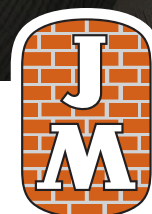


Delårsrapport januari–mars 2022



Fortsatt hög efterfrågan och god lönsamhet

JANUARI – MARS 2022

Intäkterna ökade till 3 854 mkr (3 337).

Rörelseresultatet ökade till 466 mkr (406). Rörelsemarginalen uppgick till 12,1 procent (12,2).

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om 7 mkr (11) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt ökade till 450 mkr (390). Resultat efter skatt ökade till 356 mkr (309).

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 22,6 procent (20,3). Resultatet per aktie under första kvartalet ökade till 5,20 kronor (4,40).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 273 mkr (92).

Antal sålda bostäder uppgick till 995 (1 261) och produktionsstarterna till 808 (927).



ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING MKR	JANUARI–MARS 2022	JANUARI–MARS 2021	APRIL–MARS 2021/2022	HELÅR 2021
Intäkter	3 854	3 337	15 125	14 608
Rörelseresultat	466	406	2 276	2 216
Rörelsemarginal, %	12,1	12,2	15,0	15,2
Resultat före skatt	450	390	2 218	2 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273	92	2 469	2 287
Räntabilitet på eget kapital, %			22,6	21,9
Soliditet, %	51	46		50
Resultat per aktie, kr	5,20	4,40	23,40	25,90
Antal sålda bostäder ^{1) 2)}	995	1 261	3 982	4 248
Antal produktionsstartade bostäder ^{3) 4)}	808	927	3 853	3 972
Antal bostäder i pågående produktion	8 276	7 485		8 094
Intäkter enligt IFRS	3 835	3 545	15 940	15 650
Rörelseresultat enligt IFRS	457	452	2 232	2 227
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	5,00	5,00	22,20	26,00
¹⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	–	320	320
²⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	128	265	446	583
³⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	–	341	341
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	128	265	368	505

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 22–23. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

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

Fortsatt hög efterfrågan

Vi hade en fortsatt hög efterfrågan under det första kvartalet till goda prisnivåer på samtliga våra marknader. Efter att ha överträffat målet för produktionsstartade bostäder under 2021, minskade nivån något i första kvartalet, hänförligt till låg nivå produktionsstarter i Stockholm. Detta relaterar framför allt till avsaknad av nödvändiga myndighetsbeslut, men vi förväntar oss produktionsstarter i linje med vår målnivå för helåret. Intäkter och resultat dämpas fortsatt av de lägre start- och prisnivåerna för projekt startade i Stockholm under de senaste åren, då ledtiden mellan bostadsmarknadens utveckling och genomslaget i resultaträkningen är flerårig i JMs affär. Samtidigt har vi haft en fortsatt mycket god utveckling av verksamhet och resultat i övriga Sverige, Norge och Finland under kvartalet.

Utbudet av nyproducerade bostäder är fortsatt lågt på alla våra marknader, samtidigt som transaktionsvolymen är hög. Vi bedömer den underliggande efterfrågan för bostäder på våra marknader som fortsatt god. Boknings- och försäljningsnivån är hög i den pågående produktionen av bostäder på samtliga våra marknader. Samtidigt är det tydligt att kostnaderna för att bygga ökar mer än vad vi sett historiskt, i såväl Sverige, som Norge och Finland. Vi ser en högre kostnadsbild i de nya projekt vi startar, men endast begränsad påverkan i de pågående projekten.

Totalt sett ser vi goda förutsättningar för produktionsstarter av bostäder och ett fortsatt stabilt kassaflöde framöver. Ökad nivå produktionsstarter är fortsatt högt prioriterat för att möta den höga efterfrågan på JMs bostäder.

Det första kvartalet 2022 präglas av den ryska invasionen av Ukraina och de mänskliga tragedier detta innebär. Det pågående kriget har hittills haft en begränsad påverkan på JMs verksamhet.

God försäljning i Stockholm

Vi har sett en fortsatt hög efterfrågan i Stockholm under det första kvartalet med god efterfrågan på de bostäder som vi har i pågående produktion.

Försäljningen i Stockholm har varit fortsatt god. Under första kvartalet såldes 264 bostäder jämfört med 356 under det fjärde kvartalet 2021. Bostadsverksamheten i Stockholm har haft en fortsatt god lönsamhetsnivå men lågt antal produktionsstarter under det första kvartalet. Intäkterna och rörelseresultatet påverkas dock fortsatt negativt av de lägre start- och prisnivåerna för projekt under 2018–2020. En viss förbättring förväntas under 2022 förutsatt en fortsatt positiv marknad samtidigt som produktionsstarterna successivt kommer tillbaka till en högre nivå.



"Vi hade en fortsatt hög efterfrågan under det första kvartalet till goda prisnivåer på samtliga våra marknader"

God försäljning i övriga Sverige, Norge och Finland

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade god försäljning och lönsamhetsnivå samt hög nivå produktionsstartade bostäder under det första kvartalet.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden utvecklats fortsatt positivt under det första kvartalet med ökande priser. Även i Finland har bostadsmarknaden haft en god utveckling.

Utlandsverksamheten utvecklades fortsatt mycket väl både intäcks- och resultatmässigt under kvartalet tillsammans med ökad nivå produktionsstarter.

God projektportfölj och stark finansiell ställning

Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet. Balansräkningen medger både tillväxt i JMs affär och fortsatta återköp av egna aktier. Trots osäkerheten i omvärlden så är de fundamentala och långsiktiga förutsättningarna goda för vår affär, där jag har förväntan om en fortsatt god utveckling under 2022.

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI-MARS 2022

Bostadsmarknaden i Stockholm var på en fortsatt god nivå under det första kvartalet.

Lönsamheten i Stockholm har varit fortsatt god under det första kvartalet med god nivå sålda bostäder. Produktionsstarterna under kvartalet var på en lägre nivå men för resterande del av året planeras för ökat antal produktionsstarter.

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

I Norge och Finland har aktiviteten på bostadsmarknaden utvecklats fortsatt positivt med ökade eller stabila priser under kvartalet.

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det låga ränteläget och den höga sysselsättningen, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 995 (1 261)^{1) 2)}. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 77 procent (77), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 264 (357), i JM Bostad Riks 375 (358), i JM Utland 356 (546) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 808 (927)^{3) 4)}. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 73 (298), i JM Bostad Riks 357 (277), i JM Utland 378 (352) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

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

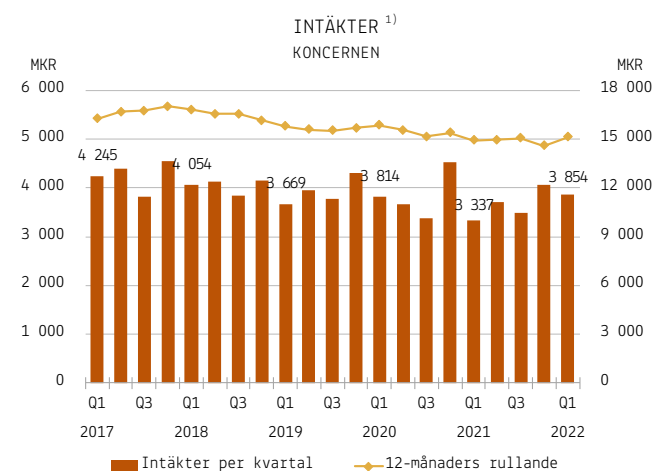
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 8 276 (7 485) varav 484 hyresrättsbostäder (335) inom JM Fastighetsutveckling.

