

Delårsrapport januari – mars 2020

JM-KONCERNEN



STABIL UTVECKLING UNDER FÖRSTA KVARTALET

JANUARI – MARS 2020

Intäkterna ökade till 3 814 mkr (3 669) och intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus, under avveckling, uppgick till 3 768 mkr (3 719).

Rörelseresultatet ökade till 483 mkr (313)¹⁾. Rörelsemarginalen ökade till 12,7 procent (8,5). Rörelseresultatet exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 491 (506) och rörelsemarginalen till 13,0 procent (13,6).

Resultatet före skatt ökade till 462 mkr (291). Resultat efter skatt ökade till 364 mkr (228).

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 23,3 procent (18,4). Resultatet per aktie under första kvartalet ökade till 5,20 kronor (3,30).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 188 mkr (468).

Antal sålda bostäder ökade till 805 (667) och produktionsstarterna ökade till 637 (406).



¹⁾ Resultatet inkluderade engångskostnaden för avveckling av husverksamheten (Region Hus) inom JM Entreprenad om -180 mkr redovisad under det första kvartalet 2019.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING MKR

	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	3 814	3 669	15 837	15 692
Intäkter exklusive JM Entreprenad Region Hus	3 768	3 719	15 487	15 438
Rörelseresultat	483	313	2 178	2 008
Rörelseresultat exklusive JM Entreprenad Region Hus	491	506	2 228	2 243
Rörelsemarginal, %	12,7	8,5	13,8	12,8
Rörelsemarginal exklusive JM Entreprenad Region Hus, %	13,0	13,6	14,4	14,5
Resultat före skatt	462	291	2 099	1 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188	468	1 011	1 291
Räntabilitet på eget kapital, %			23,3	22,2
Soliditet, %	43	40		42
Resultat per aktie, kr	5,20	3,30	24,40	22,50
Antal sålda bostäder ^{1) 2)}	805	667	3 733	3 595
Antal produktionsstartade bostäder ^{3) 4)}	637	406	3 500	3 269
Antal bostäder i pågående produktion	7 583	7 842		7 813
Intäkter enligt IFRS	3 853	3 599	15 859	15 605
Rörelseresultat enligt IFRS	497	313	2 166	1 982
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	5,30	3,20	23,90	21,90
¹⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	-	-	376	376
²⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	-	-	226	226
³⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	-	-	143	143
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	-	-	226	226

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 20-21. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer i denna delårsrapport på JM:s segmentsredovisning.

Omslagsbild: Strandkanten, Bromma, Stockholm

Koncernen

VD HAR ORDET

STABIL UTVECKLING UNDER FÖRSTA KVARTALET MEN COVID-19 SKAPAR FÖRSIKTIGHET

Vi har haft en fortsatt stabil utveckling av bostadsaffären i såväl Sverige som Norge och Finland under det första kvartalet med fortsatt god försäljning och produktionsstartsnivå. Utbudet av nyproducerade bostäder på marknaden har minskat under första kvartalet 2020 i både Stockholm och övriga Sverige. Transaktionsvolymen på totala bostadsmarknaden i Sverige har fortsatt att öka under det första kvartalet.

Sedan slutet av mars har en försiktighet inträtt hos kunderna hänförligt till covid-19. Denna försiktighet bedöms råda under en period, där varaktigheten inte går att överblicka, varvid vi förväntar en minskad efterfrågan. Vi bedömer den underliggande efterfrågan för bostäder på våra marknader som fortsatt god. Boknings- och försäljningsnivån är hög i de projekt som avslutas under 2020 på samtliga våra marknader. Detta ger förutsättningar för bibehållen produktion och stabilt kassaflöde även under en period med svagare efterfrågan förutsatt fortsatt stabilitet i bemanning och leverantörskedjor.

GOD BOKNINGS- OCH FÖRSÄLJNINGSNIVÅ I PÅGÅENDE PRODUKTION I STOCKHOLM

Vi har sett en fortsatt god efterfrågan för JMs bostäder från kunder i Stockholm under kvartalet där dock amorteringskrav fortsatt påverkar. Inte minst har vi haft mycket god efterfrågan för de ägarlägenheter som vi har i pågående produktion. Den gradvisa förbättringen av marknaden har givit en positiv boknings- och försäljningsutveckling i Stockholm med 347 sålda bostäder under det första kvartalet jämfört med 238 samma period föregående år och 353 under det fjärde kvartalet 2019. Inför det andra kvartalet ser vi en försiktighet, hänförligt till covid-19, från våra kunder i Stockholm som förväntas minska efterfrågan under en period. Vi ser samtidigt positivt på att Finansinspektionen nu medger amorteringsfrihet till och med juni 2021.

Bostadsverksamheten i Stockholm har haft en fortsatt god lönsamhetsnivå och god nivå produktionsstarter under kvartalet. Tidigare fördröjda produktionsstarter av projekt i avvaktan på myndighetsbeslut har kunnat startas under kvartalet till höga bokningsnivåer.

HÖG NIVÅ BOKADE OCH SÅLDA BOSTÄDER I PROJEKT SOM AVSLUTAS UNDER 2020 I ÖVRIGA SVERIGE, NORGE OCH FINLAND

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade god lönsamhetsnivå med god försäljning och nivå produktionsstarter under kvartalet. Inför det andra kvartalet ser vi en försiktighet hänförligt till covid-19, även från våra kunder i övriga Sverige, som förväntas minska efterfrågan under en period.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden varit god under kvartalet men marknaden har blivit mer avvaktande mot slutet av kvartalet. I Finland har bostadsmarknaden varit stabil intill dess covid-19 problematiken accentuerades vid kvartalsskiftet. Den restriktiva hanteringen av covid-19 i Norge och Finland förväntas minska efterfrågan för bostäder under en period.

JM OCH COVID-19

Covid-19 och dess följd effekter skapar osäkerhet och risker under en period. JM står dock starkt avseende såväl affärsmodell som finansiellt. Andelen bokad och sålt av pågående bostadsproduktion ligger på en hög nivå och än högre för projekt som avslutas under 2020. Detta tillsammans med hittills mycket begränsade störningar, bemanningmässigt och i leverantörskedjor, ger förutsättningar att upprätthålla verksamheten rimligt stabilt även under en svagare marknadsperiod.

Vi har haft ett bra första kvartal där JMs strategi för att överbrygga den akuta covid-19 perioden är att värna kassaflöden och produktionskapaciteten. Hittills dimensioneras verksamheten naturligt inom ramen för vår affärsmodell, som har god anpassningsförmåga utifrån rådande efterfrågeläge.

GOD PROJEKTPORTFÖLJ OCH STARK FINANSIELL POSITION

Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka finansiella position ger oss handlingsfrihet. De fundamentala och långsiktiga förutsättningarna är fortsatt goda för en positiv utveckling för vår affär.

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

"Vi har haft ett bra första kvartal där JMs strategi för att överbrygga den akuta covid-19 perioden är att värna kassaflöden och produktionskapaciteten."



MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

JANUARI – MARS 2020

Bostadsmarknaden i Stockholm har fortsatt att förbättras under huvuddelen av första kvartalet. Lönsamheten har varit fortsatt god och produktionsstartade bostäder under första kvartalet har en hög bokningsnivå.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade en god lönsamhetsnivå med god försäljning och nivå produktionsstarter i en fortsatt stabil marknad.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden varit god under kvartalet men marknaden har blivit mer avvaktande mot slutet av kvartalet. I Finland har bostadsmarknaden varit stabil intill dess covid-19 problematiken accentuerades vid kvartalsskiftet.

På samtliga marknader har kunderna blivit mer försiktiga sedan slutet av mars hänförligt till covid-19.

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 805 (667)^{1) 2)}. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 69 procent (61), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 347 (238), i JM Bostad Riks 300 (243), i JM Utland 158 (186) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 637 (406)^{3) 4)}. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 240 (89), i JM Bostad Riks 261 (271), i JM Utland 136 (46) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig förutsättning för takten i produktionsstarter.

