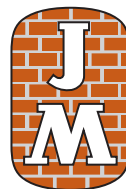


Bokslutskommuniké 2015



JM-KONCERNEN JANUARI-DECEMBER 2015

STARK FÖRSÄLJNING OCH HÖJD NIVÅ PRODUKTIONSSTARTER

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 14 447 mkr (13 869) och rörelseresultatet uppgick till 1 590 mkr (1 716). Rörelsemarginalen minskade till 11,0 procent (12,4) hänförligt till förändrad projektsammansättning inom JM Bostad Stockholm
- Omräknat enligt IFRIC 15 minskade intäkterna till 13 939 mkr (14 216) och rörelseresultatet minskade till 1 499 mkr (1 819). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om -91 mkr (103)
- Resultatet före skatt minskade till 1 427 mkr (1 744). Resultat efter skatt minskade till 1 085 mkr (1 306)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 23,7 procent (28,7). Resultatet per aktie under året uppgick till 14,50 kronor (17,00)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -230 mkr (978)
- Antal sålda bostäder ökade till 3 770 (3 195) och produktionsstarterna ökade till 3 731 (3 445)
- Övervärde exploateringsfastigheter om 4,2 mdkr (2,8)
- Styrelsen föreslår 8,25 kronor (8,00) i utdelning för 2015 samt förnyat återköpsbemyndigande.

Mkr	Januari-december		Oktober-december	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter enligt segmentsredovisning	14 447	13 869	3 958	4 140
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 590	1 716	446	545
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	11,0	12,4	11,3	13,2
Intäkter ¹⁾	13 939	14 216	3 744	4 686
Rörelseresultat ¹⁾	1 499	1 819	411	618
Resultat före skatt ¹⁾	1 427	1 744	394	595
Rörelsemarginal, % ¹⁾	10,8	12,8	11,0	13,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230	978	-423	339
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾	23,7	28,7		
Soliditet, % ¹⁾	38	37	38	37
Resultat per aktie, kr ¹⁾	14,50	17,00	4,20	5,70
Antal sålda bostäder	3 770	3 195	939	918
Antal produktionsstartade bostäder	3 731	3 445	1 066	1 168
Antal bostäder i pågående produktion	7 212	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 positivt på JMs huvudmarknader under året. Den starka försäljningen och stabila planprocesser i våra projekt har medgett en höjd nivå av produktionsstartade bostäder.

Det är särskilt glädjande med den goda utvecklingen för bostadsaffären i övriga Sverige, såväl resultat- som marginalmässigt. Samtidigt väljer vi att fokusera vår utlandsverksamhet till Norge och Finland.

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 ökat under året. Intresset för JMs projekt är stort. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efter-

frågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 3 770 (3 195)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 86 procent (78) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 600 (1 553), i JM Bostad Riks 1 273 (981), i JM Utland 843 (607) och i JM Fastighetsutveckling 54 (54).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 3 731 (3 445)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 667 (1 505), i JM Bostad Riks 1 228 (1 003), i JM Utland 782 (653) och i JM Fastighetsutveckling 54 (284).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

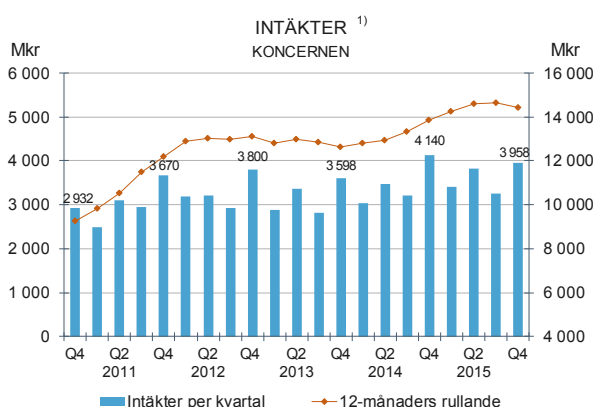
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 212 (6 375) varav 338 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (430).

¹⁾ Varav 54 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

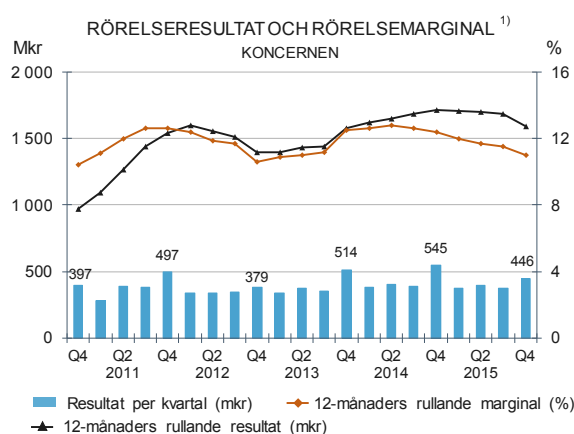
²⁾ Varav 54 hyresrätts- och vårdbostäder (284).

Rörelseresultat, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	1 078	1 278	288	388
JM Bostad Riks	308	216	102	67
JM Utland	166	135	46	63
JM Fastighetsutveckling	38	51	23	11
JM Entreprenad	45	81	0	26
Koncerngemensamma kostnader	-45	-45	-13	-10
Summa enligt segmentsredovisning	1 590	1 716	446	545
Omräkning JM Utland ¹⁾	-91	103	-35	73
Totalt	1 499	1 819	411	618
Varav fastighetsförsäljningar	56	25	1	2

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 året ökade till 14 447 mkr (13 869). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 minskade till 13 939 mkr (14 216).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 590 mkr (1 716) och rörelsemarginalen minskade till 11,0 procent (12,4) hänförligt till lägre marginal för JM Bostad Stockholm. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 minskade till 1 499 mkr (1 819). Omräk-

ningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om -91 mkr (103) som förklaras av stort antal produktionsstarter i förhållande till avslutade projekt.

Under året har fastigheter sålts för 572 mkr (102) med ett resultat om 56 mkr (25).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 23 mkr (28). Driftnettot uppgick till 8 mkr (8).