¹⁾ Varav 0 hyresrättsbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

²⁾ Varav 128 bostäder (265) inom JM Utland till investerare

³⁾ Varav 0 hyresrättsbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

⁴⁾ Varav 128 bostäder (265) inom JM Utland till investerare



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

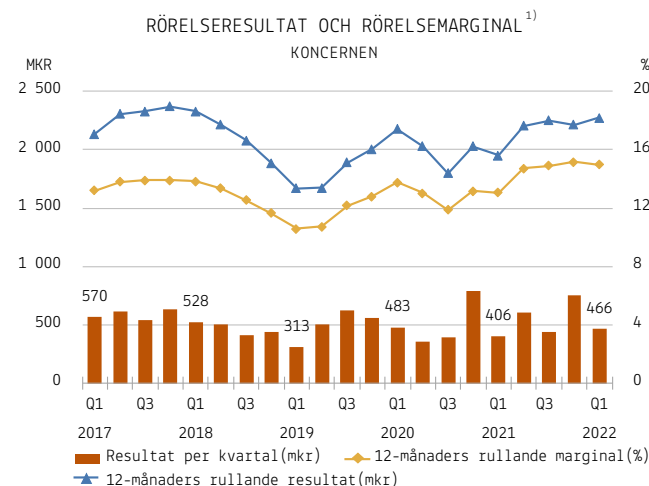
JANUARI-MARS 2022

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade under det första kvartalet till 3 854 mkr (3 337). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 3 835 mkr (3 545). De ökade intäkterna är främst hänförligt till högre nivå pågående produktion inom affärssegmentet JM Utland.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 466 mkr (406) och rörelsemarginalen uppgick till 12,1 procent (12,2). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS uppgick till 457 mkr (452). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –15 mkr (42) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 5 mkr (4).

Under första kvartalet har fastigheter sålts med ett resultat om 0 mkr (1) och resultat från joint venture uppgick till 7 mkr (10), främst hänförligt till värdejusteringar avseende hyresrättsfastigheter.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 5 mkr (10). Driftnettot uppgick till 1 mkr (4).



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	190	182	771	763
JM Bostad Riks	174	160	676	662
JM Utland	105	67	453	415
JM Fastighetsutveckling	4	4	407	407
JM Entreprenad	4	3	20	20
Koncerngemensamma kostnader	-11	-10	-52	-50
TOTALT	466	406	2 276	2 216
Varav fastighetsförsäljningar	-	1	395	396
Varav resultat från joint venture	7	10	37	40

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	14,8	14,6	15,3	15,3
JM Bostad Riks	15,5	15,4	15,4	15,3
JM Utland	8,6	7,8	9,2	9,2
JM Entreprenad	1,4	1,3	2,1	2,1

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
	Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	8 276	7 485
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	66	62	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	11	15	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	77	76

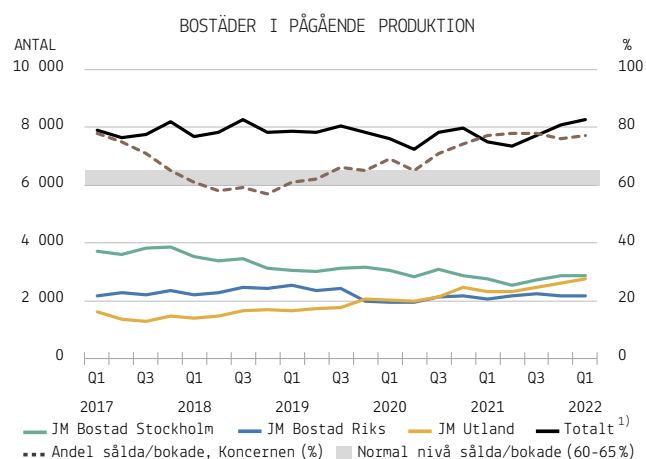
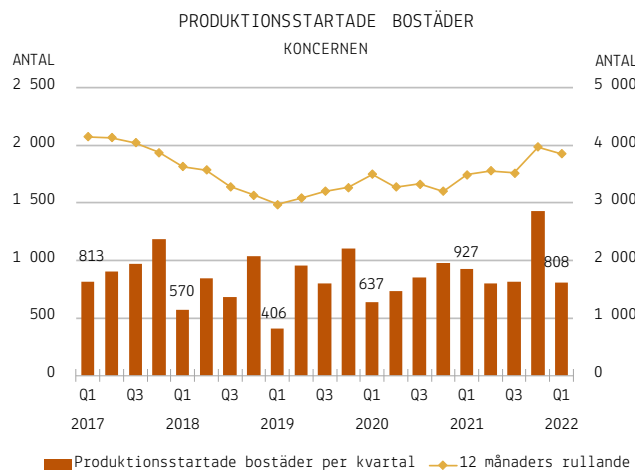
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling - ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
	Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	86	119
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	59	84	67

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



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

Bostadsbyggrätter

JANUARI-MARS 2022

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av första kvartalet uppgick till 36 300 (37 300) varav 19 800 (19 700) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder minskade till 7 982 mkr (8 199).

Under kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 141 mkr (487) förvärvats varav 82 mkr avser JM Bostad Stockholm, 31 mkr JM Bostad Riks och 29 mkr JM Utland.

Finansiella poster

JANUARI-MARS 2022

Finansnettot är oförändrat jämfört med föregående år.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 654 mkr (2 597) varav pensionsskulden utgjorde 1 802 mkr (1 726). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,0 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,4).

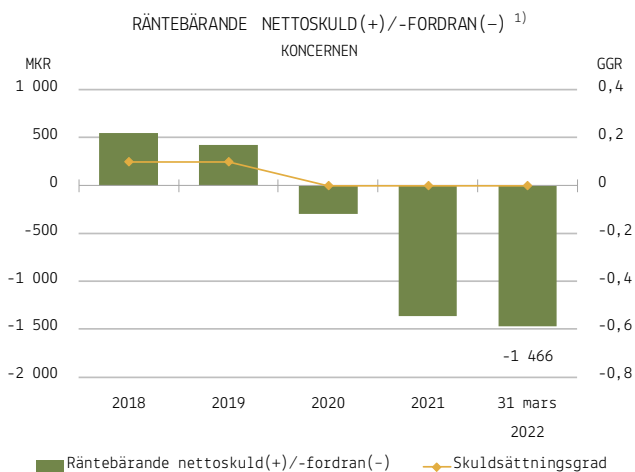
Koncernens tillgängliga likviditet ökade till 6 915 mkr (4 948). Förutom likvida medel om 4 115 mkr (2 148) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år (2,8).

Räntebärande nettofordran inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 1 466 mkr (-449) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 440 mkr (526). Av dessa skulder var 66 mkr (154) kortfristiga.

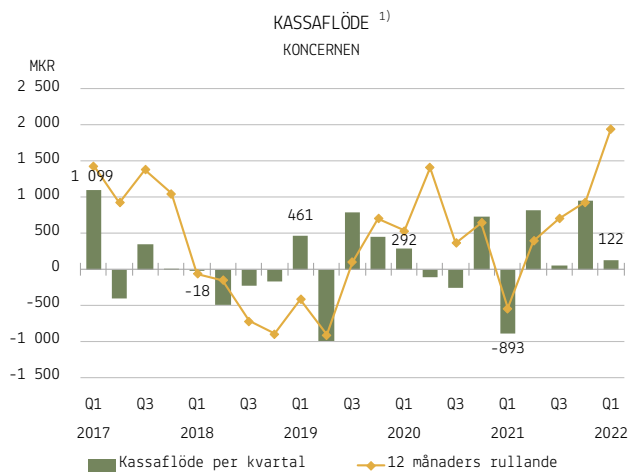
Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Finansiella intäkter	3	1	6	4
Finansiella kostnader	-20	-17	-65	-62
Finansiella intäkter och kostnader	-16	-16	-58	-58

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-1 363	-300	449	-300
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-102	749	-1 914	-1 063
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	-1 466	449	-1 466	-1 363



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Kassaflöde

JANUARI – MARS 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 273 mkr (92). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 66 mkr (-228). Det minskade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett positivt kassaflöde om 69 mkr (-44). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under första kvartalet till -83 mkr (-139).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2021 på sidorna 35–40 samt 87. Bortsett från osäkerheten till följd av covid-19 har osäkerhet tillkommit avseende den svenska cementförsörjningen och effekterna av det pågående kriget i Ukraina.

Covid-19 och dess följd effekter har skapat osäkerhet och risker under en period där riskerna bedöms ha minskat under 2021 och ytterligare under 2022 och inte medfört någon väsentlig negativ påverkan på JM:s verksamhet.

