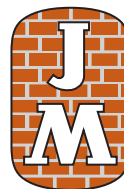


Delårsrapport 2/2012



JM-KONCERNEN JANUARI–JUNI 2012

LÅG FÖRSÄLJNINGSNIVÅ MEN VISS FÖRBÄTTRING I EFTERFRÅGAN

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 6 396 mkr (5 588) och rörelseresultatet till 674 mkr (665). Rörelsemarginalen uppgick till 10,5 procent (11,9)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 5 933 mkr (5 228) och rörelseresultatet till 651 mkr (618)
- Resultatet före skatt ökade till 626 mkr (594). Resultat efter skatt ökade till 454 mkr (422)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 25,6 procent (21,4). Resultatet per aktie under första halvåret uppgick till 5,50 kronor (5,10)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –138 mkr (–143)
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 281 (1 661) och produktionsstarterna uppgick till 1 406 (1 851).

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter enligt segmentsredovisning	6 396	5 588	3 208	3 097	13 025	12 217
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	674	665	337	387	1 553	1 544
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	10,5	11,9	10,5	12,5	11,9	12,6
Intäkter ¹⁾	5 933	5 228	2 946	2 681	12 706	12 001
Rörelseresultat ¹⁾	651	618	322	339	1 546	1 513
Resultat före skatt ¹⁾	626	594	310	329	1 495	1 463
Rörelsemarginal ¹⁾ (%)	11,0	11,8	10,9	12,6	12,2	12,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–138	–143	–140	–78	738	733
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾ (%)					25,6	24,5
Soliditet ¹⁾ (%)	39	39	39	39		41
Resultat per aktie ¹⁾ (kr)	5,50	5,10	2,70	2,80	12,90	12,50
Antal sålda bostäder	1 281	1 661	654	821	2 732	3 112
Antal produktionsstartade bostäder	1 406	1 851	775	943	3 184	3 629

¹⁾ Enligt IFRIC 15

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

KONCERNEN

"Efterfrågan på JMs bostäder har varit fortsatt avvaktande under första halvåret samtidigt som intresset för våra projekt är stort. Försäljningsprocessen tar längre tid än normalt i samband med det osäkra konjunkturläget och oron på den internationella finansmarknaden. En låg försäljning av bostäder i Stockholm under kvartalet kompenseras av förbättrad bokiningsnivå som ännu inte övergått till kontraktsskrivning. Den höga bokiningsnivån i det stora projektet Kista Torn som startas under tredje kvartalet 2012 är också glädjande.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har varit fortsatt avvaktande under det första halvåret. Dock

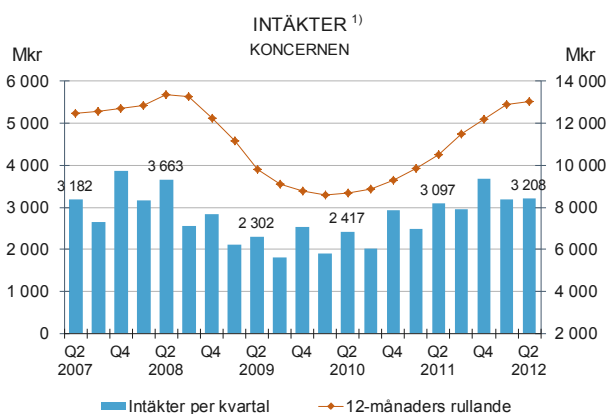
har efterfrågan förbättrats något under andra kvartalet. Intresset för JMs projekt är fortsatt stort samtidigt som försäljningsprocessen i Sverige tar längre tid i det osäkra konjunkturläget. Efterfrågan har varit fortsatt god i Norge. Den svaga efterfrågan i Danmark kvarstår.

Den långsammare försäljningsprocessen har inneburit lägre antal tecknade kontrakt under första halvåret. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer dock efterfrågan på bostäder.

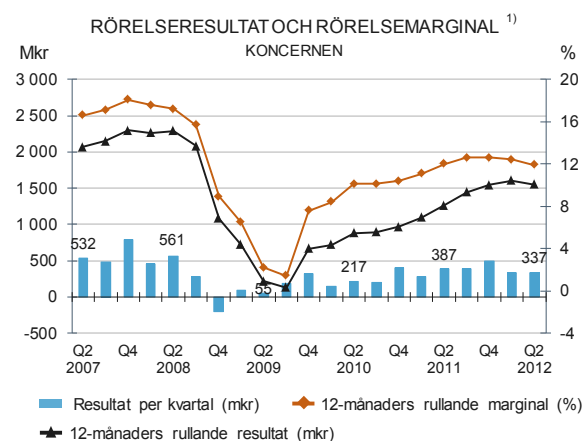
Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 281 (1 661). Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 65 procent (78) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 560 (764), i JM Bostad Riks 407 (623) och i JM Utland 314 (274).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 406 (1 851) varav 712 (867) i Stockholmsområdet och 363 (659) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 331 bostäder (325). Antalet produktionsstarter under första halvåret överstiger antalet tecknade kontrakt vilket speglar efterfrågan i projekten. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 5 769 (6 027).

Rörelseresultat (mkr)	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	483	429	239	246	1 082	1 028
JM Bostad Riks	119	156	60	88	264	301
JM Utland	66	54	34	30	171	159
JM Fastighetsutveckling	3	14	2	13	4	15
JM Produktion	29	32	15	19	81	84
Koncerngemensamma kostnader	-26	-20	-13	-9	-49	-43
Summa enligt segmentsredovisning	674	665	337	387	1 553	1 544
Omräkning JM Utland ¹⁾	-23	-47	-15	-48	-7	-31
Totalt ²⁾	651	618	322	339	1 546	1 513
¹⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.						
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	25	-	23	2	27



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första halvåret ökade till 6 396 mkr (5 588). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 5 933 mkr (5 228).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 674 mkr (665) och rörelsemarginalen minskade till 10,5 procent (11,9). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 651 mkr (618).