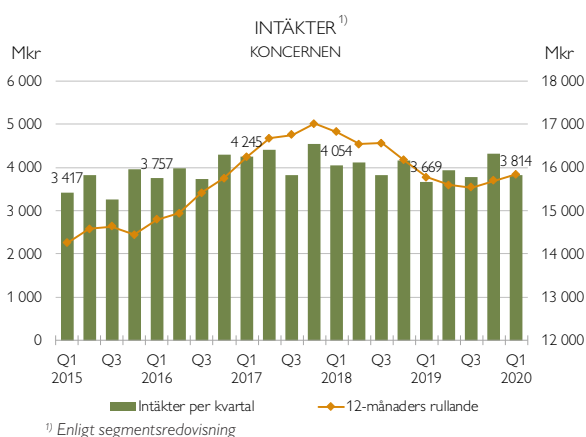
Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 7 583 (7 842) varav 600 hyresrättbostäder (593) inom JM Fastighetsutveckling.

¹⁾ Varav 0 hyresrättbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

²⁾ Varav 0 bostäder (0) inom JM Utland till investerare

³⁾ Varav 0 hyresrättbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

⁴⁾ Varav 0 bostäder (0) inom JM Utland till investerare



INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

JANUARI – MARS 2020

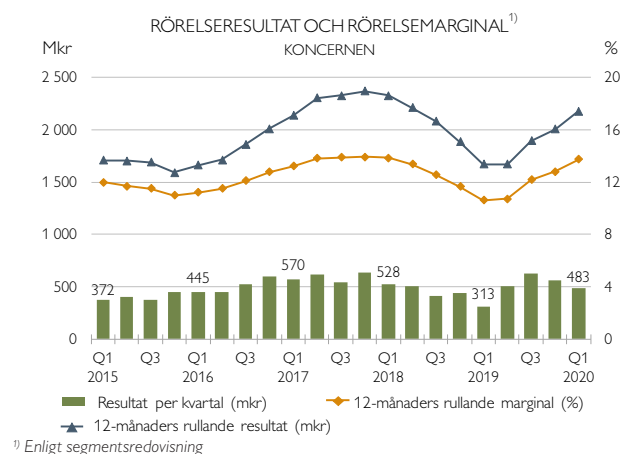
Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första kvartalet ökade till 3 814 mkr (3 669). Intäkterna omräknat enligt IFRS uppgick till 3 853 mkr (3 599).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 483 mkr (313) och rörelsemarginalen ökade till 12,7 procent (8,5). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 497 mkr (313). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om 5 mkr (-4) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultat effekt om 9 mkr (4). Resultatet för första kvartalet 2019 inkluderade en förlust inom JM Entreprenad om 189 mkr huvudsakligen avseende avvecklingen av husverksamheten.

Intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 3 768 mkr (3 719), rörelseresultatet till 491 mkr (506) och rörelsemarginalen till 13,0 procent (13,6).

Under första kvartalet har fastigheter sålts för 30 mkr (71) med ett resultat om 18 mkr (38).

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 19 mkr (21). Driftnettot ökade till 13 mkr (12).



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	250	229	937	916
JM Bostad Riks	166	180	705	719
JM Utland	51	98	308	355
JM Fastighetsutveckling	3	6	191	194
JM Entreprenad	22	-189	70	-141
Koncerngemensamma kostnader	-9	-11	-33	-35
Totalt	483	313	2 178	2 008
Varav fastighetsförsäljningar	18	38	256	276

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	15,4	16,0	16,3	16,4
JM Bostad Riks	15,8	16,2	16,0	16,1
JM Utland	5,8	11,4	7,6	8,8
JM Entreprenad	7,4	-60,6	4,2	-8,3

RÖRELSERESULTAT, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Rörelseresultat exklusive JM Entreprenad Region Hus	491	506	2 228	2 243
Rörelsemarginal exklusive JM Entreprenad Region Hus, %	13,0	13,6	14,4	14,5
Rörelseresultat JM Entreprenad Region Hus	-8	-193	-50	-235
Rörelseresultat totalt	483	313	2 178	2 008

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2020-03-31		2019-03-31	2019-12-31
	Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 583	7 842	7 813
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	54	55	53	53
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	15	6	12	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	69	61	65	65

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling - ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

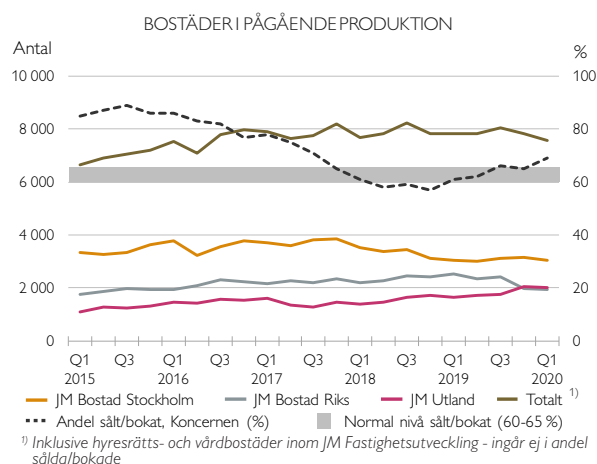
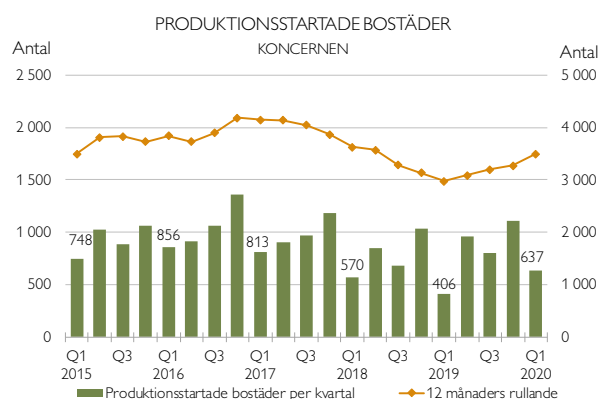
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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	2020-03-31		2019-03-31	2019-12-31
	Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	193	107	157
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	108	89	82	82

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



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

BOSTADSBYGGRÄTTER

JANUARI – MARS 2020

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av första kvartalet uppgick till 35 900 (36 400) varav 21 100 (21 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder minskade till 8 575 mkr (8 872).

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 273 mkr (737) förvärvats varav 168 mkr avser JM Bostad Stockholm, 105 mkr JM Bostad Riks och 0 mkr JM Utland.

FINANSIELLA POSTER

JANUARI – MARS 2020

Finansnettot är stabilt jämfört med föregående år, där högre genomsnittlig räntebärande låneskuld motverkas av lägre genomsnittlig räntesats.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 882 mkr (2 280) varav pensionsskulden utgjorde 1 716 mkr (1 421). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 1,8 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2). Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 484 mkr (4 950).

Förutom likvida medel om 2 684 mkr (2 150) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,1 år (3,8).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 198 mkr (130) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 843 mkr (1 494). Av dessa skulder var 95 mkr (725) kortfristiga.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

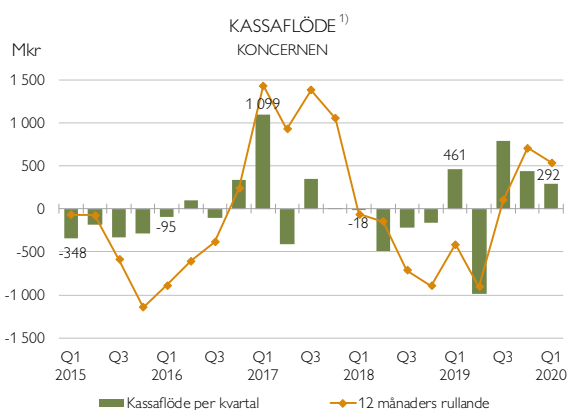
KASSAFLÖDE

JANUARI – MARS 2020

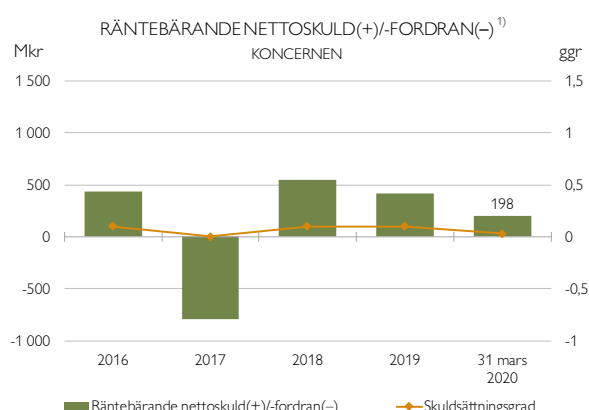
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 188 mkr (468). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 144 mkr (-83). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om -60 mkr (95). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under första kvartalet till -100 mkr (-107).