Cementförsörjning och lokal cementproduktion genom att bedriva kalkstenstäkt har varit riskutsatt i Sverige beroende på oklar tillståndsprocess mellan marknadsledande producent och berörda myndigheter. Lagändring har antagits som möjliggör fortsatt lokal cementproduktion genom regeringsprövning av tidsbegränsat tillstånd att bedriva kalkstenstäkt. Lagändringen har möjliggjort förlängning av aktuella tillstånd.

Ukraina

Det pågående kriget i Ukraina har skapat osäkerhet men det är för tidigt att bedöma i vilken omfattning situationen kan komma att påverka JM:s verksamhet.

JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Trots att JM har långa avtal och är prioriterade hos våra avtalande leverantörer så kan de i sin tur vara beroende av insatsvaror vars tillgång påverkas av kriget i Ukraina. Det finns i nuläget inga indikationer på väsentlig påverkan i JM:s pågående projekt.

Exponering för råvarupriser och ökat kostnadstryck

Råvarupriset på stål och trä ökade under 2021. Långa avtal med JM:s leverantörer innebär begränsad effekt i resultaträkningen. Betongpriserna var stabila under 2021 för JM, där prisökningar har aviserats för 2022. Kostnadsökningar på råvaror motverkas delvis genom löpande rationaliseringar.

För JM:s svenska verksamhet bedöms rent stål och trä utgöra cirka 4 respektive 2 procent av kostnadsmassan. Materialkostnaden för ren betong bedöms utgöra cirka 2 procent av kostnadsmassan där cement, ballast och tillsatsmedel ingår.

Vi ser ett generellt ökat kostnadstryck inom byggsektorn i såväl Sverige, som Norge och Finland.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Efter årsstämman den 24 mars 2021 har 1 477 650 aktier återköpts för 499 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 477 650. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 mars 2022 till 68 277 119.

Årsstämman den 31 mars 2022 beslutade att innehavet av egna aktier, 1 477 650 aktier, dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital.

Årsstämman beslutade också att 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 inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Utdelning för 2021

Årsstämman 31 mars 2022 beslutade om utdelning för 2021 om 13,50 kronor (12,75) per aktie, totalt 922 mkr (887). Utdelningen utsändes torsdagen den 7 april 2022.

Personal

Antal anställda minskade under första kvartalet till 2 453 (2 472). Antal hantverkare minskade till 870 (918) och antal tjänstemän uppgick till 1 583 (1 554). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående och ökande projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet är fortsatt hög.

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 fortsatt att stiga under det första kvartalet. Det totala utbudet av bostäder och utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå under kvartalet.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms fortsatt ligga på en hög nivå. Priserna är fortsatt på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit stabil med fortsatt hög efterfrågan under det första kvartalet. Kunderna uppvisar stort intresse för JM:s projekt med god försäljning under kvartalet som dock fortsatt har begränsats av tillgängligt utbud.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt är fortsatt på en normal nivå.

Produktionsstartade bostäder i Stockholm under det första kvartalet stöds av en hög bokningsnivå där lönsamheten är

fortsatt god i pågående produktionsvolym. Vidare var nivån av marköverföringar till projekten låg under kvartalet.

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut har påverkat affärssegmentets produktionsstarter negativt. I dagsläget berör det fyra projekt om totalt cirka 350 bostäder. Indirekt förskjuts även produktionsstarter i nästkommande etapper avseende ett av dessa projekt. För resterande del av året planeras för väsentligt ökat antal produktionsstarter.

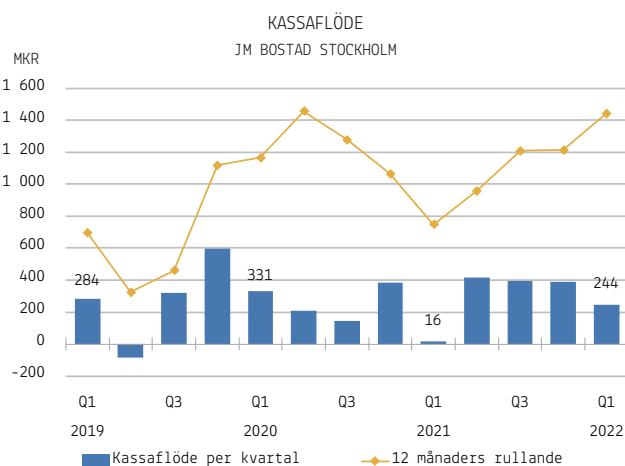
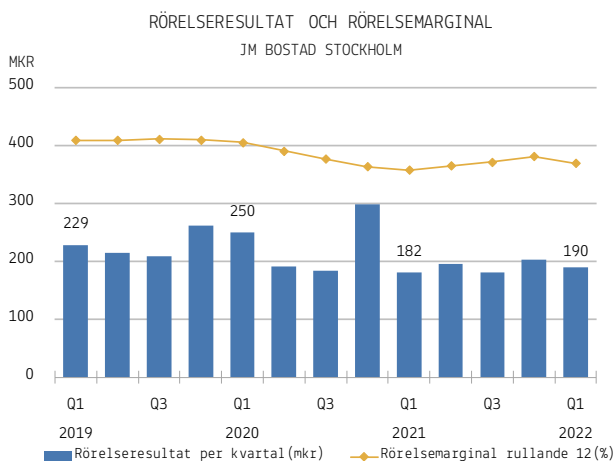
Intäkterna och rörelseresultat påverkas fortsatt negativt av de lägre start- och prisnivåerna för projekt under 2018–2020.

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

Under första kvartalet produktionsstartades totalt 73 bostäder i flerbostadshus i Solna och Stockholm.

Cirka 50 byggrätter har förvärvats i Danderyd under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	1 285	1 248	5 026	4 990
Rörelseresultat	190	182	771	763
Rörelsemarginal, %	14,8	14,6	15,3	15,3
Genomsnittligt operativt kapital			4 644	4 771
Avkastning operativt kapital, %			16,6	16,0
Operativt kassaflöde	244	16	1 442	1 214
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 960	4 486		4 051
Antal disponibla byggrätter	12 600	11 900		11 700
Antal sålda bostäder	264	357	1 213	1 306
Antal produktionsstartade bostäder	73	298	928	1 153
Antal bostäder i pågående produktion	2 870	2 773		2 855
Antal anställda	806	816		806



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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har under det första kvartalet varit oförändrade eller svagt stigande på affärssegmentets delmarknader med undantag av Linköping där priserna har sjunkit.

Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå under första kvartalet. Utbudet av nyproducerade bostäder i Göteborg var på en något lägre nivå, i Malmö på en betydligt lägre nivå samt i Uppsala på en oförändrad låg nivå jämfört med motsvarande period föregående år.

Konkurrensen om mark för bostäder under det första kvartalet har varit fortsatt hög på de flesta av affärssegmentets delmarknader.

Intresset för JM:s projekt var under det första kvartalet stort och med mycket god försäljning. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på fortsatt normal nivå.

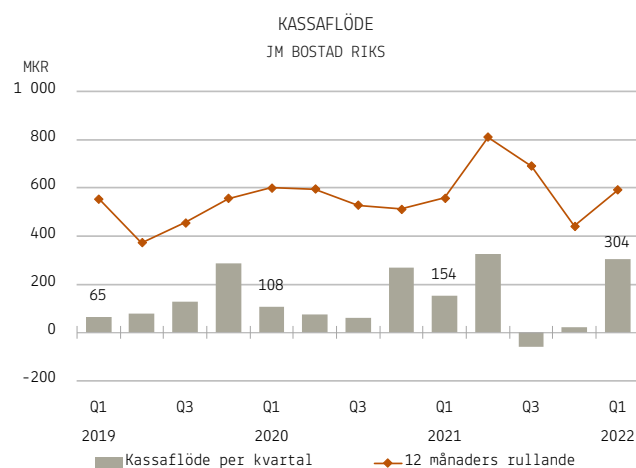
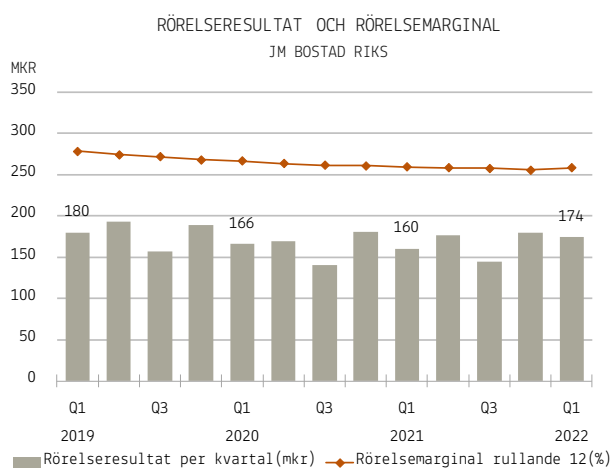
Affärssegmentet uppvisar en fortsatt god resultat- och marginalnivå.