Under första halvåret uppgick resultat av fastighetsförsäljning till 0 mkr (25). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 40 mkr (34) varav 4 mkr (0) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 15 mkr (9).

BYGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 27 700 (26 500) varav 17 550 (17 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 860 mkr (5 509) vid utgången av första halvåret.

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 585 mkr (662) förvärvats varav 67 mkr avser JM Bostad Stockholm, 162 mkr JM Bostad Riks och 356 mkr JM Utland.

Rörelsemarginal (%)	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	17,3	18,1	17,4	18,6	19,4	20,0
JM Bostad Riks	7,6	8,8	7,6	9,0	8,4	9,0
JM Utland	4,9	6,1	4,9	6,5	6,1	6,8
JM Produktion	3,0	3,9	2,9	4,0	3,8	4,2

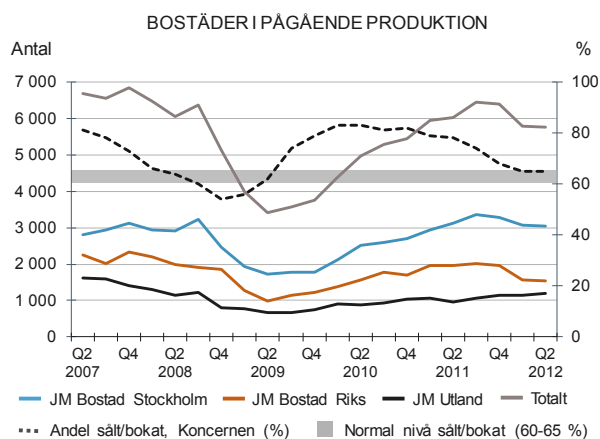
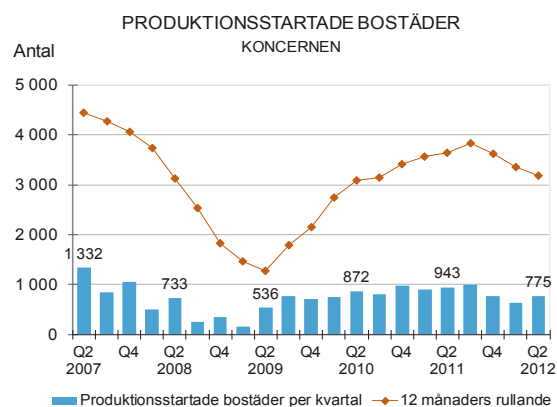
Bostäder i pågående produktion	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	5 769	6 027	6 401
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) ²⁾	55	65	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	10	13	8
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	65	78	68

¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Osålda bostäder i avslutad produktion	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	129	48	94
– Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	53	39	59

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 1 mkr jämfört med föregående år.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 702 mkr (1 599) varav pensionsskulden utgjorde 628 mkr (600). Vid utgången av första halvåret var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,6 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,3 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 567 mkr (4 590). Förutom likvida medel om 1 767 mkr (1 790) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,8 år.

Räntebärande nettofordran uppgick till 65 mkr (191) vid första halvårets utgång. Vid utgången av första halvåret uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 367 mkr (411). Av dessa skulder är 205 mkr (213) kortfristiga.

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Finansiella intäkter ¹⁾	24	25	13	16	44	45
Finansiella kostnader ²⁾	–49	–49	–25	–26	–95	–95
Finansiella intäkter och kostnader	–25	–24	–12	–10	–51	–50
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	2	8	1	6	2	8
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	–3	–8	–2	–6	–3	–8

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början	–970	–730	–876	–683	–191	–730
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	905	539	811	492	126	–240
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	–65	–191	–65	–191	–65	–970

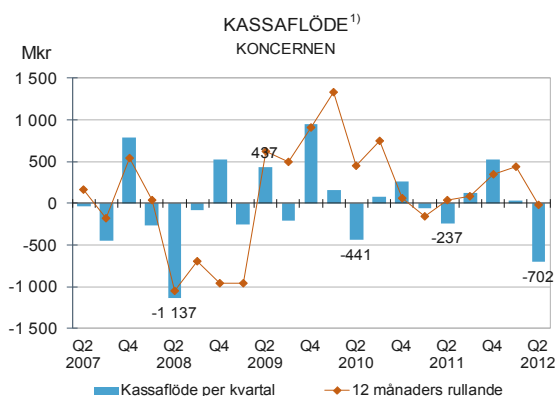
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –138 mkr (–143) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –114 mkr (–212). Ökat innehav av osålda bostäder i balansräkningen belastar med –34 mkr (–2). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till –123 mkr (26).

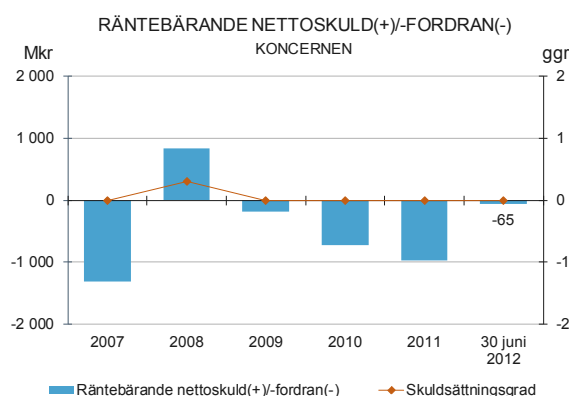
Temporär ökning av övrigt rörelsekapital motverkar den positiva effekten av verksamhetens underliggande kassaflöde.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2011 på sidorna 26–29. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



KONVERTIBEL- OCH TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Årsstämman 2012 beslutade att JM ska uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 120 mkr genom utgivning av högst 530 000 konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige samt emittera högst 95 000 teckningsoptioner riktade till samtliga anställda utanför Sverige, med en löptid om fyra år.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 13 mkr genom emission av cirka 84 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 7 000.

I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen.

De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till en aktie, till kursen 155 kronor, från och med den 1 juni 2015 till och med den 20 maj 2016.

Genom konvertering kan JMs aktiekapital komma att öka med högst 91 tkr, vilket motsvarar en utspädning

med 0,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2012.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2012 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av stamaktier i JM AB på en reglerad marknad.