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Finansiella intäkter	2	1	7	6
Finansiella kostnader	-23	-23	-86	-86
Finansiella intäkter och kostnader	-21	-22	-79	-80

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	420	546	130	546
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-222	-416	68	-126
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	198	130	198	420



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2019 på sidorna 32-35 samt 79. Bortsett från osäkerheten till följd av covid-19 har inga väsentliga förändringar skett som påverkat dessa redovisade risker.

Covid-19 och dess följd effekter skapar osäkerhet och risker under en period. JM står dock starkt avseende såväl affärsmodell som finansiellt. Andelen bokad och sålt av pågående bostadsproduktion ligger på en hög nivå och än högre för projekt som avslutas under 2020. Detta tillsammans med hittills mycket begränsade störningar, bemanningsmässigt och i leverantörskedjor, ger förutsättningar att upprätthålla verksamheten rimligt stabilt även under en svagare marknadsperiod.

JMs strategi för att överbygga den akuta covid-19 perioden är att värna kassaflöden och produktionskapaciteten.

UTESTÅENDE AKTIER

Antalet utestående aktier uppgick till 69 583 262 (69 583 262). Bolaget har inget innehav av egna aktier.

UTDELNING UNDER 2020

Styrelsen ändrade det ursprungliga förslaget om utdelning om 12,50 kr per aktie till en utdelning om 6,25 kr vilket beslutades av årsstämman den 26 mars 2020. Samtidigt kvarstår intentionen om en total utdelning under 2020 om 12,50 kr. Förutsatt att omvärlden har stabiliserats och visibiliteten framåt för bostadsmarknaden har förbättrats i rimlig omfattning är ambitionen att kalla till extra bolagsstämma senare under 2020 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning.

PERSONAL

Antal anställda minskade vid första kvartalets utgång till 2 540 (2 645). Antal hantverkare uppgick till 986 (1 052) och antal tjänstemän till 1 554 (1 593). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet är fortsatt stor men har dämpats något.

I Mariehäll i Bromma och Årsta i Stockholm har projekten Strandkanten och Rörviksbacken produktionsstartat under det första kvartalet. Vid Bällstaviken i Mariehäll planeras kvarteret Strandkanten med 70 bostäder i två hus med takterrasser och grönskande innergård mot vattnet. I hjärtat av Årsta växer Rörviksbacken fram, ett stadsnära boende med fina promenadstigar, bestående av 4 punkthus med 97 bostäder vars inredning inspireras av 60-talets gedigna material. Båda projekten har omedelbar närhet till spårbunden trafik och all service.

Projekten Operetten och Operan vid Pildammsparken i området Rådmansvången i centrala Malmö har produktionsstartat under första kvartalet. Operetten består av 36 bostäder med generösa balkonger och shopping runt knuten. Operan erbjuder genom JMs dotterbolag Seniorgården 69 bostäder för +55, med bland annat conciergeservice och bilpool.

I Norge har under det första kvartalet Entréen Urban i Lørenskog produktionsstartats. Entréen Urban, med 94 lägenheter, är den sista etappen i området Entréen om totalt 467 bostäder. Med 30 minuter till Oslo bor man citynära utan att ge avkall på närhet till såväl naturen som all tänkbar service.



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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har utvecklats positivt under första kvartalet. Totala utbudet av bostäder har varit normalt men utbudet av nyproducerade bostadsrätter har fortsatt att minska.

Konkurrensen och utbudet om välbelägen mark för bostäder bedöms ha normaliserats. Priserna på byggrätter är dock fortfarande på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Bostadsmarknaden i Stockholm fortsatte att förbättras under huvuddelen av första kvartalet. Kunderna uppvisade stort intresse för JM:s projekt och försäljningen fortsatte att utvecklas positivt. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under första kvartalet på en normal nivå.

Påverkan av covid-19 på bostadsmarknaden är i dagsläget svår att överblicka. Ännu har inga extraordinära åtgärder behövt vidtas med anledning av rådande situation.

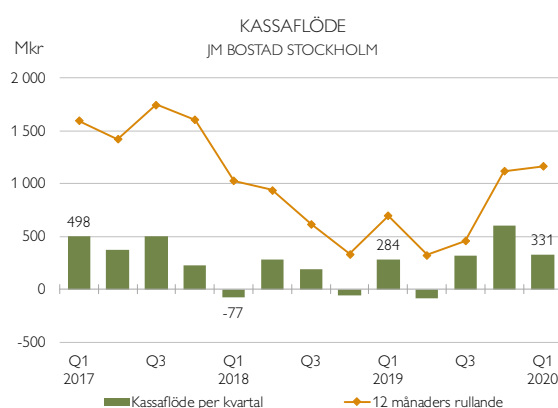
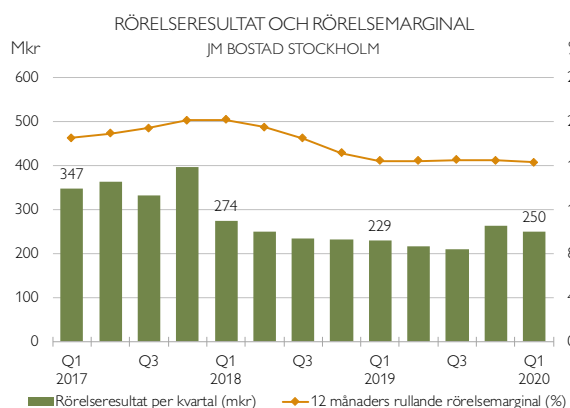
Lönsamheten har varit fortsatt god och produktionsstartade bostäder under första kvartalet har en hög bokningsnivå.

Intäkterna under kvartalet förstärktes av hög nivå överförd mark till projekten. Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av fortsatt hög försäljning och produktion. Pågående projekt med avslut under 2020 har en hög försäljningsgrad vilket stödjer lönsamhet och kassaflöde även under en period med svagare försäljning. Därmed har affärsenheten förutsättningar att överbrygga en osäkrare marknad under del av 2020 förutsatt stabilitet i bemanning och leverantörskedjor.

Kassaflödet under första kvartalet är i balans med hänsyn till minskningen av exploateringsfastigheter.

Under första kvartalet produktionsstartades totalt 240 bostäder i flerbostadshus och småhus i Stockholm, Österåker och Solna. Detta inkluderar projekt som tidigare har fördröjts på grund av nödvändiga myndighetsbeslut.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS		HELÅR	
	2020	2019	2019/2020	2019	2019	2019
Intäkter	1 622	1 435	5 762	5 575		
Rörelseresultat ¹⁾	250	229	937	916		
Rörelsemarginal, %	15,4	16,0	16,3	16,4		
Genomsnittligt operativt kapital			5 740	5 811		
Avkastning operativt kapital, %			16,3	15,8		
Operativt kassaflöde	331	284	1 165	1 118		
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 812	5 042		4 949		
Antal disponibla byggrätter	12 900	13 400		12 800		
Antal sålda bostäder	347	238	1 229	1 120		
Antal produktionsstartade bostäder	240	89	1 140	989		
Antal bostäder i pågående produktion	3 035	3 042		3 171		
Antal anställda	894	920		900		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	0		



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.

Under första kvartalet har genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden fluktuerat något men i huvudsak varit oförändrade vid periodens slut.