Rörelsemarginal, %	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	17,2	22,5	17,7	22,2
JM Bostad Riks	9,4	7,8	10,0	8,4
JM Utland	5,4	4,6	5,3	7,6
JM Entreprenad	2,2	3,3	0,0	3,1

Bostäder i pågående produktion	2015-12-31	2014-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 212	6 375
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	64	57
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	22	21
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	86	78
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	338	430
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	284	284

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	2015-12-31	2014-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	98	91
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	71	62

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 31 100 (29 400) varav 18 100 (17 500) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 6 998 mkr (6 720) vid utgången av året.

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 7,1 mdkr (6,8) visar ett övervärde om 4,2 mdkr (2,8). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag.

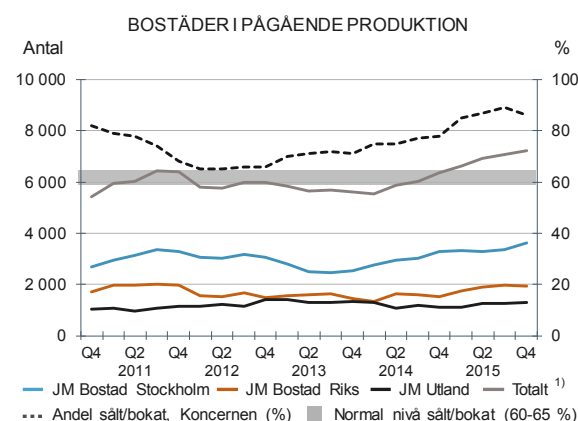
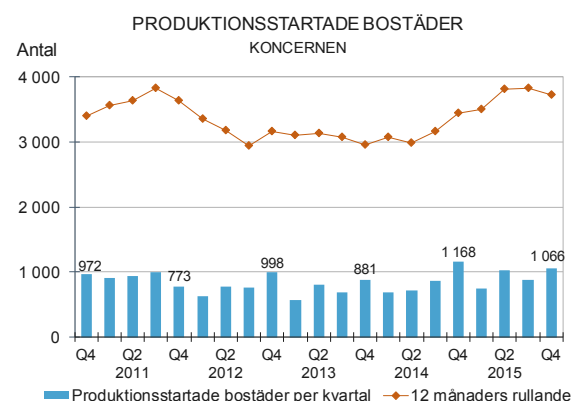
Under 2015 har exploateringsfastigheter för bostäder om 2 684 mkr (2 253) förvärvats varav 1 593 mkr avser

JM Bostad Stockholm, 561 mkr JM Bostad Riks och 530 mkr JM Utland.

Under tredje kvartalet såldes fastigheten Enghave Brygge i Köpenhamn till ett försäljningsvärde om 290 mkr utan resultateffekt. Likviden erhöles under det fjärde kvartalet.

PROJEKTFASTIGHETER

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 550 mkr (280) med ett bokfört värde om 378 mkr (230).



Exploateringsfastigheter (bostäder), miljarder kr	2015-12-31		2014-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	7,3	4,5	5,6	4,0
JM Bostad Riks	2,1	1,3	1,8	1,2
JM Utland	1,8	1,2	2,2	1,6
Totalt	11,2	7,0	9,6	6,8

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har förbättrats med 3 mkr jämfört med föregående år och förklaras av lägre räntekostnader hänförligt till lägre genomsnittlig räntenivå.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 2 473 mkr (2 087) varav pensionsskulden utgjorde 1 129 mkr (1 054). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionskulden 2,3 procent (2,8). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,2). Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 575 mkr (5 224). Förutom likvida medel om 1 275 mkr (2 424) ingår

ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 300 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,7 år (1,5).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 1 198 mkr (-337) vid årets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 509 mkr (1 248). Av dessa skulder var 349 mkr (1 076) kortfristiga.

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

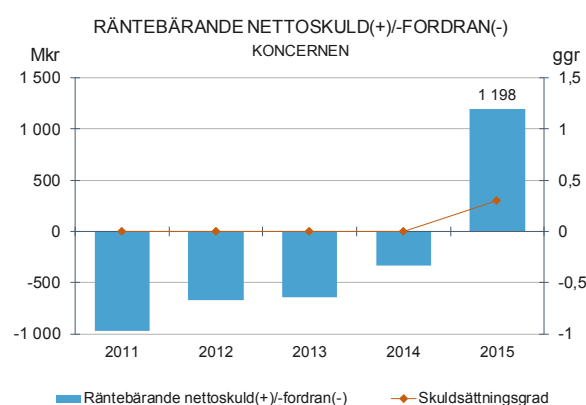
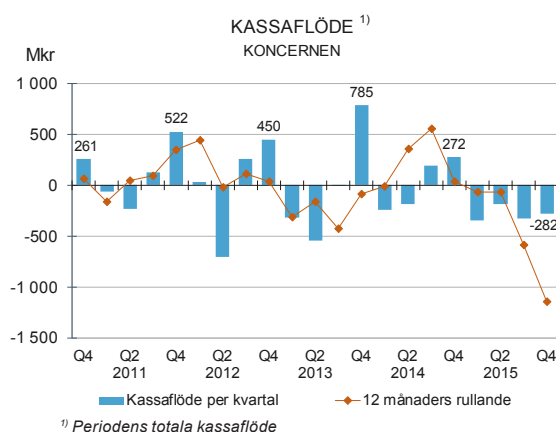
Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella intäkter ¹⁾	11	27	2	5
Finansiella kostnader ²⁾	-83	-102	-19	-28
Finansiella intäkter och kostnader	-72	-75	-17	-23
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	2	9	2	2
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-2	-9	-2	-2

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-337	-642	596	-226
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 535	305	602	-111
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 198	-337	1 198	-337

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -230 mkr (978) under året. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -902 mkr (5). Likvid för förvärvet av fastigheten Marievik, Stockholm om 765 mkr och av fastigheten Racketen i Bromma, Stockholm om 800 mkr erlades under det första

respektive fjärde kvartalet 2015. Innehavet av återköpta bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 65 mkr (73). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -168 mkr (154).