Under maj och juni 2012 har 1 043 092 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 194 056.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår till 82 401 516.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 353 (2 221). Antal hantverkare uppgick till 1 117 (1 064) och antal tjänstemän till 1 236 (1 157). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	2 790	2 365	1 376	1 320	5 566	5 141
Rörelseresultat	483	429	239	246	1 082	1 028
Rörelsemarginal (%)	17,3	18,1	17,4	18,6	19,4	20,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 394	2 286
Avkastning operativt kapital (%)					45,2	45,0
Operativt kassaflöde	479	–110	211	–211	1 230	641
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 741	2 691				2 888
Antal disponibla byggrätter	11 500	10 900				11 800
Antal sålda bostäder ¹⁾	560	764	252	369	1 197	1 401
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	712	867	367	439	1 529	1 684
Antal bostäder i pågående produktion	3 032	3 116				3 290
Antal anställda	809	802				807
¹⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	-	77	77

Efterfrågan på andrahandsmarknaden är fortsatt avvakande. Utbudet av bostäder är i nivå med föregående år medan utbudspriserna har ökat liksom tiden till avslut. Utbudet av nya bostäder i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet är fortsatt lågt.

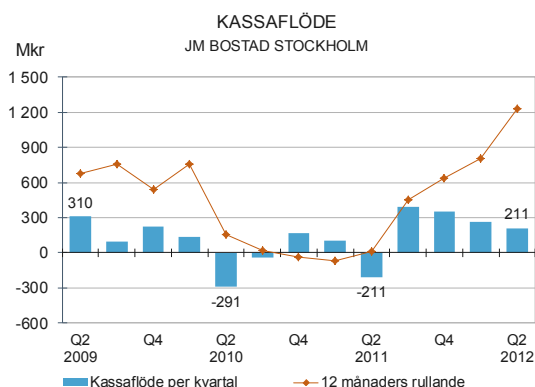
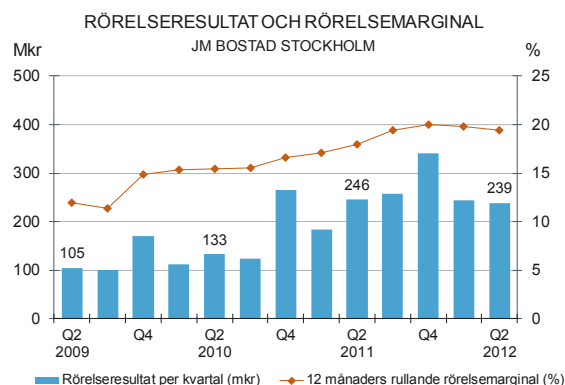
Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas allmänt avvakande inställning till att teckna kontrakt tidigt i processen har under kvartalet blivit mer projektberoende. En förbättrad bokiningsnivå i projekten under andra kvartalet har ännu inte övergått till kontraktskrivning. Affärssegmentets intäkter ökade till 2 790 mkr (2 365) och rörelseresultatet ökade till 483 mkr (429). Rörelsemarginalen uppgick till 17,3 procent (18,1). De höga intäkterna är ett resultat av fortsatt stort antal bostäder i pågående produktion med hög aktivitetsnivå.

Kassaflödet under kvartalet är i balans.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 333 bostäder i flerbostadshus i Solna, Stockholm och Värmdö samt 34 småhus i Haninge.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 250 bostäder förvärvats i Nacka och Stockholm.

I augusti, efter rapportperiodens utgång, togs beslut om produktionsstart av 266 bostäder i projektet Kista Torn. Projektet, med en mycket god bokiningsnivå, omfattar ett fyrtiovaningshus centralt beläget i Kista. Produktionsstarten kommer redovisas under tredje kvartalet 2012.



JM BOSTAD RIKS

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

Mkr	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	1 573	1 768	790	976	3 160	3 355
Rörelseresultat ¹⁾	119	156	60	88	264	301
Rörelsemarginal (%)	7,6	8,8	7,6	9,0	8,4	9,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 487	1 478
Avkastning operativt kapital (%)					17,7	20,4
Operativt kassaflöde	49	129	4	83	237	317
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 465	1 512				1 406
Antal disponibla byggrätter	9 500	9 000				8 800
Antal sålda bostäder	407	623	231	303	840	1 056
Antal produktionsstartade bostäder	363	659	210	332	861	1 157
Antal bostäder i pågående produktion	1 533	1 955				1 973
Antal anställda	576	589				602
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	3	-	3	1	4

Efterfrågan på andrahandsmarknaden är fortsatt avvakande, särskilt i Malmöområdet. Utbudspriserna har ökat i Uppsala och Göteborg men har varit oförändrade eller sjunkit något på övriga orter inom affärsenheten i jämförelse med föregående år. Utbudet av bostäder är i princip oförändrat utom i Malmöområdet där det har ökat.

Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess tar längre tid vilket har inneburit färre tecknade kontrakt och minskat antal produktionsstarter samtidigt som viss förbättring skett under andra kvartalet.

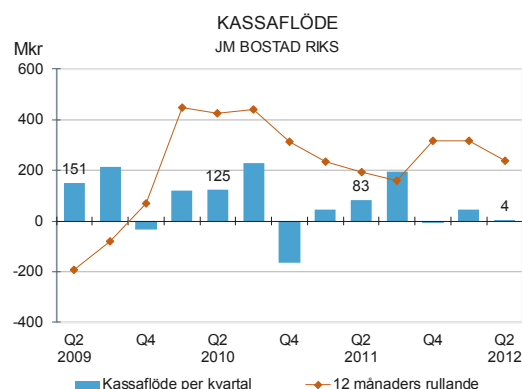
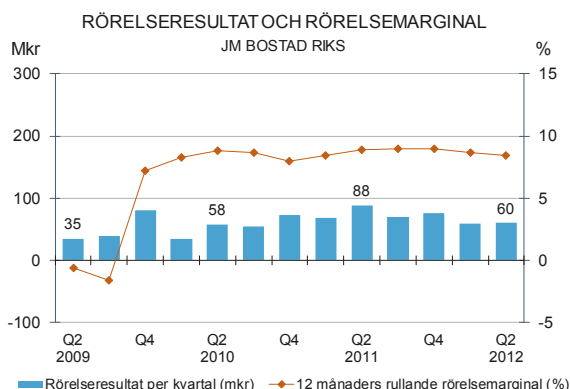
Affärssegmentets intäkter uppgick till 1 573 mkr (1 768) och rörelseresultatet minskade till 119 mkr (156). Rörelse-

marginalen uppgick till 7,6 procent (8,8). Den minskade volymen är ett resultat av färre antal bostäder i pågående produktion. Försämringen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till den minskade produktionsvolymen.