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

Under det första kvartalet produktionsstartades totalt 357 bostäder i flerbostadshus i Lomma, Göteborg, Norrköping och Uppsala.

120 byggrätter har förvärvats i Göteborg och Linköping under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	1 127	1 042	4 402	4 317
Rörelseresultat	174	160	676	662
Rörelsemarginal, %	15,5	15,4	15,4	15,3
Genomsnittligt operativt kapital			1 366	1 354
Avkastning operativt kapital, %			49,5	48,9
Operativt kassaflöde	304	154	591	442
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 553	1 441		1 669
Antal disponibla byggrätter	10 000	10 300		9 900
Antal sålda bostäder	375	358	1 138	1 121
Antal produktionsstartade bostäder	357	277	1 257	1 177
Antal bostäder i pågående produktion	2 153	2 063		2 154
Antal anställda	550	582		564



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 är på en högre nivå jämfört med föregående år. Rörelseresultat och rörelsemarginal ökade till 105 mkr (67) respektive 8,6 procent (7,8). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av stark marknad, god försäljning och ökad nivå pågående produktion.

Kassaflödet under det första kvartalet är i balans med hänsyn taget till erlagda betalningar för tidigare gjorda förvärv av exploateringsfastigheter.

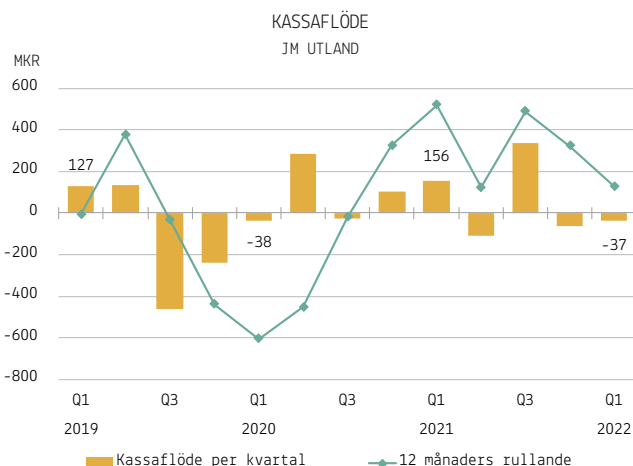
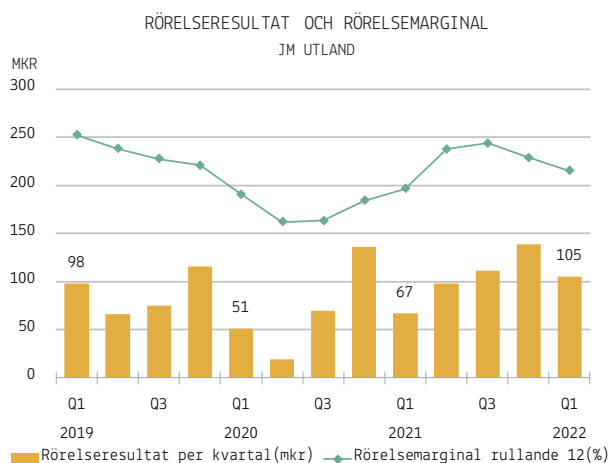


JM UTLAND, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	1 231	856	4 906	4 531
Rörelseresultat ¹⁾	105	67	453	415
Rörelsemarginal, %	8,6	7,8	9,2	9,2
Genomsnittligt operativt kapital			3 506	3 405
Avkastning operativt kapital, %			12,9	12,2
Operativt kassaflöde	-37	156	129	323
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 459	2 262		2 462
Bokfört värde projektfastigheter	18	90		17
Antal disponibla byggrätter	12 400	13 900		12 900
Antal sålda bostäder ²⁾	356	546	1 311	1 501
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	378	352	1 327	1 301
Antal bostäder i pågående produktion	2 769	2 314		2 601
Antal anställda	555	525		551
	-	1	4	4
	128	265	446	583
	128	265	368	505

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

²⁾ Varav bostäder till investerare

³⁾ Varav bostäder till investerare



JM Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden har varit stigande under första kvartalet med en prisökning på 7,6 procent. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden under kvartalet har varit mindre än normalt.

Det är ett fortsatt kostnadstryck i den norska byggsektorn med ökade priser på stål, betong, trä, transport och energi.

En god försäljning under det första kvartalet har stärkt rörelseresultat och rörelsemarginal.

Kassaflödet under första kvartalet är i balans med hänsyn taget till erlagda betalningar för tidigare gjorda förvärv av exploateringsfastigheter.

Under det första kvartalet har 194 bostäder (176) sålts och 250 bostäder (87) produktionsstartats i Rælingen och Nordre Follo utanför Oslo, Drammen och Trondheim. Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 436 (1 120).

Inga byggrätter har förvärvats under det första kvartalet.

JM Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen är fortsatt på en hög men svagt sjunkande nivå. Kunderna uppvisar bra intresse för JM:s projekt trots det pågående kriget i Ukraina. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt i processen låg på en normal nivå under första kvartalet. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen har varit stabil under kvartalet.

Affärsenheten uppvisar en svagt stigande resultat- och marginalnivå jämfört med motsvarande period föregående år.

Kassaflödet under första kvartalet är i balans.

Under första kvartalet har 162 bostäder (370) sålts och 128 bostäder (265) produktionsstartats i flerbostadshus i Helsingfors. Av de sålda och produktionsstartade bostäderna utgör 128 bostäder (265) till investerare. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 333 (1 194).

Under första kvartalet har 36 byggrätter förvärvats.

JM NORGE, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	856	636	3 250	3 030
Rörelseresultat ¹⁾	73	52	321	300
Rörelsemarginal, %	8,6	8,2	9,9	9,9
Genomsnittligt operativt kapital			2 184	2 178
Avkastning operativt kapital, %			14,7	13,8
Operativt kassaflöde	-61	89	521	671
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 443	1 485		1 468
Antal disponibla byggrätter	7 400	8 400		7 800
Antal sålda bostäder	194	176	692	674
Antal produktionsstartade bostäder	250	87	799	636
Antal bostäder i pågående produktion	1 436	1 120		1 280
Antal anställda	373	390		377
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	4	4

JM FINLAND, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	375	220	1 656	1 501
Rörelseresultat ¹⁾	33	15	139	122
Rörelsemarginal, %	8,7	6,9	8,4	8,1
Genomsnittligt operativt kapital			1 249	1 151
Avkastning operativt kapital, %			11,1	10,6
Operativt kassaflöde	24	67	-401	-358
Bokfört värde exploateringsfastigheter	951	697		930
Antal disponibla byggrätter	5 000	5 500		5 100
Antal sålda bostäder ²⁾	162	370	619	827
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	128	265	528	665
Antal bostäder i pågående produktion	1 333	1 194		1 321
Antal anställda	182	135		174
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	1	-	1
²⁾ Varav bostäder till investerare	128	265	446	583
³⁾ Varav bostäder till investerare	128	265	368	505

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.

Affärssegmentets intäkter ökade till 73 mkr (52) varav hyresintäkter 5 mkr (10). Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 68 mkr (42). Rörelseresultatet uppgick till 4 mkr (4) varav resultat från joint venture om 7 mkr (10) främst hänförligt till värdejusteringar avseende hyresrättsfastigheter.

Rörelseresultatet belastas av kostnader för fortsatt uppbyggnad och utveckling av affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 0 mkr (4).

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

Produktion pågår i tre hyresrättsprojekt, varav två i egen balansräkning, Kvarter 8 i Järfälla med 218 hyresrättsbostäder

och Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder. I projektet Valla Park i Sundbyberg omfattande 143 hyresrättsbostäder pågår löpande inflyttning med planerat färdigställande under det fjärde kvartalet 2022 då hyresrättsfastigheten frånträds till extern beställare.