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 fjärde kvartalet 2015 har 508 071 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 579 524. Efter årsstämman 2015 har aktier återköpts för 375 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2015 till 73 594 000.

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 2016 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 2017. 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 2016.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid årets utgång till 2 316 (2 197). Antal hantverkare uppgick till 1 010 (942) och antal tjänstemän till 1 306 (1 255). 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 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 8,25 kronor (8,00) per aktie, totalt 607 mkr (600). Utdelningsnivån motiveras av god intjäning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 25 april 2016. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas torsdagen den 28 april 2016.

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	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter	6 273	5 692	1 631	1 748
Rörelseresultat ¹⁾	1 078	1 278	288	388
Rörelsemarginal, %	17,2	22,5	17,7	22,2
Genomsnittligt operativt kapital	4 134	3 110		
Avkastning operativt kapital, %	26,1	41,1		
Operativt kassaflöde	-344	1 132	-640	470
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 517	3 965		
Antal disponibla byggrätter	12 400	11 900		
Antal sålda bostäder	1 600	1 553	370	393
Antal produktionsstartade bostäder	1 667	1 505	470	377
Antal bostäder i pågående produktion	3 627	3 293		
Antal anställda	854	800		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	10	0	-

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har planat ut under fjärde kvartalet utom i de norra kommunerna där priserna är fortsatt stigande. Utbudet av bostäder fortsätter att vara lågt främst beroende på snabb omsättningshastighet på marknaden. 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 mycket stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över normal nivå. Den goda efterfrågan har inneburit en stark försäljning under året om 1 600 bostäder (1 553).

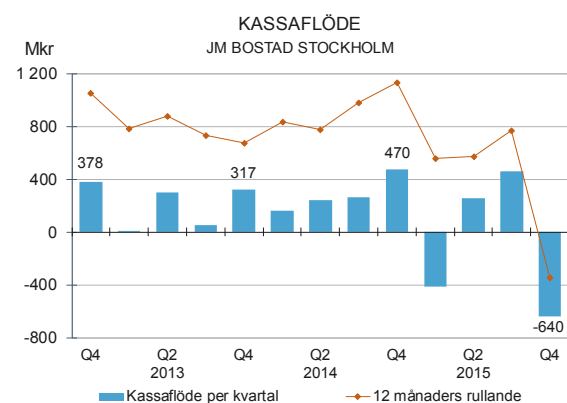
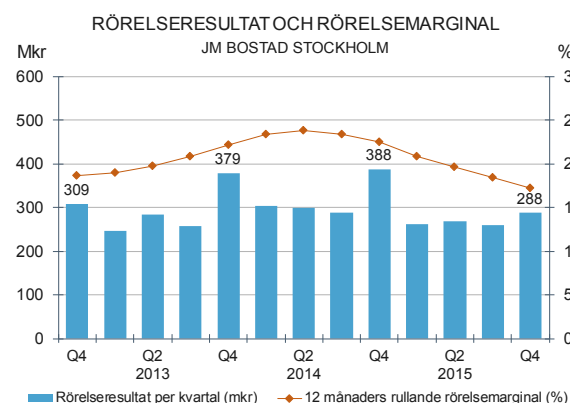
Affärssegmentets intäkter ökade till 6 273 mkr (5 692) medan rörelseresultatet minskade till 1 078 mkr (1 278).

Rörelsemarginalen minskade till 17,2 procent (22,5). Den lägre marginalen förklaras av en geografiskt förändrad projektsammansättning, högre markkostnader och normaliserade omvärderingseffekter i avslutade projekt.

Kassaflödet under fjärde kvartalet belastades av betalning av markförvärvet i Bromma om 800 mkr. För helåret är kassaflödet i balans beaktat nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 432 bostäder i flerbostadshus i Huddinge, Solna, Stockholm och Värmdö samt 38 småhus i Huddinge.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder förvärvats i Ekerö, Huddinge, Järfälla samt Österåker.



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	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter	3 278	2 764	1 019	799
Rörelseresultat ¹⁾	308	216	102	67
Rörelsemarginal, %	9,4	7,8	10,0	8,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 289	1 419		
Avkastning operativt kapital, %	23,9	15,2		
Operativt kassaflöde	533	237	192	51
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 269	1 167		
Antal disponibla byggrätter	9 900	9 400		
Antal sålda bostäder	1 273	981	322	297
Antal produktionsstartade bostäder	1 228	1 003	368	327
Antal bostäder i pågående produktion	1 944	1 528		
Antal anställda	539	476		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	0	0	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga i Malmö och i Västerås. Inom affärssegmentets övriga marknader har prisuppgången mattats av under fjärde kvartalet. Utbudet av bostäder fortsätter att vara lågt främst beroende på snabb omsättningshastighet på marknaden.

Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor i Göteborgsområdet och i Uppsala.

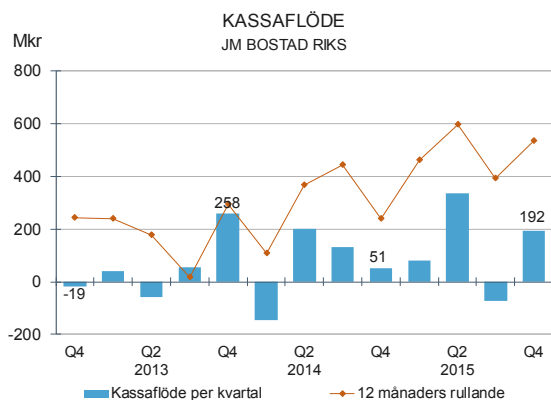
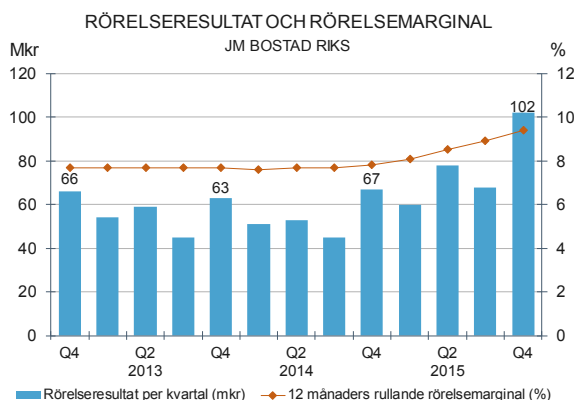
Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger mycket över normal nivå inom affärsenheten, där Skåne ligger på normal nivå. Den goda efterfrågan har inneburit en stark försäljning under året om 1 273 bostäder (981).