Utbudet av nyproduktion under första kvartalet har minskat inom affärssegmentets samtliga delmarknader jämfört med fjärde kvartalet 2019. Utbudet av nyproducerade bostäder i Göteborg är på en betydligt lägre nivå och i Malmö på en något lägre nivå jämfört med motsvarande period föregående år. Uppsalas utbud av nyproduktion har nästan halverats jämfört med motsvarande period föregående år.

Konkurrensen om mark för bostäder under kvartalet har varit hög på vissa orter och på några lokala delmarknader har konkurrensen om mark minskat något.

Intresset för JMs projekt var under första kvartalet stabilt med god försäljning och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen låg på normal nivå.

Påverkan av covid-19 på bostadsmarknaden är i dagsläget svår att överblicka. Ännu har inga extraordinära åtgärder behövt vidtas med anledning av rådande situation.

Resultat och marginal har minskat något där efterfrågan och prisutvecklingen varierar på respektive delmarknad.

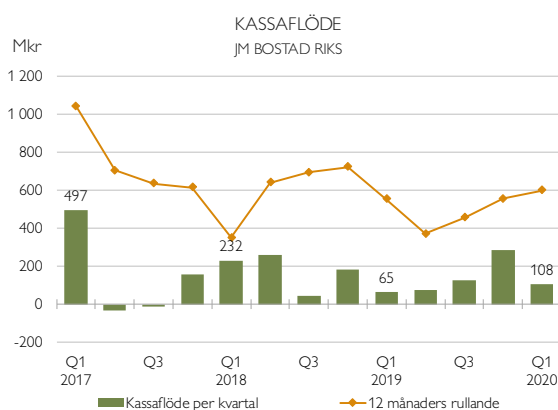
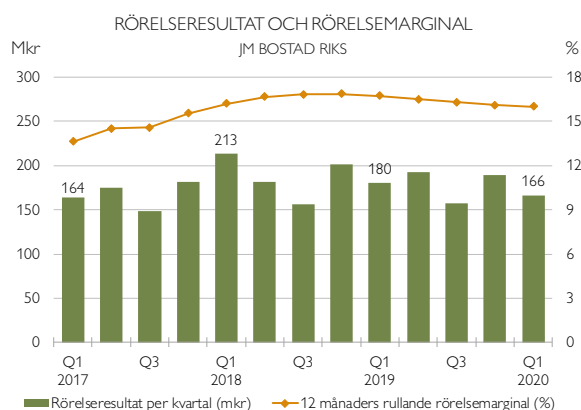
Pågående projekt med avslut under 2020 har en hög försäljningsgrad vilket stödjer lönsamhet och kassaflöde även under en period med svagare försäljning. Därmed har affärsenheten förutsättningar att överbygga en osäkrare marknad under del av 2020 förutsatt stabilitet i bemanning och leverantörskedjor.

Kassaflödet under första kvartalet belastas av tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

Under första kvartalet produktionsstartades totalt 261 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Linköping, Örebro och Uppsala.

Under första kvartalet har 150 byggrätter förvärvats i Malmö och Uppsala.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	1 050	1 110	4 408	4 468
Rörelseresultat	166	180	705	719
Rörelsemarginal, %	15,8	16,2	16,0	16,1
Genomsnittligt operativt kapital			1 226	1 183
Avkastning operativt kapital, %			57,5	60,8
Operativt kassaflöde	108	65	600	557
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 461	1 559		1 461
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500		10 500
Antal sålda bostäder	300	243	1 141	1 084
Antal produktionsstartade bostäder	261	271	1 085	1 095
Antal bostäder i pågående produktion	1 930	2 547		1 994
Antal anställda	597	610		601



JM Utland

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i Norge och Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Affärssegmentets intäkter ökade hänförligt till ökad försäljning. Resultatet och marginalen exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 51 mkr (60) respektive 5,8 procent (7,0).

Kassaflödet under första kvartalet belastas av viss ökning av rörelsekapitalet främst hänförligt till infrastrukturkostnader i Norge.

NORGE

Prisnivån på andrahandsmarknaden har ökat något under första kvartalet och aktiviteten har varit god. Marknaden har mot slutet av kvartalet blivit mer avvaktande hänförligt till covid-19.

Under första kvartalet har 111 bostäder (130) sålts och 100 bostäder (46) produktionsstartats. Produktionsstarterna utgörs av 94 bostäder i flerbostadshus i Osloregionen, 6 bostäder i småhus i Tønsberg utanför Oslo.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 280 (1 296).

Under första kvartalet har inga byggrätter förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 7 400 bostäder (8 200).

FINLAND

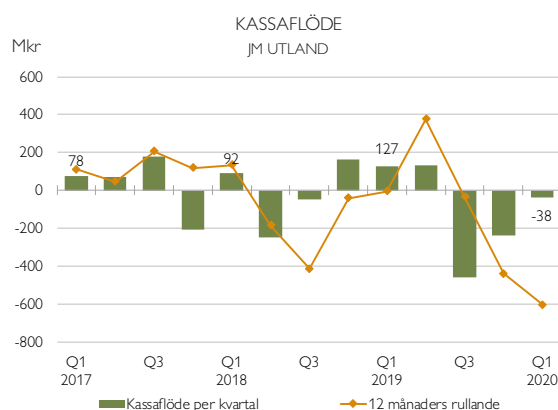
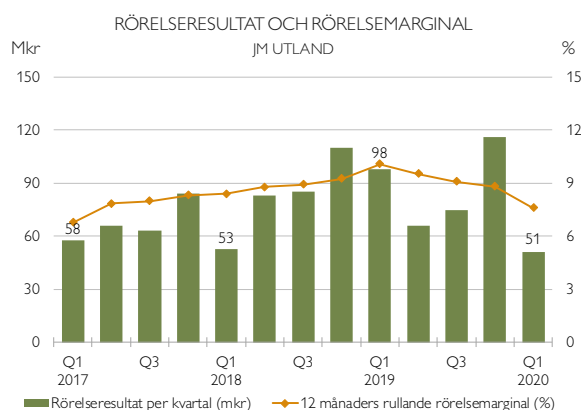
Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen var fortsatt stabil under huvuddelen av kvartalet. Marknaden har under kvartalets sista veckor blivit mer avvaktande hänförligt till covid-19.

Under första kvartalet har 47 bostäder (56) sålts och 36 bostäder (0) produktionsstartats. Produktionsstarterna utgörs av bostäder i flerbostadshus i Esbo.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 738 (364). Under första kvartalet har 0 byggrätter (0) förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 4 200 bostäder (3 500).

Påverkan av covid-19 på bostadsmarknaden i Norge och Finland är i dagsläget svår att överblicka. Ännu har inga extraordinära åtgärder behövt vidtas med anledning av rådande situation. Pågående projekt med avslut under 2020 har en hög försäljningsgrad vilket stödjer lönsamhet och kassaflöde även under en period med svagare försäljning.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	882	860	4 043	4 021
- varav JM Norge	674	721	3 139	3 186
Rörelseresultat ¹⁾	51	98	308	355
- varav JM Norge	41	89	250	298
Rörelsemarginal, %	5,8	11,4	7,6	8,8
- varav JM Norge	6,1	12,3	8,0	9,4
Genomsnittligt operativt kapital			3 368	3 229
Avkastning operativt kapital, %			9,1	11,0
Operativt kassaflöde	-38	127	-604	-439
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 292	2 261		2 497
Bokfört värde projektfastigheter	4	5		5
Antal disponibla byggrätter	11 600	11 700		11 800
Antal sålda bostäder ²⁾	158	186	987	1 015
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	136	46	1 132	1 042
Antal bostäder i pågående produktion	2 018	1 660		2 048
Antal anställda	522	467		518
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	38	-	38
²⁾ Varav bostäder till investerare	-	-	226	226
³⁾ Varav bostäder till investerare	-	-	226	226



JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling. I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar samt boendetjänster.

Affärssegmentets intäkter ökade till 35 mkr (24) varav hyresintäkter 18 mkr (22) och entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 17 mkr (2). Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (6). Rörelseresultatet belastas av uppstartskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettet för projektfastigheter uppgick till 13 mkr (12).

