt	297	312	1 355
Skatter	-67	-70	-260
Periodens resultat	230	242	1 095

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 277	1 538	1 268
Omsättningstillgångar	7 576	6 683	7 965
Summa tillgångar	8 853	8 221	9 233
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 902	2 884	2 795
Obeskattade reserver	1 775	1 474	1 775
Avsättningar	854	821	854
Långfristiga skulder	228	198	215
Kortfristiga skulder	3 094	2 844	3 594
Summa eget kapital och skulder	8 853	8 221	9 233
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	8 981	7 334	8 981

Investeringar i fastigheter uppgick till 342 mkr (200).

Stockholm den 21 april 2015
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 ¹⁾	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

¹⁾ Styrelsens förslag.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015		2014		
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	3 300	4 686	3 035	3 526	2 969
Produktions- och driftkostnader	-2 753	-3 872	-2 490	-2 900	-2 387
Bruttoresultat	547	814	545	626	582
Försäljnings- och administrationskostnader	-210	-198	-164	-217	-194
Resultat av fastighetsförsäljning	24	2	0	20	3
Rörelseresultat	361	618	381	429	391
Finansiella intäkter och kostnader	-19	-23	-22	-13	-17
Resultat före skatt	342	595	359	416	374
Skatter	-81	-160	-87	-100	-91
Periodens resultat	261	435	272	316	283
BALANSRÄKNING	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	228	225	248	244	237
Projektfastigheter	238	230	203	203	263
Exploateringsfastigheter	6 839	6 802	6 042	5 963	6 083
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	318	243	228	338	425
Kortfristiga fordringar	2 166	2 451	2 233	2 280	2 053
Likvida medel	2 077	2 424	2 155	1 962	2 142
Summa omsättningstillgångar	11 638	12 150	10 861	10 746	10 966
Summa tillgångar	11 866	12 375	11 109	10 990	11 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 726	4 635	4 397	4 297	4 629
Långfristiga räntebärande skulder	426	374	347	315	324
Övriga långfristiga skulder	166	172	140	140	140
Långfristiga avsättningar	2 352	2 302	2 210	2 154	2 138
Summa långfristiga skulder	2 944	2 848	2 697	2 609	2 602
Kortfristiga räntebärande skulder	640	659	568	640	635
Övriga kortfristiga skulder	3 453	4 139	3 362	3 358	3 247
Kortfristiga avsättningar	103	94	85	86	90
Summa kortfristiga skulder	4 196	4 892	4 015	4 084	3 972
Summa eget kapital och skulder	11 866	12 375	11 109	10 990	11 203
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-273	339	349	531	-241
Från investeringsverksamheten	-2	-6	-1	-6	-7
Från finansieringsverksamheten	-73	-61	-156	-708	5
Summa periodens kassaflöde	-348	272	192	-183	-243
Likvida medel vid periodens slut	2 077	2 424	2 155	1 962	2 142
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-337	-226	-70	-255	-642
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	443	-111	-156	185	387
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	106	-337	-226	-70	-255
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 802	6 042	5 963	6 083	5 988
Nyanskaffningar	504	1 395	413	184	281
Överfört till produktion	-419	-607	-358	-261	-201
Övrigt	-48	-28	24	-43	15
Bokfört värde vid periodens slut	6 839	6 802	6 042	5 963	6 083
NYCKELTAL	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	10,9	13,2	12,6	12,2	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,0	-	-	-	-
Soliditet, %	40	37	40	39	41
Resultat per aktie, kr	3,50	5,70	3,50	4,10	3,70
Antal disponibla byggrätter	29 700	29 400	28 400	28 200	27 700
Antal sålda bostäder	843	918	792	788	697
Antal produktionsstartade bostäder	748	1 168	867	716	694
Antal bostäder i pågående produktion	6 635	6 375	6 036	5 853	5 549