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 278 mkr (2 764) och rörelseresultatet ökade till 308 mkr (216). Rörelsemarginalen ökade till 9,4 procent (7,8).

Kassaflödet förstärks av minskat rörelsekapital.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 231 bostäder i flerbostadshus i Lund, Upplands Väsby, Uppsala och Västerås samt 137 småhus i Kungsbacka, Staffanstorps och Vallentuna.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 750 bostäder förvärvats i Malmö, Staffanstorps, Göteborg och Örebro.



JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland. I Norge bedrivs även entreprenad-verksamhet i begränsad omfattning. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter	3 059	2 942	873	831
- varav JM Norge	2 664	2 563	761	706
Rörelseresultat ¹⁾	166	135	46	63
- varav JM Norge	181	182	49	61
Rörelsemarginal, %	5,4	4,6	5,3	7,6
- varav JM Norge	6,8	7,1	6,4	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 145	2 239		
Avkastning operativt kapital, %	7,7	6,0		
Operativt kassaflöde	434	99	191	81
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 202	1 579		
Bokfört värde projektfastigheter	31	28		
Antal disponibla byggrätter	8 200	7 500		
Antal sålda bostäder	843	607	193	228
Antal produktionsstartade bostäder	782	653	228	180
Antal bostäder i pågående produktion	1 303	1 124		
Antal anställda	395	386		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	39	3	-1	-

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 059 mkr (2 942). Rörelseresultatet ökade till 166 mkr (135). Rörelsemarginalen ökade till 5,4 procent (4,6).

Kassaflödet under fjärde kvartalet förstärks av erhållen likvid för fastighetsförsäljningen av Enghave Brygge, Köpenhamn och belastas av ökat rörelsekapital.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är stabil. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under kvartalet varit stabil i Oslo och något svagare i Bergen. Marknaden i Stavanger är svag. Den sammantaget goda efterfrågan har inneburit

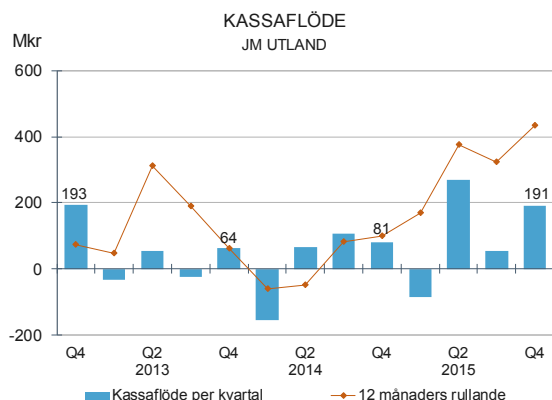
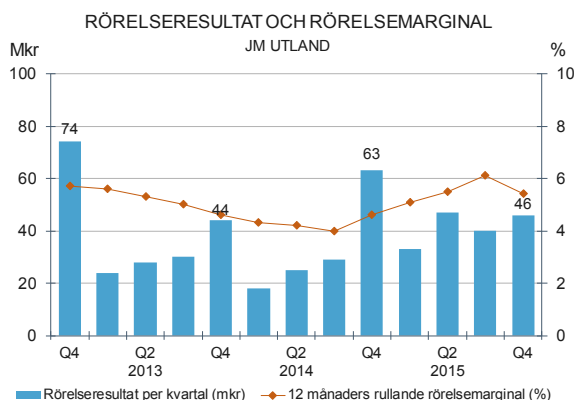
en väsentlig ökning av antalet sålda bostäder under året.

JM Norges intäkter uppgick till 2 664 mkr (2 563) och rörelseresultatet uppgick till 181 mkr (182). Rörelsemarginalen uppgick till 6,8 procent (7,1). I rörelseresultatet ingår resultat från fastighetsförsäljning om 20 mkr (3).

Under året har 696 bostäder (475) sålts och 635 bostäder (499) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under fjärde kvartalet utgörs av 181 bostäder i flerbostadshus samt 4 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 120 (896).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 500 bostäder förvärvat. Disponibla byggrätter motsvarar 5 900 bostäder (5 600).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

DANMARK

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

Under fjärde kvartalet har JM avslutat sista etappen i ett småhusprojekt i Humlebäck och har därefter ingen produktion kvar i Danmark.

Under året har 23 bostäder (22) sålts och 0 bostäder (29) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 0 (41).

Inga förvärv av byggrätter har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar 30 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 kvartalet.

Under året har 106 bostäder (75) sålts och 147 bostäder (83) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion har ökat till 121 (83).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 500 bostäder förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 2 100 bostäder (1 000).

BELGIEN

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

Under fjärde kvartalet har JM avvecklat kontoret i Bryssel och har inte längre egen personal. Kvarvarande verksamhet bedrivs med externa resurser.

Under året har 18 bostäder (35) sålts och 0 bostäder (42) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion har minskat till 62 (104).

Inga förvärv av byggrätter har gjorts under året. Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).

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	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter	206	401	100	78
Rörelseresultat ¹⁾	38	51	23	11
Genomsnittligt operativt kapital	326	261		
Avkastning operativt kapital, %	11,7	19,5		
Operativt kassaflöde	-206	178	-112	-11
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	31		
Bokfört värde projektfastigheter	347	202		
Antal disponibla byggrätter ²⁾	600	600		
Antal sålda bostäder ²⁾	54	54	54	-
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	54	284	-	284
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	338	430		
Antal anställda	29	28		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	17	12	2	2
²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.				