Kassaflödet belastas av temporär ökning av rörelsekapitalet.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 169 bostäder i flerbostadshus i Göteborg, Linköping och Uppsala samt 41 småhus i Staffanstorps och Kungsbacka.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 16 bostäder förvärvats i Helsingborg.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	1 356	881	696	464	2 824	2 349
Rörelseresultat	66	54	34	30	171	159
Rörelsemarginal (%)	4,9	6,1	4,9	6,5	6,1	6,8
Genomsnittligt operativt kapital					2 072	1 822
Avkastning operativt kapital (%)					8,3	8,7
Operativt kassaflöde	–217	15	–211	–10	–429	–197
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 654	1 306				1 462
Bokfört värde projektfastigheter	74	35				51
Antal disponibla byggrätter	6 700	6 600				6 600
Antal sålda bostäder	314	274	171	149	695	655
Antal produktionsstartade bostäder	331	325	198	172	794	788
Antal bostäder i pågående produktion	1 204	956				1 138
Antal anställda	354	266				348

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 356 mkr (881). Rörelseresultatet ökade till 66 mkr (54). Rörelsemarginalen minskade till 4,9 procent (6,1). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förvärvad entreprenadverksamhet i Norge 2011. Rörelsemarginalen minskade på grund av lägre marginalnivå i den förvärvade entreprenadverksamheten.

Kassaflödet belastades under andra kvartalet främst av nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter i JM Norge.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har varit fortsatt god särskilt på JMs marknader Oslo, Stavanger och Bergen. Efterfrågan stärks av fortsatt befolkningsökning och hög efterfrågan på arbetskraft. Prisnivån på bostäder har fortsatt att öka under första halvåret.

Under första halvåret har 279 bostäder (250) sålts och 289 bostäder (258) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av 156 bostäder varav 125 i flerbostadshus i Oslo, Vestfold och Telemark och 31 småhus i Vestfold och Telemark.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 966 (748).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 180 bostäder förvärvats i Oslo, Bergen och Vestfold varav ett större förvärv om 110 i Oslo.

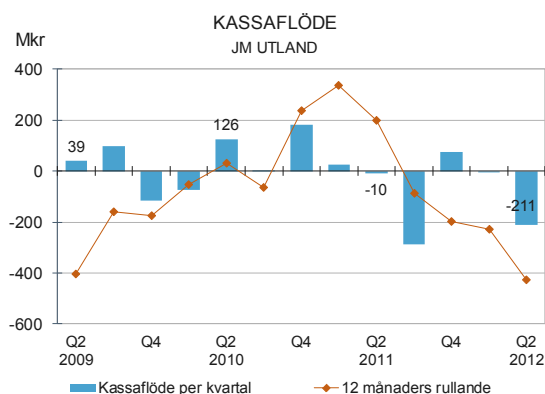
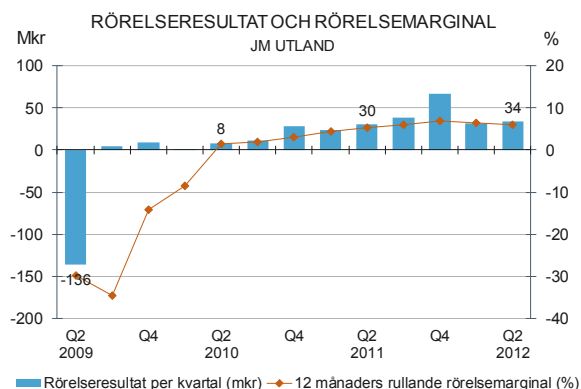
Disponibla byggrätter motsvarar 5 400 bostäder (4 900).

DANMARK

Den finansiella oron på finansmarknaderna medverkar till fortsatt låg aktivitetsnivå på bostadsmarknaden i Köpenhamn. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under första halvåret har 4 bostäder (14) sålts och 2 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 20 (62). Inga förvärv har gjorts under andra kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).



FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en stabil nivå men signaler finns om minskad aktivitet. Kunderna är avvaktande och tiden till avslut har ökat. Prisnivån i huvudstadsregionen har under första halvåret varit oförändrad i jämförelse med föregående år.

Under första halvåret har 7 bostäder (0) sålts och 14 bostäder (31) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 73 (62). Inga förvärv har gjorts under andra kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 100 bostäder (100).

BELGIEN

I Brysselregionen är aktiviteten på bostadsmarknaden fortsatt stabil.