Kassaflödet under första kvartalet är negativt hänförligt till investeringar i projektfastigheter.

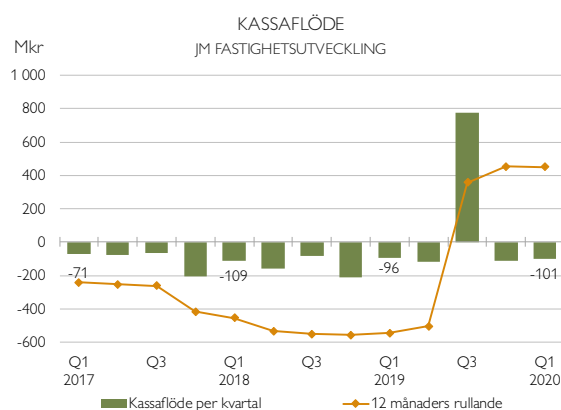
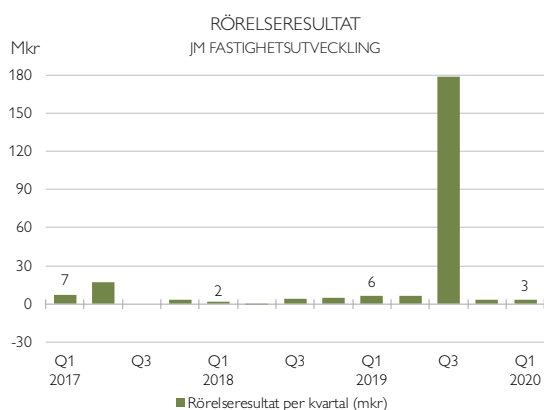
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden till 91 procent för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivs. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 94 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Beståndet av hyresbostäder omfattar två fullt uthyrda och inflyttade projekt; Tjærtunnan i Stureby med 187 hyresbostäder och Alphyddan i Nacka med 93 hyresbostäder.

Hyresrättsprojektet Valla Park i Sundbyberg (Sundbyberg Lådmakaren 4), omfattande 143 hyresbostäder, avyttrades under 2019 och kommer att frånträdas vid planerat färdigställande 2022. Intäkter och resultat redovisas successivt i takt med projektets genomförande.

Produktion eller uthyrning pågår i ytterligare tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning; Alba Lilium i Bredäng, Stockholm, omfattande 137 hyresbostäder med löpande inflyttning 2019-2020, Manegen, Täby, omfattande 128 hyresbostäder med planerad inflyttning under 2020 och projektet Havreflingan, Järfälla, omfattande 192 hyresbostäder med planerad inflyttning 2021.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	35	24	238	227
Rörelseresultat ¹⁾	3	6	191	194
Genomsnittligt operativt kapital			1 545	1 570
Avkastning operativt kapital, %			12,4	12,4
Operativt kassaflöde	-101	-96	449	454
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10		10
Bokfört värde projektfastigheter	1 494	1 738		1 394
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	900	800		800
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	376	376
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	-	143	143
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	600	593		600
Antal anställda	66	60		68
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	170	170
²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.				



JM Entreprenad

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

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå.

Affärssegmentets intäkter, exklusive Region Hus, har minskat hänförligt till lägre aktivitet inom anläggningsverksamheten. I rörelseresultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar om 18 mkr (0).

Resultatet för första kvartalet 2019 om -189 mkr var i huvudsak hänförligt till avvecklingen av husverksamheten.

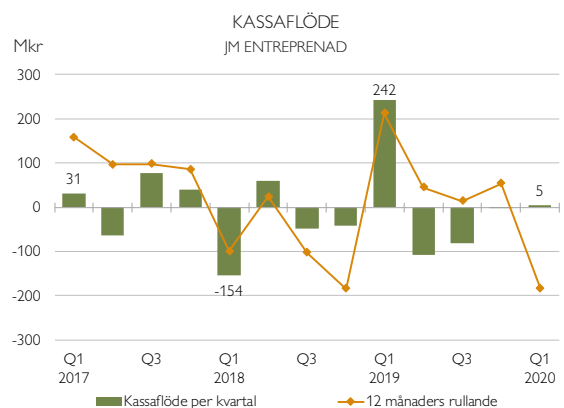
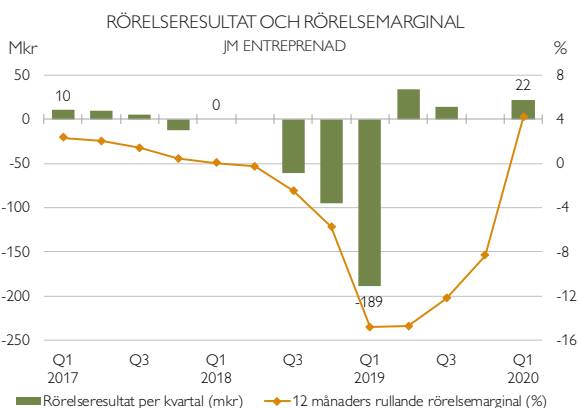
Vissa projektrisker kvarstår till dess att pågående projekt inom Region Hus är slutförda.

Kassaflödet under första kvartalet belastas av ökat rörelsekapital. Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett antal

uppdrag inom anläggningsverksamheten varav det största är markarbeten för den omfattande till- och ombyggnationen av Arlandas terminal 5 (IN3PRENÖR AB).

De största pågående externa uppdragen är markarbeten i godshamnen Stockholm Norvik i Nynäshamn (Stockholms Hamnar), infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun) och nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (Riksbyggen). Affärssegmentet har även flera interna pågående projekt.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter ¹⁾	296	312	1 675	1 691
- varav Region Hus	46	-50	350	254
Rörelseresultat ²⁾	22	-189	70	-141
- varav Region Hus	-8	-193	-50	-235
Rörelsemarginal, %	7,4	-60,6	4,2	-8,3
- varav Region Hus	-17,4	-	-14,3	-92,5
Operativt kassaflöde	5	242	-183	54
Bokfört värde exploateringsfastigheter	19	39		21
Antal anställda	270	411		283
¹⁾ Varav internt	71	72	289	290
²⁾ Varav försäljning fastigheter och verksamhet	18	-	86	68



Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	3 814	3 669	15 837	15 692
Produktions- och driftkostnader	-3 105	-3 154	-12 945	-12 994
Bruttoresultat	709	515	2 892	2 698
Försäljnings- och administrationskostnader	-244	-240	-970	-966
Resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	18	38	256	276
Rörelseresultat	483	313	2 178	2 008
Finansiella intäkter och kostnader	-21	-22	-79	-80
Resultat före skatt	462	291	2 099	1 928
Skatter	-98	-63	-393	-358
Periodens resultat	364	228	1 706	1 570
Övrigt totalresultat	-129	57	-395	-209
Periodens totalresultat	235	285	1 311	1 361
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	5,20	3,30	24,40	22,50
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 985 557	69 950 321	69 985 557	69 985 557

¹⁾ Varav försäljning av verksamhet

²⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	193	220	219
Projektfastigheter	1 498	1 743	1 399
Exploateringsfastigheter	8 594	8 911	8 938
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	438	434	366
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 007	4 040	4 274
Likvida medel	2 684	2 150	2 397
Summa omsättningstillgångar	17 221	17 278	17 374
Summa tillgångar	17 414	17 498	17 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	7 561	7 083	7 326
Långfristiga räntebärande skulder	267	171	425
Övriga långfristiga skulder	749	770	765
Långfristiga avsättningar	3 151	3 128	3 223
Summa långfristiga skulder	4 167	4 069	4 413
Kortfristiga räntebärande skulder	899	688	690
Övriga kortfristiga skulder	4 652	5 529	5 030
Kortfristiga avsättningar	135	129	134
Summa kortfristiga skulder	5 686	6 346	5 854
Summa eget kapital och skulder	17 414	17 498	17 593
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	76	123	76
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	863	1 514	949