Affärssegmentets intäkter minskade till 206 mkr (401) varav entreprenadintäkter 185 mkr (376) och hyresintäkter 21 mkr (25). Rörelseresultatet uppgick till 38 mkr (51).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 7 mkr (6). Resultatet från entreprenader uppgick till 32 mkr (54) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 17 mkr (12).

Kassaflödet under året är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter.

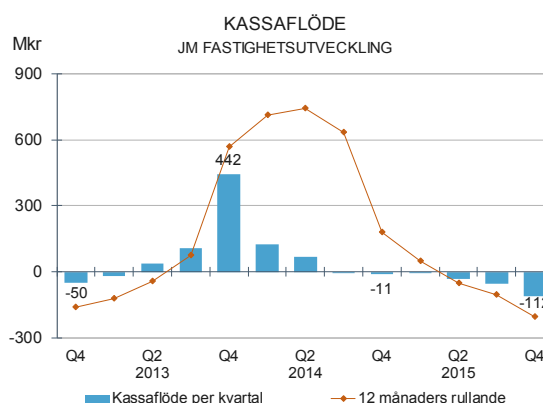
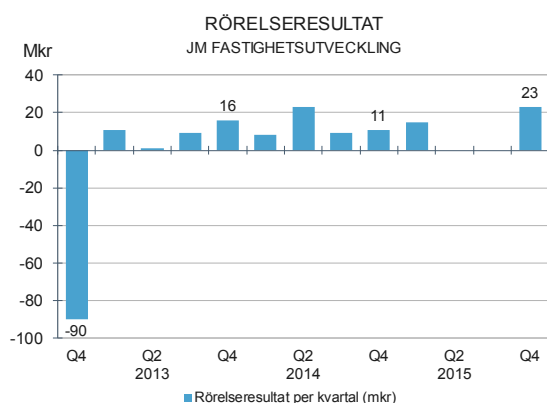
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden till 90 procent för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivs. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 93 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion har under 2015 pågått av ett hyresrättsprojekt med extern beställare inom Dalénumområdet på Lidingö omfattande 146 bostäder. Projektet har färdigställts och överlämnats under fjärde kvartalet.

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

Produktion pågår även av hyresrättsprojektet Tjärtunnan, Stureby i egen balansräkning omfattande 187 bostäder med planerat färdigställande 2017.

Produktion pågår av äldreboendet Vinfatet, Sollentuna med extern beställare omfattande 54 bostäder med planerat färdigställande 2016.



JM ENTREPRENAD

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter ¹⁾	2 084	2 456	480	840
Rörelseresultat	45	81	0	26
Rörelsemarginal, %	2,2	3,3	0,0	3,1
Operativt kassaflöde	-34	-73	-65	-131
Bokfört värde exploateringsfastigheter	44	60		
Antal anställda	380	387		
¹⁾ Varav internt	453	386	145	156

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

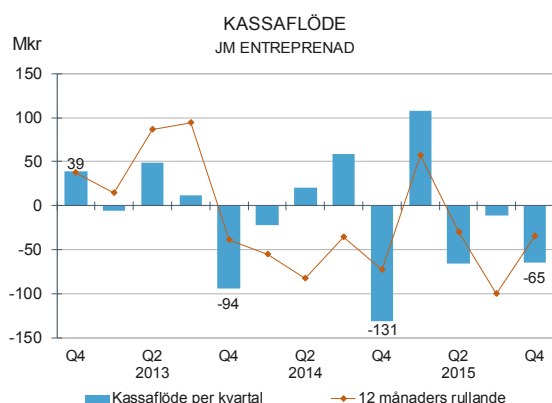
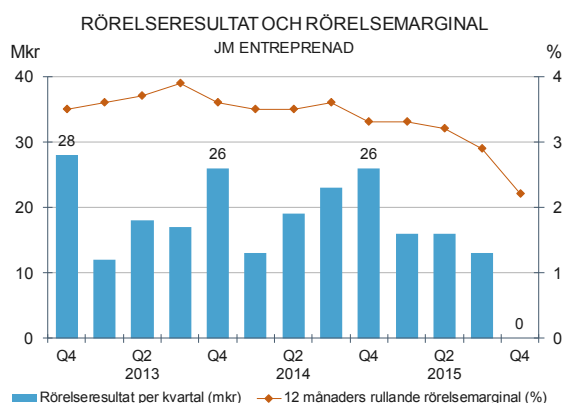
Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 084 mkr (2 456) och rörelseresultatet minskade till 45 mkr (81). Rörelsemarginalen minskade till 2,2 procent (3,3). Intäkterna har minskat då kraftvärmeverksprojektet successivt har trappats ned under året. Rörelseresultatet belastades under fjärde kvartalet av omvärderingar i två projekt i avslutande skede.

Kassaflödet har påverkats negativt under året beroende på ökning i rörelsekapital.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav de största är exploateringsarbeten för kommande bostadsproduktion i Norrtälje åt Norrtälje kommun samt i Hammarby Sjöstad åt Stockholms stad och uppförande av ytterligare en konceptförskola åt Skolfastigheter i Stockholm AB belägen i Farsta.