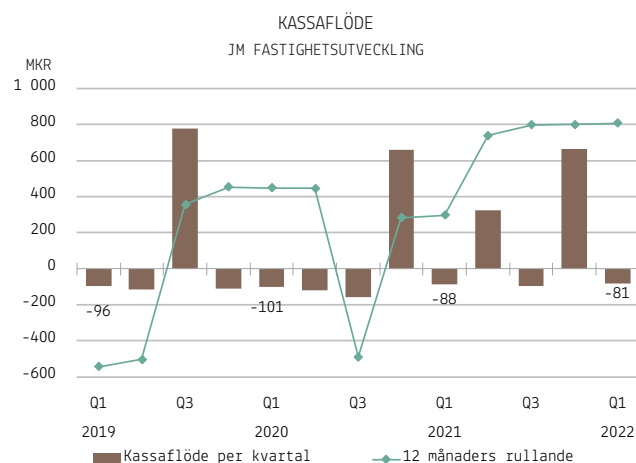
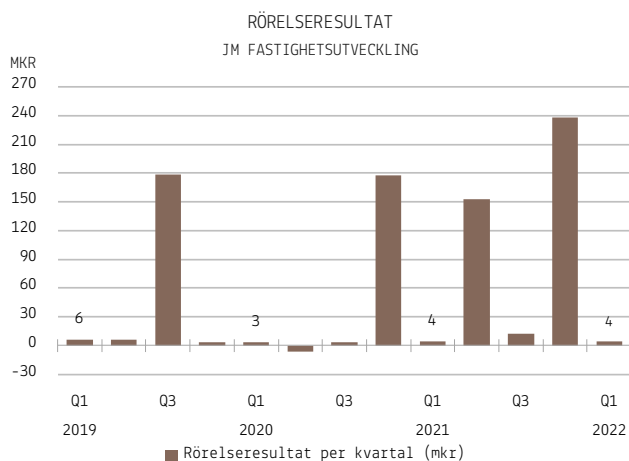
Produktion pågår även i kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand i Karlberg, Solna, i egen balansräkning, omfattande drygt 20 000 kvadratmeter. Fastigheten planeras till hälften att utgöra JM:s nya huvudkontor och beräknas vara färdigställd i slutet av 2024.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	73	52	283	262
Rörelseresultat ¹⁾²⁾	4	4	407	407
Genomsnittligt operativt kapital			1 187	1 242
Avkastning operativt kapital, %			34,3	32,7
Operativt kassaflöde	-81	-88	808	801
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10		10
Bokfört värde projektfastigheter	878	1 297		795
Antal disponibla bostadsbyggrätter ³⁾	1 300	1 200		1 100
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	320	320
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	341	341
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	484	335		484
Antal anställda	78	79		81
	-	-	391	391
	7	10	37	40

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

²⁾ Varav resultat från joint venture

³⁾ 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, dock med ökad konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter har minskat jämfört med tidigare år hänförligt till lägre extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten, där lönsamhet prioriteras framför volym. Affärssegmentet fokuserar på projekt med synergier till projektutveckling av bostäder.

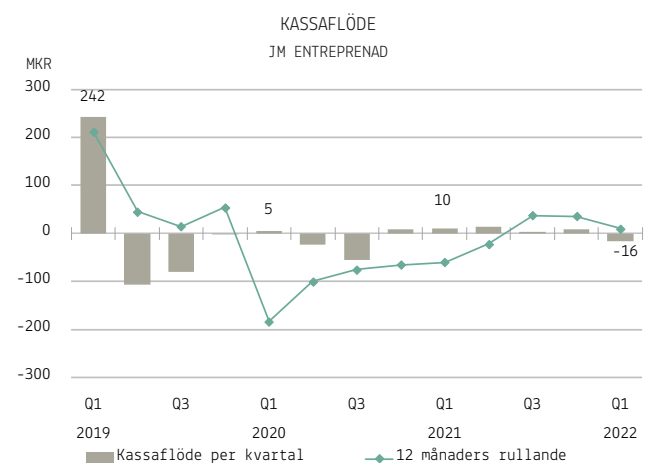
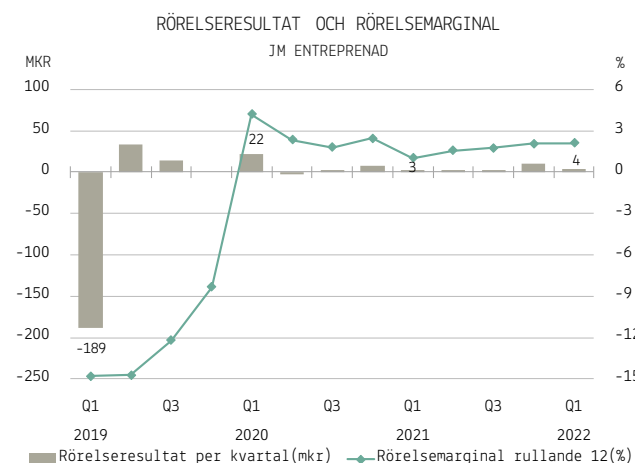
Kassaflödet under det första kvartalet belastas av ökat rörelsekapital.

Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett antal externa uppdrag inom anläggningsverksamheten varav de större är kajarbeten åt Kvarnholmen Utveckling AB i Nacka kommun,

exploateringsarbeten i Tyresö åt Tyresö kommun samt anläggningsarbeten för en likriktarstation i Stadshagen åt Trafiknämnden.

De största pågående externa uppdragen är infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun), markarbeten Arlanda Terminal 5 (IN3PRENÖR AB), finplaneringsarbeten i Norra Djurgårdsstaden (Stockholms stad), mark- och ledningsarbeten i Ursvik västra (Sundbybergs stad) samt upprustning och ombyggnad av befintligt ledningsnät i Huddinge (Stockholm Vatten). Affärssegmentet har även flera pågående koncern-interna projekt, varav anläggning av JM:s nya huvudkontor i Karlbergs Strand, Solna, är det enskilt största.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter ¹⁾	262	230	983	951
Rörelseresultat	4	3	20	20
Rörelsemarginal, %	1,4	1,3	2,1	2,1
Operativt kassaflöde	-16	10	10	36
Bokfört värde exploateringsfastigheter	13	16		13
Antal anställda	260	267		251
¹⁾ Varav koncerninternt	124	91	475	442



Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	3 854	3 337	15 125	14 608
Produktions- och driftkostnader	-3 140	-2 703	-12 251	-11 814
Bruttoresultat	714	634	2 874	2 795
Försäljnings- och administrationskostnader	-255	-239	-1 031	-1 015
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	7	11	432	436
Rörelseresultat	466	406	2 276	2 216
Finansiella intäkter och kostnader	-16	-16	-58	-58
Resultat före skatt	450	390	2 218	2 158
Skatter	-94	-81	-374	-360
Periodens resultat	356	309	1 844	1 798
Övrigt totalresultat	63	200	81	218
Periodens totalresultat	418	509	1 926	2 016
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	5,20	4,40	23,40	25,90
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	68 794 513	70 125 557	69 278 877	69 560 505
¹⁾ Varav resultat från joint venture	7	10	37	40
²⁾ Periodens resultat.				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	351	298	330
Projektfastigheter	896	1 387	813
Exploateringsfastigheter	7 995	8 215	8 205
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	330	422	377
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 770	3 726	3 528
Likvida medel	4 115	2 148	3 981
Summa omsättningstillgångar	17 105	15 898	16 903
Summa tillgångar	17 457	16 196	17 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 904	7 439	8 608
Långfristiga räntebärande skulder	193	366	190
Övriga långfristiga skulder	374	373	373
Långfristiga avsättningar	3 066	3 231	3 078
Summa långfristiga skulder	3 633	3 970	3 641
Kortfristiga räntebärande skulder	658	505	667
Övriga kortfristiga skulder	4 118	4 141	4 172
Kortfristiga avsättningar	144	141	145
Summa kortfristiga skulder	4 920	4 787	4 984
Summa eget kapital och skulder	17 457	16 196	17 233
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	15	1	14
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	464	550	675