Under första halvåret har 24 bostäder (10) sålts och 26 bostäder (36) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 145 (84). Inga förvärv har gjorts under andra kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (900).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Mkr	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	
Intäkter	39	33	18	17	79	73
Rörelseresultat ¹⁾	3	14	2	13	4	15
Genomsnittligt operativt kapital					893	822
Avkastning operativt kapital (%)					0,4	1,8
Operativt kassaflöde	-99	15	-37	86	-248	-134
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	61				60
Bokfört värde projektfastigheter	910	748				808
Antal anställda	16	17				18
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	22	-	20	1	23

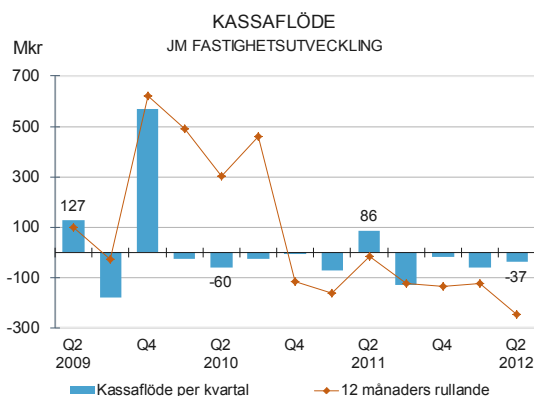
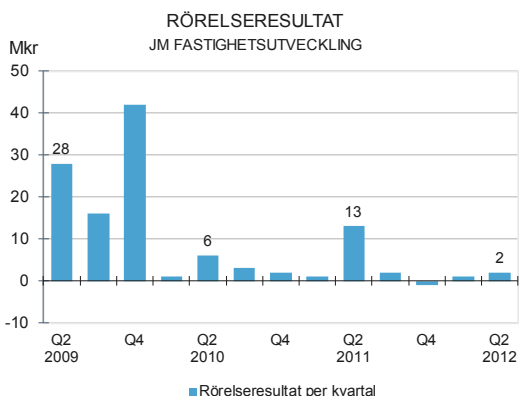
Affärssegmentets intäkter ökade till 39 mkr (33) varav hyresintäkter 39 mkr (33). Rörelseresultatet uppgick till 3 mkr (14).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 14 mkr (9). Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (22). Kassaflödet har belastats med investeringar i projektfastigheter om 102 mkr.

Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden, för de byggnader som ej ska rivas, till 85 procent. Produktionen av ett särskilt boende för äldre om 54 bostäder fortskrider planenligt. I ett senare skede planerar JM att uppföra 220 hyreslägenheter inom området.

Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla, uppgår uthyrningsgraden till 89 procent för de byggnader som ej ska rivas.

Produktionen av ett äldreboendeprojekt om 108 lägenheter i Stora Sköndal, Stockholm pågår. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Stiftelsen Stora Sköndal med inflyttning i två etapper; hösten 2013 respektive våren 2014.



JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter ¹⁾	965	827	510	480	2 124	1 986
Rörelseresultat	29	32	15	19	81	84
Rörelsemarginal (%)	3,0	3,9	2,9	4,0	3,8	4,2
Operativt kassaflöde	–6	–56	–23	–49	32	–18
Antal anställda	479	425				478
¹⁾ Varav internt	327	286	182	160	728	687

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är fortsatt på en bra nivå med god investeringsvilja från kunderna. Marknaden inom anläggningssektorn är stabil på en hög nivå, dock med fortsatt hög konkurrens. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

Projekt som erhöles under en period med hög konkurrens har påverkat marginalen negativt under första halvåret.

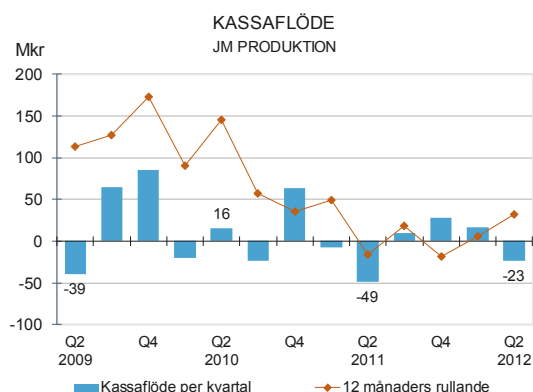
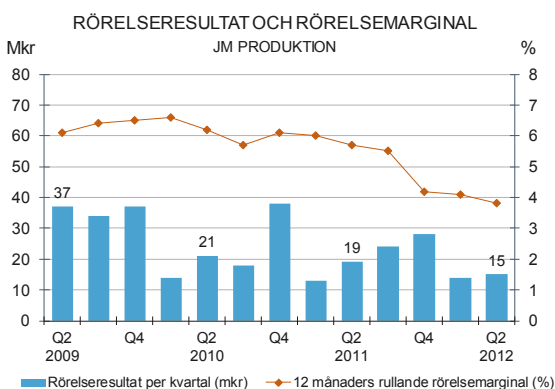
Affärssegmentets intäkter ökade till 965 mkr (827) och rörelseresultatet uppgick till 29 mkr (32). Rörelsemarginalen minskade till 3,0 procent (3,9).

Kassaflödet belastas av investering i exploateringsfastigheter samt tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är nyproduktion av kontorsbyggnad i Frösunda, Solna med Vasakronan som beställare.

De största pågående uppdragen är två deletapper av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket), samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), om- och tillbyggnad av Pir F Västra Arlanda (Swedavia), gator och ledningar (Tyresö och Nacka kommuner), ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm (Praktikertjänst) samt mark- och spårarbeten för tvärbanans utbyggnad i Bromma (Storstockholms Lokaltrafik). Därutöver pågår om-, ny- och tillbyggnad av skolor (Nacka, Sundbybergs och Sollentuna kommuner). I Hammarby Sjöstad pågår uppdraget att bygga gator och ledningar (Stockholms stad).

Ät JM Bostad Stockholm pågår nyproduktion av flerbostadshus i Bromma, Telefonplan och i Älta samt exploateringsarbeten inom Dalénområdet på Lidingö. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. Ät JM Fastighetsutveckling uppförs äldreboende på Lidingö samt i Stora Sköndal.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Intäkter	5 933	5 228	2 946	2 681	12 706	12 001
Produktions- och driftkostnader	–4 875	–4 252	–2 403	–2 162	–10 421	–9 798
Bruttoresultat	1 058	976	543	519	2 285	2 203
Försäljnings- och administrationskostnader	–407	–383	–221	–203	–741	–717
Resultat av fastighetsförsäljning	0	25	–	23	2	27
Rörelseresultat	651	618	322	339	1 546	1 513
Finansiella intäkter och kostnader	–25	–24	–12	–10	–51	–50
Resultat före skatt	626	594	310	329	1 495	1 463
Skatter	–172	–172	–83	–94	–421	–421
Periodens resultat	454	422	227	235	1 074	1 042
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser	1	18	–1	29	–20	–3
Periodens totalresultat	455	440	226	264	1 054	1 039
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	454	422	227	235	1 074	1 042
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	455	440	226	264	1 054	1 039
Resultat per aktie före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) ¹⁾	5,50	5,10	2,70	2,80	12,90	12,50
Resultat per aktie efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr) ¹⁾	5,40	5,10	2,70	2,80	12,80	12,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	82 401 516	83 268 236	82 401 516	83 268 236	82 401 516	83 379 407
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	83 200 784	83 244 272	83 017 903	83 249 290	83 283 187	83 305 326
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	84 254 353	84 740 976	84 041 177	84 703 484	84 342 464	84 560 636