De största pågående uppdragen är nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), nyproduktion av flerbostadshus i Gröndal (Aros Bostad) samt ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn (Norrtälje kommun) för exploatering av bostäder.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Intäkter	13 939	14 216	3 744	4 686
Produktions- och driftkostnader	-11 630	-11 649	-3 092	-3 872
Bruttoresultat	2 309	2 567	652	814
Försäljnings- och administrationskostnader	-866	-773	-242	-198
Resultat av fastighetsförsäljning	56	25	1	2
Rörelseresultat	1 499	1 819	411	618
Finansiella intäkter och kostnader	-72	-75	-17	-23
Resultat före skatt	1 427	1 744	394	595
Skatter	-342	-438	-84	-160
Periodens resultat	1 085	1 306	310	435
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-87	9	-37	-41
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-49	-127	16	-41
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	11	28	-3	9
Periodens totalresultat	960	1 216	286	362
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 085	1 306	310	435
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	960	1 216	286	362
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	14,50	17,00	4,20	5,70
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	14,50	17,00	4,20	5,70
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>73 594 000</i>	<i>75 471 471</i>	<i>73 594 000</i>	<i>75 471 471</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>74 601 637</i>	<i>76 542 355</i>	<i>73 864 358</i>	<i>75 784 199</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>74 846 482</i>	<i>76 888 597</i>	<i>74 099 334</i>	<i>76 094 481</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	209	225
Projektfastigheter	378	230
Exploateringsfastigheter	7 067	6 802
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	235	243
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 808	2 451
Likvida medel	1 275	2 424
Summa omsättningstillgångar	11 763	12 150
Summa tillgångar	11 972	12 375
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	4 521	4 635
Långfristiga räntebärande skulder	410	374
Övriga långfristiga skulder	160	172
Långfristiga avsättningar	2 069	2 302
Summa långfristiga skulder	2 639	2 848
Kortfristiga räntebärande skulder	934	659
Övriga kortfristiga skulder	3 784	4 139
Kortfristiga avsättningar	94	94
Summa kortfristiga skulder	4 812	4 892
Summa eget kapital och skulder	11 972	12 375
Ställda säkerheter	667	489
Eventualförpliktelser	7 985	7 937
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	72	54
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	704	1 329

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2015	2014
Ingående balans vid årets början	4 635	4 455
Summa totalresultat för perioden	960	1 216
Utdelning	-600	-558
Konvertering av konvertibellån	25	21
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	1
Återköp av aktier	-500	-500
Utgående balans vid årets slut	4 521	4 635

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	726	1 337	315	529
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-3 612	-2 033	-1 519	-562
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	2 775	2 111	920	726
Investering i projektfastigheter	-219	-69	-105	-8
Försäljning av projektfastigheter	51	223	51	-10
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	49	-591	-85	-336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230	978	-423	339
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	-20	-2	-6
Upptagna lån	750	230	603	74
Amortering av skulder	-552	-92	-335	-10
Återköp av aktier	-500	-500	-125	-125
Utdelning	-600	-558	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-902	-920	143	-61
Periodens kassaflöde	-1 143	38	-282	272
Likvida medel vid periodens slut	1 275	2 424	1 275	2 424
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-345	-592	-72	-161
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	410	665	77	117

NYCKELTAL

%	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Rörelsemarginal	10,8	12,8	11,0	13,2
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	22,0	28,6		
Räntabilitet på eget kapital	23,7	28,7		
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	-	0,3	-
Soliditet	38	37	38	37

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde 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–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Sverige	11 388	10 927	3 085	3 309
Norge	2 664	2 563	761	706
Finland	263	188	76	50
Danmark	38	82	6	24
Belgien	94	109	30	51
Omräkning JM Utland ¹⁾	-508	347	-214	546
Totalt	13 939	14 216	3 744	4 686

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	6 273	5 692	1 631	1 748
JM Bostad Riks	3 278	2 764	1 019	799
JM Utland	3 059	2 942	873	831
JM Fastighetsutveckling	206	401	100	78
JM Entreprenad	2 084	2 456	480	840
Eliminering	-453	-386	-145	-156
Summa enligt segmentsredovisning	14 447	13 869	3 958	4 140
Omräkning JM Utland ¹⁾	-508	347	-214	546
Totalt	13 939	14 216	3 744	4 686

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	1 078	1 278	288	388
JM Bostad Riks	308	216	102	67
JM Utland	166	135	46	63
JM Fastighetsutveckling	38	51	23	11
JM Entreprenad	45	81	0	26
Koncerngemensamma kostnader	-45	-45	-13	-10
Summa enligt segmentsredovisning	1 590	1 716	446	545
Omräkning JM Utland ¹⁾	-91	103	-35	73
Totalt	1 499	1 819	411	618

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	17,2	22,5	17,7	22,2
JM Bostad Riks	9,4	7,8	10,0	8,4
JM Utland	5,4	4,6	5,3	7,6
JM Entreprenad	2,2	3,3	0,0	3,1

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	2015	2014
JM Bostad Stockholm	4 134	3 110
JM Bostad Riks	1 289	1 419
JM Utland	2 145	2 239
JM Fastighetsutveckling	326	261

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	2015	2014
JM Bostad Stockholm	26,1	41,1
JM Bostad Riks	23,9	15,2
JM Utland	7,7	6,0
JM Fastighetsutveckling	11,7	19,5

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	-344	1 132	-640	470
JM Bostad Riks	533	237	192	51
JM Utland	434	99	191	81
JM Fastighetsutveckling	-206	178	-112	-11
JM Entreprenad	-34	-73	-65	-131

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2015-12-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	4 517	3 965
JM Bostad Riks	1 269	1 167
JM Utland	1 202	1 579
JM Fastighetsutveckling	35	31
JM Entreprenad	44	60
Totalt	7 067	6 802

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2015-12-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	12 400	11 900
JM Bostad Riks	9 900	9 400
JM Utland	8 200	7 500
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	600	600
Totalt	31 100	29 400
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	8 700	7 800
JM Bostad Riks	5 200	5 300
JM Utland	4 100	4 300
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	100
Totalt	18 100	17 500

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	1 600	1 553	370	393
JM Bostad Riks	1 273	981	322	297
JM Utland	843	607	193	228
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	54	54	54	-
Totalt	3 770	3 195	939	918

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
JM Bostad Stockholm	1 667	1 505	470	377
JM Bostad Riks	1 228	1 003	368	327
JM Utland	782	653	228	180
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	54	284	-	284
Totalt	3 731	3 445	1 066	1 168

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2015-12-31	2014-12-31
JM Bostad Stockholm	3 627	3 293
JM Bostad Riks	1 944	1 528
JM Utland	1 303	1 124
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	338	430
Totalt	7 212	6 375

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2015-12-31	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrnings- grad årshyra, %	Bokfört värde, mkr 2014-12-31
Fastigheter under utveckling	487	341	25	92	196
Färdigställda kontorsfastigheter	63	37	4	71	34
Totalt	550	378	29	89	230