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2022	2021	2021
Ingående balans vid periodens början	8 608	7 817	7 817
Summa totalresultat för perioden	418	509	2 016
Utdelning	–	–887	–887
Konvertering av konvertibellån	1		38
Återköp av aktier	–124		–375
Utgående balans vid periodens slut	8 904	7 439	8 608

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	485	386	1 746	1 648
Betald skatt	–151	–193	–507	–549
Investering i exploateringsfastigheter	–365	–414	–1 490	–1 539
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	431	186	1 595	1 349
Investering i projektfastigheter	–83	–139	–391	–447
Försäljning av projektfastigheter	–	–	1 340	1 340
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–45	266	175	485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273	92	2 469	2 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–6	1	–23	–17
Upptagna lån	271	16	918	663
Amortering av skulder	–292	–115	–916	–738
Återköp av aktier	–124	–	–499	–375
Utdelning	–	–887	–	–887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–146	–986	–498	–1 338
Periodens kassaflöde	122	–893	1 948	933
Likvida medel vid periodens slut	4 115	2 148	4 115	3 981
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–21	–277	–474	–730
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	90	233	694	837

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Rörelsemarginal	12,1	12,2	15,0	15,2
Räntabilitet på eget kapital			22,6	21,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital			21,1	20,4
Skuldsättningsgrad, ggr	–	0,1		–
Soliditet	51	46		50

*Enligt segmentsredovisning***INTÄKTER PER LAND**

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Sverige	2 623	2 481	10 219	10 077
Norge	856	636	3 250	3 030
Finland	375	220	1 656	1 501
Belgien	–	–	–	–
Totalt	3 854	3 337	15 125	14 608

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	1 285	1 248	5 026	4 990
JM Bostad Riks	1 127	1 042	4 402	4 317
JM Utland	1 231	856	4 906	4 531
JM Fastighetsutveckling	73	52	283	262
JM Entreprenad	262	230	983	951
Eliminering	-124	-92	-475	-442
Totalt	3 854	3 337	15 125	14 608

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	190	182	771	763
JM Bostad Riks	174	160	676	662
JM Utland	105	67	453	415
JM Fastighetsutveckling	4	4	407	407
JM Entreprenad	4	3	20	20
Koncerngemensamma kostnader	-11	-10	-52	-50
Totalt	466	406	2 276	2 216

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	14,8	14,6	15,3	15,3
JM Bostad Riks	15,5	15,4	15,4	15,3
JM Utland	8,6	7,8	9,2	9,2
JM Entreprenad	1,4	1,3	2,1	2,1

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	APRIL-MARS		HELÅR
	2021/2022		2021
JM Bostad Stockholm	4 644		4 771
JM Bostad Riks	1 366		1 354
JM Utland	3 506		3 405
JM Fastighetsutveckling	1 187		1 242

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	APRIL-MARS		HELÅR
	2021/2022		2021
JM Bostad Stockholm	16,6		16,0
JM Bostad Riks	49,5		48,9
JM Utland	12,9		12,2
JM Fastighetsutveckling	34,3		32,7

Enligt segmentsredovisning

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

MKR	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2022	2021	2021	2021	2021
Kostnadsbaserad effekt	248	294	254	247	265
Omvärderingseffekt	384	391	336	390	178
Försäljningseffekt	52	70	29	80	163
Totalt	684	755	619	717	606

Med start första kvartalet 2021 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
	2022	2021	2021	2021	2021
JM Bostad Stockholm	113	83	95	93	-15
JM Bostad Riks	169	186	134	191	135
JM Utland	102	122	107	106	58
Totalt	384	391	336	390	178

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	244	16	1 442	1 214
JM Bostad Riks	304	154	591	442
JM Utland	-37	156	129	323
JM Fastighetsutveckling	-81	-88	808	801
JM Entreprenad	-16	10	10	36

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	3 960	4 486	4 051
JM Bostad Riks	1 553	1 441	1 669
JM Utland	2 459	2 262	2 462
JM Fastighetsutveckling	10	10	10
JM Entreprenad	13	16	13
Totalt	7 995	8 215	8 205

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	12 600	11 900	11 700
JM Bostad Riks	10 000	10 300	9 900
JM Utland	12 400	13 900	12 900
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	1 300	1 200	1 100
Totalt	36 300	37 300	35 600

Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	6 700	7 100	6 500
JM Bostad Riks	6 200	5 800	6 200
JM Utland	6 700	6 500	7 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	200	300	200
Totalt	19 800	19 700	20 000

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	264	357	1 213	1 306
JM Bostad Riks	375	358	1 138	1 121
JM Utland	356	546	1 311	1 501
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	320	320
Totalt	995	1 261	3 982	4 248

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Enligt segmentsredovisning

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	73	298	928	1 153
JM Bostad Riks	357	277	1 257	1 177
JM Utland	378	352	1 327	1 301
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	–	–	341	341
Totalt	808	927	3 853	3 972

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	2 870	2 773	2 855
JM Bostad Riks	2 153	2 063	2 154
JM Utland	2 769	2 314	2 601
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	484	335	484
Totalt	8 276	7 485	8 094

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Fastigheter under utveckling	872	981	789
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	374	–
Färdigställda kontorsfastigheter	24	32	23
Totalt	896	1 387	813

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Ingående balans vid periodens början	8 205	7 831	8 215	7 831
Nyanskaffningar	141	487	1 409	1 754
Överfört till produktion	–431	–213	–1 607	–1 388
Övrigt	80	110	–22	8
Utgående balans vid periodens slut	7 995	8 215	7 995	8 205

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Koncernen femårsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	14 608	15 388	15 692	16 161	17 008
Rörelseresultat	2 216	2 028	2 008	1 886	2 369
Resultat före skatt	2 158	1 955	1 928	1 817	2 579
Balansomslutning	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 287	1 715	1 291	–473	2 013
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	–1 363	–300	420	546	–790
Rörelsemarginal, %	15,2	13,2	12,8	11,7	13,9
Räntabilitet på eget kapital, %	21,9	20,8	22,2	22,2	38,7
Soliditet, %	50	47	42	41	40
Resultat per aktie, kr	25,90	22,50	22,50	20,60	31,00
Utdelning per aktie, kr	13,50	12,75	12,50	12,00	11,00
Antal disponibla byggrätter	35 600	37 800	35 900	35 900	34 800
Antal sålda bostäder	4 248	4 026	3 595	2 463	3 100
Antal produktionsstartade bostäder	3 972	3 199	3 269	3 135	3 873
Antal bostäder i pågående produktion	8 094	7 976	7 813	7 835	8 200



Kvadratrum

I den växande natursköna stadsdelen Rosendal i Uppsala uppför JM 76 bostäder om 1–4 rum och kök i projektet Kvadratrum. Bostäderna, samtliga med balkong eller uteplats, produceras enligt JMs yteffektiva och prisvärda koncept Smarta kvadrat. Kvadratrum erbjuder flexibla bostäder, där kunden kan välja att lägga till en vägg vid behov av exempelvis kontor, hobbyrum eller barnrum – alternativt vara utan en vägg för större social yta. Rosendal är beläget några kilometer söder om Uppsalas citykärna. Här växer en hållbar stadsdel fram, med närhet till både stadspuls och lummig grönska. Området har goda kommunikationer och ett växande utbud av butiker och service.



Paratiisilintu

JM uppför projektet Paratiisilintu i Herttoniemi i Helsingfors. Här produceras 128 bostäder om 1–5 rum och kök för extern kunds räkning. Samtliga bostäder får balkonger och många av de större utrustas med bastu. I entréplanet kommer det att finnas tre kommersiella lokaler. I Paratiisilintu bor man nära service och allmänna färdmedel som buss och tunnelbana. Projektet kommer att certifieras enligt LEED Platinum.

Strandviolen

I Järvastaden i Solna, strax norr om Stockholms city och nära stora grönområden finns kvarteret Strandviolen där JM i den första etappen uppför 34 bostäder om 2–6 rum, de flesta med balkong eller uteplats. Kvarteret Strandviolen får 5-6 våningsplan runt en grönskande innergård. I Strandviolen finns möjlighet att välja till intelligenta funktioner, som erbjuder smarta lösningar i bostaden för en bekvämare och tryggare vardag. I vissa av de större bostäderna finns möjlighet att skapa en uthyrningsdel med eget badrum. I Järvastaden bor man granne med ett naturreservat samtidigt som man har gångavstånd till pendeltåget och når city på mindre än en halvtimme med cykel.