¹⁾ Periodens resultat

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	311	173	315
Projektfastigheter	984	783	859
Exploateringsfastigheter	5 939	5 570	5 816
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	147	99	150
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 154	1 687	1 719
Likvida medel	1 767	1 790	2 437
Summa omsättningstillgångar	10 991	9 929	10 981
Summa tillgångar	11 302	10 102	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 391	3 990	4 598
Långfristiga räntebärande skulder	332	247	293
Övriga långfristiga skulder	163	198	172
Långfristiga avsättningar	2 169	1 867	2 123
Summa långfristiga skulder	2 664	2 312	2 588
Kortfristiga räntebärande skulder	742	752	566
Övriga kortfristiga skulder	3 404	2 942	3 440
Kortfristiga avsättningar	101	106	104
Summa kortfristiga skulder	4 247	3 800	4 110
Summa eget kapital och skulder	11 302	10 102	11 296
Ställda säkerheter	497	639	422
Eventualförpliktelser	5 204	5 607	5 915
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	35	0
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	513	486	470

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår 2011
	2012	2011	
Ingående balans vid årets början	4 598	3 923	3 923
Summa totalresultat för perioden	455	440	1 039
Utdelning	–542	–375	–375
Konvertering av konvertibellån	4	2	11
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	–	–2	–2
Återköp av aktier	–125	–	–
Utgående balans vid periodens slut	4 391	3 990	4 598

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2011
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	442	398	251	243	1 234	1 190
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	–791	–835	–446	–531	–1 828	–1 872
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	643	621	265	391	1 458	1 436
Investering i projektfastigheter	–123	–92	–58	–18	–322	–291
Försäljning av projektfastigheter	–	118	–	116	–	118
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–309	–353	–152	–279	196	152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–138	–143	–140	–78	738	733
Förvärv dotterbolag	–	–	–	–	–136	–136
Övrigt investeringsverksamheten	–2	40	–2	–1	1	43
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2	40	–2	–1	–135	–93
Upptagna lån	204	397	167	372	254	447
Amortering av skulder	–67	–218	–60	–155	–211	–362
Återköp av aktier	–125	–	–125	–	–125	–
Utdelning	–542	–375	–542	–375	–542	–375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–530	–196	–560	–158	–624	–290
Periodens kassaflöde	–670	–299	–702	–237	–21	350
Likvida medel vid periodens slut	1 767	1 790	1 767	1 790	1 767	2 437
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	–216	–131	–82	–95	–401	–316
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	182	129	103	67	317	264

NYCKELTAL

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2011
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	
Rörelsemarginal	11,0	11,8	10,9	12,6	12,2	12,6
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					27,2	27,5
Räntabilitet på eget kapital					25,6	24,5
Skuldsättningsgrad (ggr)	–	–	–	–		–
Soliditet	39	39	39	39		41

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första halvåret är upprättad enligt IAS 34 *Delårsrapportering* och *Årsredovisningslagen*. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna del-

årsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2011 sidorna 64–67. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som gäller för 2012 är av mycket begränsad omfattning och bedöms inte ha någon påverkan på JMs finansiella rapporter.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Sverige	5 040	4 707	2 512	2 633	10 201	9 868
Norge	1 161	727	585	363	2 408	1 974
Danmark	67	70	35	41	176	179
Finland	60	42	37	30	109	91
Belgien	68	42	39	30	131	105
Omräkning JM Utland ¹⁾	–463	–360	–262	–416	–319	–216
Totalt	5 933	5 228	2 946	2 681	12 706	12 001

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	2 790	2 365	1 376	1 320	5 566	5 141
JM Bostad Riks	1 573	1 768	790	976	3 160	3 355
JM Utland	1 356	881	696	464	2 824	2 349
JM Fastighetsutveckling	39	33	18	17	79	73
JM Produktion	965	827	510	480	2 124	1 986
Eliminering	–327	–286	–182	–160	–728	–687
Summa enligt segmentsredovisning	6 396	5 588	3 208	3 097	13 025	12 217
Omräkning JM Utland ¹⁾	–463	–360	–262	–416	–319	–216
Totalt	5 933	5 228	2 946	2 681	12 706	12 001

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	483	429	239	246	1 082	1 028
JM Bostad Riks	119	156	60	88	264	301
JM Utland	66	54	34	30	171	159
JM Fastighetsutveckling	3	14	2	13	4	15
JM Produktion	29	32	15	19	81	84
Koncerngemensamma kostnader	–26	–20	–13	–9	–49	–43
Summa enligt segmentsredovisning	674	665	337	387	1 553	1 544
Omräkning JM Utland ¹⁾	–23	–47	–15	–48	–7	–31
Totalt	651	618	322	339	1 546	1 513

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	17,3	18,1	17,4	18,6	19,4	20,0
JM Bostad Riks	7,6	8,8	7,6	9,0	8,4	9,0
JM Utland	4,9	6,1	4,9	6,5	6,1	6,8
JM Produktion	3,0	3,9	2,9	4,0	3,8	4,2

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Juli–juni	Helår
	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	2 394	2 286
JM Bostad Riks	1 487	1 478
JM Utland	2 072	1 822
JM Fastighetsutveckling	893	822

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Juli–juni	Helår
	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	45,2	45,0
JM Bostad Riks	17,7	20,4
JM Utland	8,3	8,7
JM Fastighetsutveckling	0,4	1,8