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015		2014		
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM					
Intäkter	1 545	1 748	1 300	1 365	1 279
Rörelseresultat ¹⁾	263	388	288	299	303
Rörelsemarginal, %	17,0	22,2	22,2	21,9	23,7
Genomsnittligt operativt kapital	3 336	3 110	2 923	2 924	2 941
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	37,1	41,1	43,4	42,3	41,6
Operativt kassaflöde	-413	470	260	238	164
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 012	3 965	3 222	3 132	3 139
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 900	11 000	11 100	11 000
Antal sålda bostäder	375	393	375	390	395
Antal produktionsstartade bostäder	351	377	367	365	396
Antal bostäder i pågående produktion	3 332	3 293	3 030	2 938	2 741
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	10	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	737	799	569	689	707
Rörelseresultat ¹⁾	60	67	45	53	51
Rörelsemarginal, %	8,1	8,4	7,9	7,7	7,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 399	1 419	1 457	1 509	1 529
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	16,1	15,2	14,6	14,0	14,3
Operativt kassaflöde	79	51	130	202	-146
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 101	1 167	1 205	1 191	1 313
Antal disponibla byggrätter	9 300	9 400	8 800	9 000	8 700
Antal sålda bostäder	267	297	232	235	217
Antal produktionsstartade bostäder	265	327	232	232	212
Antal bostäder i pågående produktion	1 758	1 528	1 606	1 627	1 317
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	0	-	0	-
JM UTLAND	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	636	831	767	727	617
Rörelseresultat ¹⁾	33	63	29	25	18
Rörelsemarginal, %	5,2	7,6	3,8	3,4	2,9
Genomsnittligt operativt kapital	2 285	2 239	2 223	2 204	2 162
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	6,6	6,0	5,2	5,3	5,6
Operativt kassaflöde	-84	81	107	65	-154
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 645	1 579	1 521	1 546	1 549
Bokfört värde projektfastigheter	28	28	32	32	31
Antal disponibla byggrätter	7 900	7 500	7 600	7 300	7 200
Antal sålda bostäder	201	228	185	109	85
Antal produktionsstartade bostäder	132	180	268	119	86
Antal bostäder i pågående produktion	1 115	1 124	1 200	1 088	1 291
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	11	-	-	-	3
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	47	78	74	196	53
Rörelseresultat ¹⁾	15	11	9	23	8
Genomsnittligt operativt kapital	237	261	380	523	676
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	24,5	19,5	14,7	10,7	5,0
Operativt kassaflöde	-5	-11	-4	70	123
Bokfört värde exploateringsfastigheter	25	31	31	31	31
Bokfört värde projektfastigheter	210	202	171	171	232
Antal disponibla byggrätter ³⁾	600	600	1 000	800	800
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	54	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	284	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	430	430	200	200	200
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	13	2	0	10	0
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.					
JM ENTREPRENAD	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	554	840	585	584	447
Rörelseresultat	16	26	23	19	13
Rörelsemarginal, %	2,9	3,1	3,9	3,3	2,9
Operativt kassaflöde	108	-131	59	21	-22
JM ÖVRIGT	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-102	-156	-87	-77	-66
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-15	-10	-8	-13	-14
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-117	546	-173	42	-68
Rörelseresultat	-11	73	-5	23	12

²⁾ 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. 14:15 den 21 april 2015.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

14 juli 2015

Delårsrapport januari-juni 2015

21 oktober 2015

Delårsrapport januari-september 2015

4 februari 2016

Bokslutskommuniké 2015

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 1

2015-03-27

JM säljer fastighet i Örestad, Köpenhamn

2015-03-27

JM förvärvar fastighet i Leppävaara, Storhelsingfors

2015-03-25

Täbys nya stadsdel får namnet Täby park

2015-03-19

Kallelse till JM:s årsstämma den 21 april 2015

2015-03-12

JM säljer fastighet i Sollentuna, Stockholm

2015-02-27

JM förvärvar fastighet i Solna, Stockholm

2015-02-19

JM har nöjdast kunder för sjätte året i rad

2015-02-11

Bokslutskommuniké 2014

2015-01-30

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2015-01-22

Valberedningen för JM AB föreslår årsstämman 2015 omval av styrelsen

2015-01-14

JM förvärvar fastighet på Lindholmen, Göteborg

JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på

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