Art Garden

Med centralt läge i Drammen i Norge uppför JM stadskvarteret Art Garden, med 55 flexibla bostäder om 1–4 rum och kök, samtliga med egen balkong. Här läggs stor vikt på estetik och konstnärlig utsmyckning. Bostäderna får gemensam takterrass och i källarplan erbjuds p-garage. Bostäderna i Art Garden har intelligenta funktioner som tillval. Här erbjuds en enkel vardag med stadslivets butiker, restauranger och service i omedelbar närhet, liksom direkt access till bad vid Bragernes strand. I Art Garden bor man med gångavstånd till allmänna kommunikationer och tåg till Oslo.



Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022		2021		
	Kv.1	Kv.4	Kv. 3	Kv.2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	3 854	4 068	3 485	3 719	3 337
Produktions- och driftkostnader	-3 140	-3 282	-2 849	-2 980	-2 703
Bruttoresultat	714	786	636	739	634
Försäljnings- och administrationskostnader	-255	-273	-207	-297	-239
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	242	16	167	11
Rörelseresultat	466	755	445	609	406
Finansiella intäkter och kostnader	-16	-14	-13	-15	-16
Resultat före skatt	450	741	432	594	390
Skatter	-94	-89	-99	-91	-81
Periodens resultat	356	652	333	503	309
BALANSRÄKNING	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	351	330	405	336	298
Projektfastigheter	896	813	1 259	1 269	1 387
Exploateringsfastigheter	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	330	377	432	375	422
Kortfristiga fordringar	3 770	3 528	3 475	3 569	3 726
Likvida medel	4 115	3 981	3 022	2 969	2 148
Summa omsättningstillgångar	17 105	16 903	16 179	16 337	15 898
Summa tillgångar	17 457	17 233	16 584	16 673	16 196
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8 904	8 608	8 023	7 808	7 439
Långfristiga räntebärande skulder	193	190	308	281	366
Övriga långfristiga skulder	374	373	373	373	373
Långfristiga avsättningar	3 066	3 078	3 100	3 012	3 231
Summa långfristiga skulder	3 633	3 641	3 781	3 666	3 970
Kortfristiga räntebärande skulder	658	667	376	737	505
Övriga kortfristiga skulder	4 118	4 172	4 255	4 313	4 141
Kortfristiga avsättningar	144	145	149	149	141
Summa kortfristiga skulder	4 920	4 984	4 780	5 199	4 787
Summa eget kapital och skulder	17 457	17 233	16 584	16 673	16 196
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	273	916	487	792	92
Från investeringsverksamheten	-6	-16	-1	-1	1
Från finansieringsverksamheten	-146	51	-434	32	-986
Summa periodens kassaflöde	122	951	52	823	-893
Likvida medel vid periodens slut	4 115	3 981	3 022	2 969	2 148
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-1 363	-587	-244	449	-300
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-102	-776	-343	-693	749
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-1 466	-1 363	-587	-244	449
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 205	7 991	8 155	8 215	7 831
Nyanskaffningar	141	519	407	341	487
Överfört till produktion	-431	-347	-581	-247	-213
Övrigt	80	43	10	-154	110
Bokfört värde vid periodens slut	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215
NYCKELTAL	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,1	18,6	12,8	16,4	12,2
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-	0,1
Soliditet, %	51	50	48	47	46
Resultat per aktie, kr	5,20	9,40	4,80	7,20	4,40
Antal disponibla byggrätter	36 300	35 600	36 200	37 300	37 300
Antal sålda bostäder	995	969	808	1 210	1 261
Antal produktionsstartade bostäder	808	1 428	817	800	927
Antal bostäder i pågående produktion	8 276	8 094	7 722	7 353	7 485

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022		2021		
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM					
Intäkter	1 285	1 251	1 179	1 312	1 248
Rörelseresultat	190	204	181	196	182
Rörelsemarginal, %	14,8	16,3	15,4	14,9	14,6
Genomsnittligt operativt kapital	4 644	4 771	4 963	5 157	5 283
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	16,6	16,0	17,3	16,7	16,2
Operativt kassaflöde	244	388	394	417	16
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 960	4 051	4 146	4 361	4 486
Antal disponibla byggrätter	12 600	11 700	11 000	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	264	356	261	332	357
Antal produktionsstartade bostäder	73	265	351	239	298
Antal bostäder i pågående produktion	2 870	2 855	2 703	2 526	2 773
JM BOSTAD RIKS					
Intäkter	1 127	1 170	951	1 154	1 042
Rörelseresultat	174	180	145	177	160
Rörelsemarginal, %	15,5	15,4	15,2	15,3	15,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 366	1 354	1 332	1 339	1 345
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	49,5	48,9	49,8	49,2	48,4
Operativt kassaflöde	304	22	-60	326	154
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 553	1 669	1 526	1 439	1 441
Antal disponibla byggrätter	10 000	9 900	10 300	10 400	10 300
Antal sålda bostäder	375	220	280	263	358
Antal produktionsstartade bostäder	357	300	238	362	277
Antal bostäder i pågående produktion	2 153	2 154	2 226	2 178	2 063
JM UTLAND					
Intäkter	1 231	1 407	1 185	1 084	856
Rörelseresultat ¹⁾	105	139	111	98	67
Rörelsemarginal, %	8,6	9,9	9,4	9,0	7,8
Genomsnittligt operativt kapital	3 506	3 405	3 309	3 336	3 335
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	12,9	12,2	12,5	11,1	8,8
Operativt kassaflöde	-37	-60	338	-111	156
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 459	2 462	2 293	2 329	2 262
Bokfört värde projektfastigheter	18	17	39	111	90
Antal disponibla byggrätter	12 400	12 900	13 300	14 000	13 900
Antal sålda bostäder ²⁾	356	393	267	295	546
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	378	522	228	199	352
Antal bostäder i pågående produktion	2 769	2 601	2 458	2 314	2 314
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	4	-	-	1
²⁾ Varav bostäder till investerare	128	146	78	94	265
³⁾ Varav bostäder till investerare	128	146	-	94	265
JM FASTIGHETSUTVECKLING					
Intäkter	73	80	65	65	52
Rörelseresultat ^{1) 2)}	4	238	12	153	4
Genomsnittligt operativt kapital	1 187	1 242	1 407	1 460	1 513
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	34,3	32,7	24,7	23,1	11,8
Operativt kassaflöde	-81	664	-97	322	-88
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	878	795	1 220	1 158	1 297
Antal disponibla byggrätter ³⁾	1 300	1 100	1 600	1 400	1 200
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	320	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	341	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	484	484	335	335	335
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	231	-	161	-
²⁾ Varav resultat från joint venture	7	8	16	6	10
³⁾ Avser hyresrätts- och vårbostäder.					
JM ENTREPRENAD					
Intäkter	262	295	200	226	230
Rörelseresultat	4	10	3	3	3
Rörelsemarginal, %	1,4	3,5	1,5	1,3	1,3
Operativt kassaflöde	-16	8	4	14	10
JM ÖVRIGT					
Intäkter (eliminering)	-124	-134	-95	-122	-91
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-11	-15	-7	-18	-10