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2020	2019	2019
Ingående balans vid periodens början	7 326	6 798	6 798
Summa totalresultat för perioden	235	285	1 361
Utdelning	-	-	-835
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	2
Utgående balans vid periodens slut	7 561	7 083	7 326

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	403	610	1 951	2 158
Betald skatt	-165	-131	-467	-433
Investering i exploateringsfastigheter	-345	-263	-1 901	-1 819
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	489	180	1 588	1 279
Investering i projektfastigheter	-100	-107	-419	-426
Försäljning av projektfastigheter	-	-	865	865
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-94	179	-606	-333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188	468	1 011	1 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	2	-10	-7
Upptagna lån	105	13	750	658
Amortering av skulder	0	-22	-377	-399
Utdelning	-	-	-835	-835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105	-9	-462	-576
Periodens kassaflöde	292	461	539	708
Likvida medel vid periodens slut	2 684	2 150	2 684	2 397
¹⁾ Varav köp av andelar i bostadsrättsföreningar	-391	-369	-2 002	-1 980
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	331	464	2 138	2 271

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Rörelsemarginal	12,7	8,5	13,8	12,8
Räntabilitet på eget kapital			23,3	22,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital			22,1	21,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,0	0,0		0,1
Soliditet	43	40		42

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

INTÄKTER PER LAND

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Sverige	2 932	2 710	11 673	11 451
Norge	674	820	3 261	3 407
Finland	208	139	901	832
Belgien	-	0	2	2
Totalt	3 814	3 669	15 837	15 692

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	1 622	1 435	5 762	5 575
JM Bostad Riks	1 050	1 110	4 408	4 468
JM Utland	882	860	4 043	4 021
JM Fastighetsutveckling	35	24	238	227
JM Entreprenad	296	312	1 675	1 691
Eliminering	-71	-72	-289	-290
Totalt	3 814	3 669	15 837	15 692

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	250	229	937	916
JM Bostad Riks	166	180	705	719
JM Utland	51	98	308	355
JM Fastighetsutveckling	3	6	191	194
JM Entreprenad	22	-189	70	-141
Koncerngemensamma kostnader	-9	-11	-33	-35
Totalt	483	313	2 178	2 008

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	15,4	16,0	16,3	16,4
JM Bostad Riks	15,8	16,2	16,0	16,1
JM Utland	5,8	11,4	7,6	8,8
JM Entreprenad	7,4	-60,6	4,2	-8,3

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	APRIL-MARS	HELÅR
	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	5 740	5 811
JM Bostad Riks	1 226	1 183
JM Utland	3 368	3 229
JM Fastighetsutveckling	1 545	1 570

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	APRIL-MARS	HELÅR
	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	16,3	15,8
JM Bostad Riks	57,5	60,8
JM Utland	9,1	11,0
JM Fastighetsutveckling	12,4	12,4

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

MKR	JANUARI-MARS	OKT.-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2020	2019	2019	2019	2019
Kostnadsbaserad effekt	345	424	303	409	488
Omvärderingseffekt	146	255	198	143	184
Försäljningseffekt	178	92	111	132	-13
Totalt	669	771	612	684	659

Med start första kvartalet 2020 redovisas de olika resultatkomponenterna som ingår i bruttoresultatet för bostadsaffären. Successiv vinstavräkning i JM och redovisningen av bruttoresultatet utgörs av tre komponenter: nedlagda kostnader (kostnadsbaserad effekt), bedömning av förväntad marginal (omvärderingseffekt) och försäljningsgraden i projekten (försäljningseffekt). Resultatkomponenterna redovisas kvartalsvis och inte ackumulerat. Tabellen utgår från affärssegmentens operativa bruttoresultat (exklusive driftnetto från projekt- och exploateringsfastigheter) avseende bostadsaffären. För definitioner av resultatkomponenter i bostadsaffären, se dokument Definitioner finansiella nyckeltal på jm.se/investerare

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

MKR	JANUARI-MARS	OKT.-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2020	2019	2019	2019	2019
JM Bostad Stockholm	-30	17	-12	-59	-13
JM Bostad Riks	135	161	139	166	151
JM Utland	41	77	71	36	46
Totalt	146	255	198	143	184

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	331	284	1 165	1 118
JM Bostad Riks	108	65	600	557
JM Utland	-38	127	-604	-439
JM Fastighetsutveckling	-101	-96	449	454
JM Entreprenad	5	242	-183	54

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
JM Bostad Stockholm	4 812	5 042	4 949
JM Bostad Riks	1 461	1 559	1 461
JM Utland	2 292	2 261	2 497
JM Fastighetsutveckling	10	10	10
JM Entreprenad	19	39	21
Totalt	8 594	8 911	8 938

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
JM Bostad Stockholm	12 900	13 400	12 800
JM Bostad Riks	10 500	10 500	10 500
JM Utland	11 600	11 700	11 800
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	900	800	800
Totalt	35 900	36 400	35 900
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 700	8 600	7 800
JM Bostad Riks	6 800	6 800	6 600
JM Utland	6 500	5 800	6 600
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	200	100
Totalt	21 100	21 400	21 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	347	238	1 229	1 120
JM Bostad Riks	300	243	1 141	1 084
JM Utland	158	186	987	1 015
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	376	376
Totalt	805	667	3 733	3 595

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
JM Bostad Stockholm	240	89	1 140	989
JM Bostad Riks	261	271	1 085	1 095
JM Utland	136	46	1 132	1 042
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	143	143
Totalt	637	406	3 500	3 269

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
JM Bostad Stockholm	3 035	3 042	3 171
JM Bostad Riks	1 930	2 547	1 994
JM Utland	2 018	1 660	2 048
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	600	593	600
Totalt	7 583	7 842	7 813

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Fastigheter under utveckling	901	912	801
Färdigställda hyresrättsfastigheter	587	820	587
Färdigställda kontorsfastigheter	10	11	11
Totalt	1 498	1 743	1 399

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Ingående balans vid periodens början	8 938	8 306	8 911	8 306
Nyanskaffningar	273	737	1 281	1 745
Överfört till produktion	-448	-179	-1 337	-1 068
Övrigt	-169	47	-261	-45
Utgående balans vid periodens slut	8 594	8 911	8 594	8 938

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Koncernen femårsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	15 692	16 161	17 008	15 752	14 447
Rörelseresultat	2 008	1 886	2 369	2 011	1 590
Resultat före skatt	1 928	1 817	2 579	1 951	1 518
Balansomslutning	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 291	-473	2 013	1 957	-230
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	420	546	-790	435	1 198
Rörelsemarginal, %	12,8	11,7	13,9	12,8	11,0
Räntabilitet på eget kapital, %	22,2	22,2	38,7	31,4	24,8
Soliditet, %	42	41	40	40	38
Resultat per aktie, kr	22,50	20,60	31,00	21,20	15,50
Utdelning per aktie, kr	6,25 ¹⁾	12,00	11,00	9,50	8,25
Antal disponibla byggrätter	35 900	35 900	34 800	32 500	31 100
Antal sålda bostäder	3 595	2 463	3 100	3 843	3 770
Antal produktionsstartade bostäder	3 269	3 135	3 873	4 187	3 731
Antal bostäder i pågående produktion	7 813	7 835	8 200	7 984	7 212

¹⁾ Styrelsens förändrade förslag om utdelning för 2019 om 6,25 kr per aktie beslutades på årsstämman den 26 mars 2020 samtidigt som intentionen om en total utdelning under 2020 om 12,50 kr per aktie kvarstår.