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans vid periodens början	6 802	5 988	7 189	6 042
Nyanskaffningar	2 695	2 273	546	1 395
Överfört till produktion	-1 814	-1 427	-486	-607
Övrigt	-616	-32	-182	-28
Utgående balans vid periodens slut	7 067	6 802	7 067	6 802

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december	
	2015	2014
Nettoomsättning	9 761	8 543
Produktions- och driftskostnader	-7 875	-6 663
Bruttoresultat	1 886	1 880
Försäljnings- och administrationskostnader	-545	-485
Resultat av fastighetsförsäljning	13	20
Rörelseresultat	1 354	1 415
Finansiella intäkter och kostnader	1	159
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 355	1 574
Bokslutsdispositioner	-167	-219
Resultat före skatt	1 188	1 355
Skatter	-704 ¹⁾	-260
Årets resultat	484	1 095

¹⁾ Varav 409 mkr avser erlagd skatt hänförligt till domar i Kammarrätten i juli avseende åren 2007 och 2008. Processerna 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	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 578	1 268
Omsättningstillgångar	7 930	7 965
Summa tillgångar	9 508	9 233
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 205	2 795
Obeskattade reserver	1 975	1 775
Avsättningar	855	854
Långfristiga skulder	353	215
Kortfristiga skulder	4 120	3 594
Summa eget kapital och skulder	9 508	9 233
Ställda säkerheter	169	169
Eventualförpliktelser	9 250	8 981

Stockholm den 4 februari 2016
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter	13 939	14 216	12 603	12 480	12 001
Rörelseresultat	1 499	1 819	1 523	1 374	1 513
Resultat före skatt	1 427	1 744	1 464	1 318	1 463
Balansomslutning	11 972	12 375	11 150	11 556	11 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230	978	898	979	733
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	1 198	-337	-642	-667	-970
Rörelsemarginal, %	10,8	12,8	12,1	11,0	12,6
Räntabilitet på eget kapital, %	23,7	28,7	25,0	21,9	24,5
Soliditet, %	38	37	40	38	41
Resultat per aktie, kr	14,50	17,00	14,10	11,70	12,50
Utdelning per aktie, kr	8,25 ¹⁾	8,00	7,25	6,75	6,50
Antal disponibla byggrätter	31 100	29 400	27 700	26 600	27 200
Antal sålda bostäder	3 770	3 195	3 265	2 952	3 112
Antal produktionsstartade bostäder	3 731	3 445	2 953	3 163	3 629
Antal bostäder i pågående produktion	7 212	6 375	5 609	5 988	6 401

¹⁾ Styrelsens förslag.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015				2014			
RESULTATRÄKNING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 744	3 410	3 485	3 300	4 686	3 035	3 526	2 969
Produktions- och driftkostnader	-3 092	-2 886	-2 899	-2 753	-3 872	-2 490	-2 900	-2 387
Bruttoresultat	652	524	586	547	814	545	626	582
Försäljnings- och administrationskostnader	-242	-179	-235	-210	-198	-164	-217	-194
Resultat av fastighetsförsäljning	1	21	10	24	2	0	20	3
Rörelseresultat	411	366	361	361	618	381	429	391
Finansiella intäkter och kostnader	-17	-24	-12	-19	-23	-22	-13	-17
Resultat före skatt	394	342	349	342	595	359	416	374
Skatter	-84	-94	-83	-81	-160	-87	-100	-91
Periodens resultat	310	248	266	261	435	272	316	283
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	209	217	229	228	225	248	244	237
Projektfastigheter	378	326	280	238	230	203	203	263
Exploateringsfastigheter	7 067	7 189	6 727	6 839	6 802	6 042	5 963	6 083
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	235	229	292	318	243	228	338	425
Kortfristiga fordringar	2 808	2 646	2 048	2 166	2 451	2 233	2 280	2 053
Likvida medel	1 275	1 557	1 887	2 077	2 424	2 155	1 962	2 142
Summa omsättningstillgångar	11 763	11 947	11 234	11 638	12 150	10 861	10 746	10 966
Summa tillgångar	11 972	12 164	11 463	11 866	12 375	11 109	10 990	11 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	4 521	4 358	4 277	4 726	4 635	4 397	4 297	4 629
Långfristiga räntebärande skulder	410	472	489	426	374	347	315	324
Övriga långfristiga skulder	160	150	158	166	172	140	140	140
Långfristiga avsättningar	2 069	2 047	2 455	2 352	2 302	2 210	2 154	2 138
Summa långfristiga skulder	2 639	2 669	3 102	2 944	2 848	2 697	2 609	2 602
Kortfristiga räntebärande skulder	934	548	569	640	659	568	640	635
Övriga kortfristiga skulder	3 784	4 486	3 412	3 453	4 139	3 362	3 358	3 247
Kortfristiga avsättningar	94	103	103	103	94	85	86	90
Summa kortfristiga skulder	4 812	5 137	4 084	4 196	4 892	4 015	4 084	3 972
Summa eget kapital och skulder	11 972	12 164	11 463	11 866	12 375	11 109	10 990	11 203
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-423	-193	659	-273	339	349	531	-241
Från investeringsverksamheten	-2	-2	-5	-2	-6	-1	-6	-7
Från finansieringsverksamheten	143	-131	-841	-73	-61	-156	-708	5
Summa periodens kassaflöde	-282	-326	-187	-348	272	192	-183	-243
Likvida medel vid periodens slut	1 275	1 557	1 887	2 077	2 424	2 155	1 962	2 142
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	596	295	106	-337	-226	-70	-255	-642
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	602	301	189	443	-111	-156	185	387
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 198	596	295	106	-337	-226	-70	-255
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	7 189	6 727	6 839	6 802	6 042	5 963	6 083	5 988
Nyanskaffningar	546	1 298	347	504	1 395	413	184	281
Överfört till produktion	-486	-476	-433	-419	-607	-358	-261	-201
Övrigt	-182	-360	-26	-48	-28	24	-43	15
Bokfört värde vid periodens slut	7 067	7 189	6 727	6 839	6 802	6 042	5 963	6 083
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	11,0	10,7	10,4	10,9	13,2	12,6	12,2	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-	-
Soliditet, %	38	36	37	40	37	40	39	41
Resultat per aktie, kr	4,20	3,30	3,50	3,50	5,70	3,50	4,10	3,70
Antal disponibla byggrätter	31 100	28 700	27 900	29 700	29 400	28 400	28 200	27 700
Antal sålda bostäder	939	891	1 097	843	918	792	788	697
Antal produktionsstartade bostäder	1 066	888	1 029	748	1 168	867	716	694
Antal bostäder i pågående produktion	7 212	7 073	6 917	6 635	6 375	6 036	5 853	5 549