^{*)} Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	3 835	3 545	15 940	15 650
Produktions- och driftkostnader	-3 128	-2 859	-12 704	-12 435
Bruttoresultat	707	686	3 235	3 215
Försäljnings- och administrationskostnader	-258	-245	-1 045	-1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	7	11	41	45
Rörelseresultat	457	452	2 232	2 227
Finansiella intäkter och kostnader	-21	-22	-79	-80
Resultat före skatt	436	430	2 152	2 147
Skatter	-91	-83	-352	-343
Periodens resultat	344	347	1 801	1 804
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	83	99	92	108
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-34	115	-23	126
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	7	-24	5	-26
Periodens totalresultat	401	537	1 875	2 012
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	344	347	1 801	1 804
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	401	537	1 875	2 012
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,00	5,00	22,30	26,10
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,00	5,00	22,20	26,00
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>68 277 119</i>	<i>69 583 262</i>	<i>68 277 119</i>	<i>68 648 746</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>68 459 245</i>	<i>69 583 262</i>	<i>68 943 609</i>	<i>69 220 764</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>68 794 513</i>	<i>70 125 557</i>	<i>69 278 877</i>	<i>69 560 505</i>
¹⁾ Varav resultat från joint venture	7	10	37	40
²⁾ Periodens resultat.				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	599	556	584
Projektfastigheter	896	1 387	813
Exploateringsfastigheter	7 995	8 215	8 205
Nyttjande av tomträtter	287	586	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	330	422	377
Pågående arbeten	4 175	3 643	4 073
Kortfristiga fordringar	6 004	5 778	5 902
Likvida medel	4 115	2 148	3 981
Summa omsättningstillgångar	23 801	22 179	23 807
Summa tillgångar	24 400	22 735	24 391
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{2) 3) 4) 5)}			
Eget kapital	8 662	7 248	8 385
Långfristiga räntebärande skulder	636	1 307	818
Övriga långfristiga skulder	374	373	373
Långfristiga avsättningar	3 007	3 196	3 024
Summa långfristiga skulder	4 017	4 876	4 214
Kortfristiga räntebärande skulder	7 573	6 153	7 566
Övriga kortfristiga skulder	4 003	4 317	4 082
Kortfristiga avsättningar	144	141	145
Summa kortfristiga skulder	11 721	10 611	11 793
Summa eget kapital och skulder	24 400	22 735	24 391
Ställda säkerheter	622	445	476
Eventualförpliktelser	9 069	9 122	7 827
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	247	258	255
²⁾ Varav projektfinansiering JM Utland	3 372	2 943	3 123
³⁾ Varav projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	3 118	3 023	3 338
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	464	550	675
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingskulder	537	848	714

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		HELÅR
	2022	2021	2021
Ingående balans vid periodens början	8 385	7 598	7 598
Summa totalresultat för perioden	401	537	2 012
Utdelning	–	–887	–887
Konvertering av konvertibellån	1	–	38
Återköp av aktier	–124	–	–375
Utgående balans vid periodens slut	8 662	7 248	8 385

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	320	–119	–488	–927
Betald skatt	–151	–193	–507	–549
Investering i exploateringsfastigheter	–365	–414	–1 490	–1 539
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	111	41	556	485
Investering i projektfastigheter	–83	–139	–391	–447
Försäljning av projektfastigheter	–	–	1 340	1 340
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–137	717	–179	675
Kassaflöde från den löpande verksamheten ³⁾	–305	–107	–1 159	–961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–6	1	–23	–17
Upptagna lån	271	16	918	664
Amortering av skulder	–319	–141	–1 024	–846
Upptagna lån, projektfinansiering ³⁾	929	1 013	5 225	5 308
Amortering av skulder, projektfinansiering ³⁾	–324	–788	–1 489	–1 951
Återköp av aktier	–124	–	–499	–375
Utdelning	–	–887	–	–887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433	–787	3 130	1 911
Periodens kassaflöde	122	–893	1 948	933
Likvida medel vid periodens slut	4 115	2 148	4 115	3 981

¹⁾ Varav investeringar i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

–21 –277 –474 –730

²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

90 233 694 837

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.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för det första kvartalet 2022 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 93–97 i årsredovisningen för 2021.

JMs överklagan till Förvaltningsrätten gällande Finansinspektionens tolkning av IFRS avseende bostadsrättsföreningar under produktion har avgjorts av domstolen till JMs fördel den 26 oktober 2021. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än Finansinspektionen (FI) och undanröjde därmed FIs tidigare beslut. FI har överklagat Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten och erhållit prövningstillstånd. JM har lämnat in en inlaga till Kammarrätten i februari 2022 som svar på FIs överklagan. För vidare information se JMs årsredovisning för 2021, sidan 86.

Förändrade standarder från och med 2022

De förändrade standarder enligt IFRS som koncernen tillämpar från 1 januari 2022 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JMs 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.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	2 380	2 358	9 710
Produktions- och driftkostnader	-1 957	-1 863	-7 609
Bruttoresultat	423	495	2 100
Försäljnings- och administrationskostnader	-252	-172	-712
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	-
Rörelseresultat	172	323	1 388
Finansiella intäkter och kostnader	128	-33	24
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	299	290	1 412
Bokslutsdispositioner	-	-	-16
Resultat före skatt	299	290	1 397
Skatter	-35	-66	-279
Periodens resultat ¹⁾	264	224	1 118

¹⁾ Periodens resultat för januari-mars 2022 har belastats med 138 mkr efter förändrade antagande avseende värdering av pensionsskuld. Beloppet inkluderar särskild löneskatt och avdrag för skatt.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 214	1 751	2 214
Omsättningstillgångar	13 936	13 022	13 862
Summa tillgångar	16 150	14 773	16 076
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 558	3 838	4 417
Obeskattade reserver	2 390	2 410	2 390
Avsättningar	1 482	1 483	1 304
Långfristiga skulder	417	461	417
Kortfristiga skulder	7 302	6 581	7 548
Summa eget kapital och skulder	16 150	14 773	16 076
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	11 315	10 088	9 471

Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	3 854	3 337	15 125	14 608
Omräkning JM Utland	-19	208	-467	-240
Omklassificering fastighetsförsäljning	-	-	1 281	1 281
Periodens intäkter enligt IFRS	3 835	3 545	15 940	15 650
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	466	406	2 276	2 216
Omräkning JM Utland	-15	42	-66	-10
Leasingavtal IFRS 16	5	4	22	22
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	457	452	2 232	2 227
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	356	309	1 844	1 798
Omräkning JM Utland	-12	40	-45	7
Leasingavtal IFRS 16	1	-2	1	-1
Periodens resultat enligt IFRS	344	347	1 801	1 804

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 457	16 196	17 233
Omräkning JM Utland	-323	-271	-303
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	3 345	2 561	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande ¹⁾	269	382	292
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	3 476	3 181	3 692
Omföring mellan Fakturerat ej upparbetat till Upparbetat ej fakturerat	-358	-158	-354
Leasingavtal IFRS 16	534	844	711
Balansomslutning enligt IFRS	24 400	22 735	24 391

¹⁾ Å conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 904	7 439	8 608
Omräkning JM Utland	-239	-187	-221
Leasingavtal IFRS 16	-3	-4	-3
Eget kapital enligt IFRS	8 662	7 248	8 385

KONCERNENS NYCKELTAL

%	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Soliditet enligt segmentsredovisning	51	46	50
Soliditet enligt IFRS	36	32	34

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	273	92	2 469	2 287
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	-111	193	-654	-350
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, räntebärande	-494	-418	-3 082	-3 006
Leasingavtal IFRS 16	26	26	108	108
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-305	-107	-1 159	-961

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	-1 466	449	-1 363
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	3 345	2 561	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	3 476	3 181	3 692
Leasingavtal IFRS 16	537	848	714
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS	5 892	7 039	6 163

Stockholm den 29 april 2022
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 15 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Avkastning på eget kapital ska genomsnittligt över tid uppgå till 25 procent.

Långsiktig tillväxt ska genomsnittligt uppgå till 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder där utgångspunkten är en årstakt om 3 800 produktionsstarter.

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel.

Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel.

JMs finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy 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. 13.00 den 29 april 2022.

För mer information kontakta:

Carl Bandhold, CFO, IR-ansvarig

E-post: cfo@jm.se, tel vx: 08-782 87 00



Kommande informationstillfällen

12 juli 2022 Delårsrapport januari–juni
27 oktober 2022 Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 1 2022

31 mars Årsstämma i JM AB
9 mars JM Årsredovisning 2021
25 februari Kallelse till JM ABs årsstämma den 31 mars 2022
2 februari JM Bokslutskommuniké januari–december 2021
31 januari Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

JMs årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på jm.se/investerare

Text: JM. **Foto/illustrationer:** Carbonwhite, Diakrit, Sandra Birgersdotter Ek, Gustav Kaiser, Pixery, Playa Arkkitechdit, Sightline

B

PP

Sverige, Port Payé

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