Koncernens kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2020		2019		
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	3 814	4 311	3 768	3 944	3 669
Produktions- och driftkostnader	-3 105	-3 520	-3 108	-3 212	-3 154
Bruttoresultat	709	791	660	732	515
Försäljnings- och administrationskostnader	-244	-254	-212	-260	-240
Resultat av fastighetsförsäljning	18	22	182	34	38
Rörelseresultat	483	559	630	506	313
Finansiella intäkter och kostnader	-21	-18	-22	-18	-22
Resultat före skatt	462	541	608	488	291
Skatter	-98	-99	-94	-102	-63
Periodens resultat	364	442	514	386	228
BALANSRÄKNING	12-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	193	219	221	221	220
Projektfastigheter	1 498	1 399	1 286	1 865	1 743
Exploateringsfastigheter	8 594	8 938	9 170	8 983	8 911
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	438	366	422	296	434
Kortfristiga fordringar	4 007	4 274	4 013	3 993	4 040
Likvida medel	2 684	2 397	1 955	1 168	2 150
Summa omsättningstillgångar	17 221	17 374	16 846	16 305	17 278
Summa tillgångar	17 414	17 593	17 067	16 526	17 498
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 561	7 326	6 866	6 597	7 083
Långfristiga räntebärande skulder	267	425	418	314	171
Övriga långfristiga skulder	749	765	798	770	770
Långfristiga avsättningar	3 151	3 223	3 652	3 296	3 128
Summa långfristiga skulder	4 167	4 413	4 868	4 380	4 069
Kortfristiga räntebärande skulder	899	690	741	502	688
Övriga kortfristiga skulder	4 652	5 030	4 448	4 904	5 529
Kortfristiga avsättningar	135	134	144	143	129
Summa kortfristiga skulder	5 686	5 854	5 333	5 549	6 346
Summa eget kapital och skulder	17 414	17 593	17 067	16 526	17 498
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	188	474	446	-97	468
Från investeringsverksamheten	-1	-2	-6	-1	2
Från finansieringsverksamheten	105	-28	349	-888	-9
Summa periodens kassaflöde	292	444	789	-986	461
Likvida medel vid periodens slut	2 684	2 397	1 955	1 168	2 150
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)-fordran(-) vid periodens början	420	951	1 155	130	546
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-222	-531	-204	1 025	-416
Räntebärande nettoskuld(+)-fordran(-) vid periodens slut	198	420	951	1 155	130
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 938	9 170	8 983	8 911	8 306
Nyanskaffningar	273	285	581	142	737
Överfört till produktion	-448	-458	-354	-77	-179
Övrigt	-169	-59	-40	7	47
Bokfört värde vid periodens slut	8 594	8 938	9 170	8 983	8 911
NYCKELTAL	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,7	13,0	16,7	12,8	8,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0
Soliditet, %	43	42	40	40	40
Resultat per aktie, kr	5,20	6,30	7,40	5,50	3,30
Antal disponibla byggrätter	35 900	35 900	36 400	36 500	36 400
Antal sålda bostäder	805	941	1 106	881	667
Antal produktionsstartade bostäder	637	1 107	797	959	406
Antal bostäder i pågående produktion	7 583	7 813	8 033	7 829	7 842

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2020	2019			
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM					
Intäkter	1 622	1 551	1 259	1 330	1 435
Rörelseresultat ¹⁾	250	262	209	216	229
Rörelsemarginal, %	15,4	16,9	16,6	16,2	16,0
Genomsnittligt operativt kapital	5 740	5 811	5 802	5 754	5 668
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	16,3	15,8	15,3	15,8	16,7
Operativt kassaflöde	331	598	321	-85	284
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 812	4 949	5 049	5 132	5 042
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 800	13 000	13 500	13 400
Antal sålda bostäder	347	353	261	268	238
Antal produktionsstartade bostäder	240	336	278	286	89
Antal bostäder i pågående produktion	3 035	3 171	3 112	3 001	3 042
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	-	-
JM BOSTAD RIKS					
Intäkter	1 050	1 185	974	1 199	1 110
Rörelseresultat	166	189	157	193	180
Rörelsemarginal, %	15,8	15,9	16,1	16,1	16,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 226	1 183	1 164	1 096	1 042
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	57,5	60,8	62,8	66,6	68,9
Operativt kassaflöde	108	287	127	78	65
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 461	1 461	1 545	1 549	1 559
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
Antal sålda bostäder	300	313	284	244	243
Antal produktionsstartade bostäder	261	291	289	244	271
Antal bostäder i pågående produktion	1 930	1 994	2 426	2 366	2 547
JM UTLAND					
Intäkter	882	1 275	981	905	860
Rörelseresultat ¹⁾	51	116	75	66	98
Rörelsemarginal, %	5,8	9,1	7,6	7,3	11,4
Genomsnittligt operativt kapital	3 368	3 229	3 064	2 967	2 888
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	9,1	11,0	11,4	12,1	13,0
Operativt kassaflöde	-38	-239	-460	133	127
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 292	2 497	2 538	2 261	2 261
Bokfört värde projektfastigheter	4	5	5	5	5
Antal disponibla byggrätter	11 600	11 800	12 100	11 700	11 700
Antal sålda bostäder ³⁾	158	275	185	369	186
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	136	480	230	286	46
Antal bostäder i pågående produktion	2 018	2 048	1 759	1 726	1 660
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	38
³⁾ Varav bostäder till investerare	-	44	-	182	-
⁴⁾ Varav bostäder till investerare	-	44	-	182	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING					
Intäkter	35	40	134	29	24
Rörelseresultat ¹⁾	3	3	179	6	6
Genomsnittligt operativt kapital	1 545	1 570	1 574	1 583	1 447
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	12,4	12,4	12,5	1,3	1,0
Operativt kassaflöde	-101	-112	778	-116	-96
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 494	1 394	1 281	1 860	1 738
Antal disponibla byggrätter ³⁾	900	800	800	800	800
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	376	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	-	143	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	600	600	736	736	593
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	170	-	-
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.					
JM ENTREPRENAD					
Intäkter	296	347	482	550	312
Rörelseresultat ¹⁾	22	0	14	34	-189
Rörelsemarginal, %	7,4	0,0	2,9	6,2	-60,6
Operativt kassaflöde	5	-1	-80	-107	242
¹⁾ Varav försäljning fastigheter och verksamhet	18	22	12	34	-
JM ÖVRIGT					
Intäkter (eliminering)	-71	-87	-62	-69	-72
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-9	-11	-4	-9	-11

²⁾ Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Intäkter	3 853	3 599	15 859	15 605
Produktions- och driftkostnader	-3 127	-3 082	-12 795	-12 750
Bruttoresultat	726	517	3 064	2 855
Försäljnings- och administrationskostnader	-247	-242	-984	-979
Resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	18	38	86	106
Rörelseresultat	497	313	2 166	1 982
Finansiella intäkter och kostnader	-32	-26	-106	-100
Resultat före skatt	465	287	2 060	1 882
Skatter	-93	-61	-388	-356
Periodens resultat	372	226	1 672	1 526
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-117	69	-145	41
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	1	-22	-294	-317
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	4	61	65
Periodens totalresultat	256	277	1 294	1 315
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	372	226	1 672	1 526
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	256	277	1 294	1 315
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,30	3,20	24,00	21,90
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,30	3,20	23,90	21,90
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>	<i>69 583 262</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>69 985 557</i>	<i>69 950 321</i>	<i>69 985 557</i>	<i>69 985 557</i>
¹⁾ Varav försäljning av verksamhet	-	-	15	15
²⁾ Periodens resultat.				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	392	470	419
Projektfastigheter	1 498	1 743	1 399
Exploateringsfastigheter	8 594	8 911	8 938
Nyttjanderätter tomträtt	651	266	650
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	438	434	366
Pågående arbeten	3 740	3 206	3 781
Kortfristiga fordringar	5 252	4 708	5 022
Likvida medel	2 684	2 150	2 397
Summa omsättningstillgångar	22 857	21 418	22 553
Summa tillgångar	23 249	21 888	22 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{2) 3) 4) 5)}			
Eget kapital	7 382	6 921	7 126
Långfristiga räntebärande skulder	1 223	941	1 359
Övriga långfristiga skulder	749	770	765
Långfristiga avsättningar	3 115	3 090	3 187
Summa långfristiga skulder	5 087	4 801	5 311
Kortfristiga räntebärande skulder	5 996	4 273	5 320
Övriga kortfristiga skulder	4 649	5 764	5 081
Kortfristiga avsättningar	135	129	134
Summa kortfristiga skulder	10 780	10 166	10 535
Summa eget kapital och skulder	23 249	21 888	22 972
Ställda säkerheter	420	535	475
Eventualförpliktelser	8 381	9 472	9 547
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	199	250	200
²⁾ Varav projektfinansiering JM Utland	2 954	2 579	3 093
³⁾ Varav projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	2 259	1 526	1 693
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	863	1 514	949
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingskulder	853	517	852