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2015				2014			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM								
Intäkter	1 631	1 522	1 575	1 545	1 748	1 300	1 365	1 279
Rörelseresultat ¹⁾	288	259	268	263	388	288	299	303
Rörelsemarginal, %	17,7	17,0	17,0	17,0	22,2	22,2	21,9	23,7
Genomsnittligt operativt kapital	4 134	3 823	3 530	3 336	3 110	2 923	2 924	2 941
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	26,1	30,8	34,2	37,1	41,1	43,4	42,3	41,6
Operativt kassaflöde	-640	457	252	-413	470	260	238	164
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 517	4 536	3 928	4 012	3 965	3 222	3 132	3 139
Antal disponibla byggrätter	12 400	11 900	11 500	11 900	11 900	11 000	11 100	11 000
Antal sålda bostäder	370	375	480	375	393	375	390	395
Antal produktionsstartade bostäder	470	444	402	351	377	367	365	396
Antal bostäder i pågående produktion	3 627	3 354	3 277	3 332	3 293	3 030	2 938	2 741
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-	-	-	-	10	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 019	671	851	737	799	569	689	707
Rörelseresultat ¹⁾	102	68	78	60	67	45	53	51
Rörelsemarginal, %	10,0	10,1	9,2	8,1	8,4	7,9	7,7	7,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 289	1 304	1 323	1 399	1 419	1 457	1 509	1 529
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	23,9	20,9	18,9	16,1	15,2	14,6	14,0	14,3
Operativt kassaflöde	192	-72	334	79	51	130	202	-146
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 269	1 251	1 190	1 101	1 167	1 205	1 191	1 313
Antal disponibla byggrätter	9 900	9 100	8 900	9 300	9 400	8 800	9 000	8 700
Antal sålda bostäder	322	326	358	267	297	232	235	217
Antal produktionsstartade bostäder	368	317	278	265	327	232	232	212
Antal bostäder i pågående produktion	1 944	1 979	1 883	1 758	1 528	1 606	1 627	1 317
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-	0	0	-	0	-
JM UTLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	873	658	892	636	831	767	727	617
Rörelseresultat ¹⁾	46	40	47	33	63	29	25	18
Rörelsemarginal, %	5,3	6,1	5,3	5,2	7,6	3,8	3,4	2,9
Genomsnittligt operativt kapital	2 145	2 211	2 243	2 285	2 239	2 223	2 204	2 162
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	7,7	8,3	7,7	6,6	6,0	5,2	5,3	5,6
Operativt kassaflöde	191	56	271	-84	81	107	65	-154
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 202	1 321	1 528	1 645	1 579	1 521	1 546	1 549
Bokfört värde projektfastigheter	31	32	28	28	28	32	32	31
Antal disponibla byggrätter	8 200	7 200	7 000	7 900	7 500	7 600	7 300	7 200
Antal sålda bostäder	193	190	259	201	228	185	109	85
Antal produktionsstartade bostäder	228	127	295	132	180	268	119	86
Antal bostäder i pågående produktion	1 303	1 256	1 273	1 115	1 124	1 200	1 088	1 291
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-1	20	9	11	-	-	-	3
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	100	14	45	47	78	74	196	53
Rörelseresultat ¹⁾	23	0	0	15	11	9	23	8
Genomsnittligt operativt kapital	326	273	245	237	261	380	523	676
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	11,7	9,5	14,3	24,5	19,5	14,7	10,7	5,0
Operativt kassaflöde	-112	-55	-34	-5	-11	-4	70	123
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	25	25	25	31	31	31	31
Bokfört värde projektfastigheter	347	294	252	210	202	171	171	232
Antal disponibla byggrätter ³⁾	600	500	500	600	600	1 000	800	800
Antal sålda bostäder ³⁾	54	-	-	-	-	-	54	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	54	-	284	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	338	484	484	430	430	200	200	200
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	2	1	1	13	2	0	10	0
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.								
JM ENTREPRENAD	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	480	492	558	554	840	585	584	447
Rörelseresultat	0	13	16	16	26	23	19	13
Rörelsemarginal, %	0,0	2,6	2,9	2,9	3,1	3,9	3,3	2,9
Operativt kassaflöde	-65	-11	-66	108	-131	59	21	-22
JM ÖVRIGT	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-145	-101	-105	-102	-156	-87	-77	-66
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-13	-7	-10	-15	-10	-8	-13	-14
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-214	154	-331	-117	546	-173	42	-68
Rörelseresultat	-35	-7	-38	-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 storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. 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 2300 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. 07.00 den 4 februari 2016.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

21 april 2016

Delårsrapport januari – mars 2016
Årsstämma 2016

15 juli 2016

Delårsrapport januari – juni 2016

26 oktober 2016

Delårsrapport januari – september 2016

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 4

2015-12-30

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB

2015-12-04

JM säljer fastigheter i Lund

2015-12-01

JM förvärvar 140 byggrätter vid Ekerö centrum, Stockholm

2015-11-16

JM förvärvar fastighet i Linköping

2015-11-10

JM värnar om byggsäkerheten med ny webbapp

2015-10-21

Delårsrapport januari - september 2015

2015-10-12

JM förvärvar mark för bostäder i Gamlestadens fabriker, Göteborg

2015-10-05

Framtidsboende med stadsmänniskan i centrum

Årsredovisning 2015 finns tillgänglig på JM:s webbplats under vecka 13.

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