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2020	2019	2019
Ingående balans vid periodens början	7 126	6 644	6 644
Summa totalresultat för perioden	256	277	1 315
Utdelning	-	-	-835
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-	2
Utgående balans vid periodens slut	7 382	6 921	7 126

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	73	318	415	660
Betald skatt	-165	-131	-467	-433
Investering i exploateringsfastigheter	-345	-263	-1 901	-1 819
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	78	26	589	537
Investering i projektfastigheter	-100	-107	-419	-426
Försäljning av projektfastigheter	0	-	865	865
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-108	50	-945	-787
Kassaflöde från den löpande verksamheten ³⁾	-567	-107	-1 863	-1 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	2	-10	-7
Upptagna lån	105	13	750	658
Amortering av skulder	-25	-45	-482	-502
Upptagna lån, projektfinansiering ³⁾	982	840	4 064	3 922
Amortering av skulder, projektfinansiering ³⁾	-202	-242	-1 085	-1 125
Utdelning	-	-	-835	-835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	860	566	2 412	2 118
Periodens kassaflöde	292	461	539	708
Likvida medel vid periodens slut	2 684	2 150	2 684	2 397

¹⁾ Varav köp av andelar i bostadsrättsföreningar

-391

²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar

-369

³⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen senare tas över av kunden. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

-2 002

2 138

-1 980

2 271

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första kvartalet 2020 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. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 86-89 i årsredovisningen för 2019.

NYA OCH FÖRÄNDRADE STANDARDER FRÅN OCH MED 2020

De förändrade standarder enligt IFRS som koncernen tillämpar från 1 januari 2020 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JM:s finansiella rapportering.

SEGMENTSRAPPORTERING

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Därutöver redovisas JM Utlands och del av JM Bostad Stockholms och JM Bostad Riks projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

JM bedömer att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLING I SVERIGE

I årsredovisningen 2019 beskrevs den pågående utredningen samt den preliminära bedömning som Finansinspektionen (FI) gjort att bostadsrättsföreningarna inte kan anses som självständiga utifrån ett IFRS-perspektiv. JM delar inte FI:s preliminära bedömning utan framförde i svarsskrivelsen i slutet på juni 2019 att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

Den 29 januari 2020 erhöll JM en ny skrivelse "Begäran om yttrande", där FI:s preliminära bedömning kvarstår att bostadsrättsföreningarna inte kan anses som självständiga utifrån ett IFRS-perspektiv. JM delar alltså inte FI:s preliminära bedömning utan framförde i svarsskrivelsen i slutet på februari 2020 att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. En förändrad redovisning enligt FI:s preliminära bedömning påverkar inte JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2020	2019	2019
Nettoomsättning	2 744	2 659	10 294
Produktions- och driftkostnader	-2 175	-2 089	-8 021
Bruttoresultat	569	570	2 273
Försäljnings- och administrationskostnader	-173	-160	-652
Resultat av fastighetsförsäljning	-	0	0
Rörelseresultat	396	410	1 621
Finansiella intäkter och kostnader	-14	90	151
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	382	500	1 772
Bokslutsdispositioner	-	-91	-221
Resultat före skatt	382	409	1 551
Skatter	-82	-66	-292
Periodens resultat	300	343	1 259

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 707	1 480	1 680
Omsättningstillgångar	13 661	13 370	13 100
Summa tillgångar	15 368	14 850	14 780
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 216	3 833	3 916
Obeskattade reserver	2 380	2 390	2 380
Avsättningar	1 382	1 642	1 453
Långfristiga skulder	793	793	803
Kortfristiga skulder	6 597	6 192	6 228
Summa eget kapital och skulder	15 368	14 850	14 780
Ställda säkerheter	100	169	169
Eventualförpliktelser	9 298	9 332	10 263

Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	3 814	3 669	15 837	15 692
Omräkning JM Utland	39	-70	-707	-816
Omklassificering fastighetsförsäljning	-	-	729	729
Periodens intäkter enligt IFRS	3 853	3 599	15 859	15 605
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	483	313	2 178	2 008
Omräkning JM Utland	5	-4	-34	-43
Leasingavtal IFRS 16	9	4	22	17
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	497	313	2 166	1 982
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	364	228	1 706	1 570
Omräkning JM Utland	9	-1	-32	-42
Leasingavtal IFRS 16	-1	-1	-2	-2
Periodens resultat enligt IFRS	372	226	1 672	1 526

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 414	17 498	17 593
Omräkning JM Utland	-228	-231	-257
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	2 596	2 100	2 705
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande ¹⁾	358	479	388
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	2 604	1 738	2 007
Omföring mellan Fakturerat ej upparbetat till Upparbetat ej fakturerat	-345	-212	-314
Leasingavtal IFRS 16	850	516	850
Balansomslutning enligt IFRS	23 249	21 888	22 972

¹⁾ Å conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 561	7 083	7 326
Omräkning JM Utland	-176	-161	-198
Leasingavtal IFRS 16	-3	-1	-2
Eget kapital enligt IFRS	7 382	6 921	7 126

KONCERNENS NYCKELTAL

%	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Soliditet enligt segmentsredovisning	43	40	42
Soliditet enligt IFRS	32	32	31

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2020	2019	2019/2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	188	468	1 011	1 291
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	-132	-132	-776	-776
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, räntebärande	-648	-466	-2 203	-2 021
Leasingavtal IFRS 16	25	23	105	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-567	-107	-1 863	-1 403

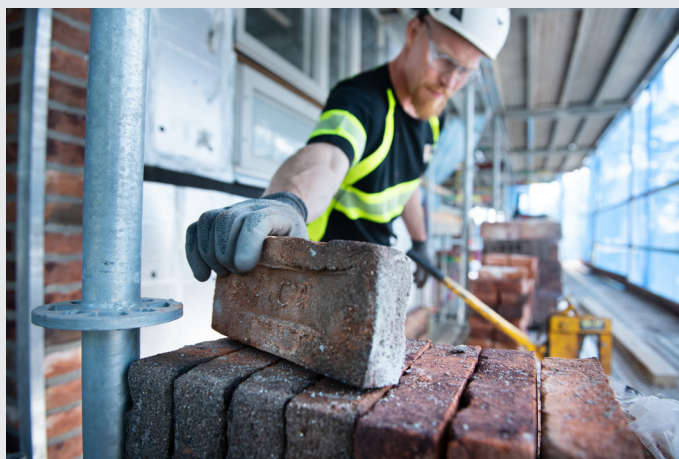
KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	198	130	420
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	2 596	2 100	2 705
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	2 604	1 738	2 007
Leasingavtal IFRS 16	853	517	852
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS	6 251	4 485	5 984

Stockholm den 28 april 2020
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.



Kort om JM

AFFÄRSIDÉ

Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och hållbara livsmiljöer.

VISION

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

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 hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 16 miljarder kronor och har cirka 2 500 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 avspejla 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.

JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.



OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 28 april 2020.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

14 juli 2020 Delårsrapport januari - juni
22 oktober 2020 Delårsrapport januari - september

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 1 2020

26 mars	Årsstämma i JM AB
24 mars	Valberedningens ändrade förslag till årsstämman 2020 avseende arvoden till styrelsen
23 mars	Förändrat utdelningsförslag för 2019
12 mars	JM lanserar Intelligentia hem
21 februari	Kallelse till JM AB:s årsstämma den 26 mars 2020
11 februari	Årsstämman i JM AB 2020 avseende ordförande och styrelseledamöter
31 januari	Bokslutskommuniké 2019
21 januari	Förändring i JM:s koncernledning

JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på www.jm.se/investerare

Text: JM

Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Magnus Liam, Anders G Warne, Carbonwhite, Sightline

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
Webb www.jm.se