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	479	–110	211	–211	1 230	641
JM Bostad Riks	49	129	4	83	237	317
JM Utland	–217	15	–211	–10	–429	–197
JM Fastighetsutveckling	–99	15	–37	86	–248	–134
JM Produktion	–6	–56	–23	–49	32	–18

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	2 741	2 691	2 888
JM Bostad Riks	1 465	1 512	1 406
JM Utland	1 654	1 306	1 462
JM Fastighetsutveckling	61	61	60
JM Produktion	18	-	-
Totalt	5 939	5 570	5 816

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	11 500	10 900	11 800
JM Bostad Riks	9 500	9 000	8 800
JM Utland	6 700	6 600	6 600
Totalt	27 700	26 500	27 200
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 200	6 700	7 500
JM Bostad Riks	5 650	5 900	5 600
JM Utland	4 700	4 400	4 500
Totalt	17 550	17 000	17 600

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	560	764	252	369	1 197	1 401
JM Bostad Riks	407	623	231	303	840	1 056
JM Utland	314	274	171	149	695	655
Totalt	1 281	1 661	654	821	2 732	3 112

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
JM Bostad Stockholm	712	867	367	439	1 529	1 684
JM Bostad Riks	363	659	210	332	861	1 157
JM Utland	331	325	198	172	794	788
Totalt	1 406	1 851	775	943	3 184	3 629

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
JM Bostad Stockholm	3 032	3 116	3 290
JM Bostad Riks	1 533	1 955	1 973
JM Utland	1 204	956	1 138
Totalt	5 769	6 027	6 401

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Bostäder (hyresrätter)	130	130	130
Fastigheter under utveckling	774	548	672
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	80	105	57
Totalt	984	783	859

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2012	2011	2012	2011	2011/2012	2011
Ingående balans vid periodens början	5 816	5 374	5 798	5 593	5 570	5 374
Nyanskaffningar	585	662	307	247	1 508	1 585
Överfört till produktion	–461	–492	–162	–325	–1 082	–1 113
Övrigt	–1	26	–4	55	–57	–30
Utgående balans vid periodens slut	5 939	5 570	5 939	5 570	5 939	5 816

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår
	2012	2011	2011
Nettoomsättning	4 402	4 072	8 436
Produktions- och driftskostnader	–3 570	–3 274	–6 934
Bruttoresultat	832	798	1 502
Försäljnings- och administrationskostnader	–275	–267	–499
Resultat av fastighetsförsäljning	0	–	1
Rörelseresultat	557	531	1 004
Finansiella intäkter och kostnader	28	–8	831
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	585	523	1 835
Bokslutsdispositioner	–	–	–263
Resultat före skatt	585	523	1 572
Skatter	–146	–138	–200
Periodens resultat	439	385	1 372

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 220	1 593	1 215
Omsättningstillgångar	8 767	6 645	9 082
Summa tillgångar	9 987	8 238	10 297
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 142	2 263	3 365
Obeskattade reserver	1 092	829	1 092
Avsättningar	917	827	912
Långfristiga skulder	262	311	280
Kortfristiga skulder	4 574	4 008	4 648
Summa eget kapital och skulder	9 987	8 238	10 297
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	6 040	6 623	6 806

Investeringar i fastigheter uppgick till 275 mkr (349).

Stockholm den 23 augusti 2012
JM AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell Åhlund
Ledamot

Johan Bergman
Ledamot

Anders Narvinger
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Peter Skogert
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Wegin
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Ledamot
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT TILL STYRELSEN I JM AB, ORG.NR. 556045-2103

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för JM AB per 30 juni 2012 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 augusti 2012
Ernst & Young AB

Lars Träff
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT ¹⁾

Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
Intäkter	12 001	9 136	9 620	12 229	12 731
Rörelseresultat	1 513	907	646	1 083	2 301
Resultat före skatt	1 463	840	529	1 052	2 297
Balansomslutning	11 296	9 893	9 887	10 055	9 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	42	1 124	101	1 826
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-970	-730	-189	842	-1 313
Rörelsemarginal (%)	12,6	9,9	6,7	8,9	18,1
Räntabilitet på eget kapital (%)	24,5	15,7	10,6	22,9	44,5
Soliditet (%)	41	40	37	32	39
Resultat per aktie (kr)	12,50	7,10	4,40	9,50	18,30
Utdelning per aktie (kr)	6,50	4,50	2,50	0	5,50
Antal disponibla byggrätter	27 200	27 500	27 900	31 000	31 000
Antal sålda bostäder	3 112	3 276	3 291	1 871	3 880
Antal produktionsstartade bostäder	3 629	3 404	2 150	1 829	4 065
Antal bostäder i pågående produktion	6 401	5 431	3 744	5 118	6 844

¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2012		2011			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	2 946	2 987	3 702	3 071	2 681	2 547
Produktions- och driftkostnader	-2 403	-2 472	-3 025	-2 521	-2 162	-2 090
Bruttoresultat	543	515	677	550	519	457
Försäljnings- och administrationskostnader	-221	-186	-179	-155	-203	-180
Resultat av fastighetsförsäljning	-	0	2	0	23	2
Rörelseresultat	322	329	500	395	339	279
Finansiella intäkter och kostnader	-12	-13	-11	-15	-10	-14
Resultat före skatt	310	316	489	380	329	265
Skatter	-83	-89	-142	-107	-94	-78
Periodens resultat	227	227	347	273	235	187
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	311	312	315	334	173	176
Projektfastigheter	984	925	859	796	783	854
Exploateringsfastigheter	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	147	168	150	115	99	115
Kortfristiga fordringar	2 154	1 860	1 719	1 731	1 687	1 404
Likvida medel	1 767	2 469	2 437	1 917	1 790	2 024
Summa omsättningstillgångar	10 991	11 220	10 981	10 373	9 929	9 990
Summa tillgångar	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 391	4 827	4 598	4 276	3 990	4 099
Långfristiga räntebärande skulder	332	340	293	287	247	305
Övriga långfristiga skulder	163	173	172	205	198	198
Långfristiga avsättningar	2 169	2 149	2 123	1 918	1 867	1 852
Summa långfristiga skulder	2 664	2 662	2 588	2 410	2 312	2 355
Kortfristiga räntebärande skulder	742	635	566	640	752	445
Övriga kortfristiga skulder	3 404	3 303	3 440	3 272	2 942	3 159
Kortfristiga avsättningar	101	105	104	109	106	108
Summa kortfristiga skulder	4 247	4 043	4 110	4 021	3 800	3 712
Summa eget kapital och skulder	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-140	2	560	316	-78	-65
Från investeringsverksamheten	-2	0	12	-145	-1	41
Från finansieringsverksamheten	-560	30	-50	-44	-158	-38
Summa periodens kassaflöde	-702	32	522	127	-237	-62
Likvida medel vid periodens slut	1 767	2 469	2 437	1 917	1 790	2 024
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+/-fordran) vid periodens början	-876	-970	-388	-191	-683	-730
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	811	94	-582	-197	492	47
Räntebärande nettoskuld(+/-fordran) vid periodens slut	-65	-876	-970	-388	-191	-683
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593	5 374
Nyanskaffningar	307	278	324	599	247	415
Överfört till produktion	-162	-299	-280	-341	-325	-167
Övrigt	-4	3	-42	-14	55	-29
Bokfört värde vid periodens slut	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal (%)	10,9	11,0	13,5	12,9	12,6	11,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	39	42	41	40	39	40
Resultat per aktie (kr)	2,70	2,70	4,20	3,30	2,80	2,20
Antal disponibla byggrätter	27 700	27 200	27 200	28 000	26 500	26 300
Antal sålda bostäder	654	627	746	705	821	840
Antal produktionsstartade bostäder	775	631	773	1 005	943	908
Antal bostäder i pågående produktion	5 769	5 786	6 401	6 439	6 027	5 957

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2012		2011			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 376	1 414	1 579	1 197	1 320	1 045
Rörelseresultat	239	244	341	258	246	183
Rörelsemarginal (%)	17,4	17,3	21,6	21,6	18,6	17,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 394	2 349	2 286	2 153	1 985	1 843
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	45,2	46,4	45,0	44,3	41,2	38,3
Operativt kassaflöde	211	268	356	395	–211	101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 741	2 753	2 888	2 813	2 691	2 679
Antal disponibla byggrätter	11 500	11 500	11 800	12 100	10 900	10 700
Antal sålda bostäder ¹⁾	252	308	329	308	369	395
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	367	345	349	468	439	428
Antal bostäder i pågående produktion	3 032	3 059	3 290	3 353	3 116	2 931
¹⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	77	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	790	783	862	725	976	792
Rörelseresultat ¹⁾	60	59	76	69	88	68
Rörelsemarginal (%)	7,6	7,5	8,8	9,5	9,0	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 487	1 485	1 478	1 443	1 462	1 469
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	17,7	19,7	20,4	20,7	19,4	17,2
Operativt kassaflöde	4	45	–8	196	83	46
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 465	1 499	1 406	1 460	1 512	1 539
Antal disponibla byggrätter	9 500	9 000	8 800	8 800	9 000	8 900
Antal sålda bostäder	231	176	204	229	303	320
Antal produktionsstartade bostäder	210	153	201	297	332	327
Antal bostäder i pågående produktion	1 533	1 571	1 973	2 009	1 955	1 953
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	1	0	3	-
JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	696	660	799	669	464	417
Rörelseresultat	34	32	67	38	30	24
Rörelsemarginal (%)	4,9	4,8	8,4	5,7	6,5	5,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 072	1 924	1 822	1 764	1 718	1 774
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	8,3	8,7	8,7	6,8	5,4	4,0
Operativt kassaflöde	–211	–6	76	–288	–10	25
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 654	1 485	1 462	1 481	1 306	1 315
Bokfört värde projektfastigheter	74	51	51	33	35	33
Antal disponibla byggrätter	6 700	6 700	6 600	7 100	6 600	6 700
Antal sålda bostäder	171	143	213	168	149	125
Antal produktionsstartade bostäder	198	133	223	240	172	153
Antal bostäder i pågående produktion	1 204	1 156	1 138	1 077	956	1 073
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	18	21	21	19	17	16
Rörelseresultat ¹⁾	2	1	–1	2	13	1
Genomsnittligt operativt kapital	893	864	822	797	770	739
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	0,4	1,7	1,8	2,3	2,5	1,6
Operativt kassaflöde	–37	–62	–18	–131	86	–71
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	61	60	60	61	60
Bokfört värde projektfastigheter	910	874	808	763	748	821
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	0	1	-	20	2
JM PRODUKTION	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	510	455	669	490	480	347
Rörelseresultat	15	14	28	24	19	13
Rörelsemarginal (%)	2,9	3,1	4,2	4,9	4,0	3,7
Operativt kassaflöde	–23	17	28	10	–49	–7
JM ÖVRIGT	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	–182	–145	–260	–141	–160	–126
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	–13	–13	–14	–9	–9	–11
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	–262	–201	32	112	–416	56
Rörelseresultat	–15	–8	3	13	–48	1

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

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

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

Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2 300 medarbetare.

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

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procent. Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08:00 den 23 augusti 2012.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

Johan Skoglund, VD och koncernchef
Tel. 08-782 89 39

johan.skoglund@jm.se

Claes Magnus Åkesson, CFO

Tel. 08-782 89 71

claes-magnus.akesson@jm.se

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

26 oktober 2012

Delårsrapport januari–september

12 februari 2013

Bokslutskommuniké 2012

25 april 2013

Delårsrapport januari–mars 2013 samt
Årsstämma 2013

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2

2012-06-29

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2012-05-31

Efterlängtat förskola och park till Kungsängen

2012-05-22

Sanna Kallur populäraste grannen

2012-05-08

JMs styrelse har beslutat om återköp av aktier

2012-05-04

JM utvecklar nya bostäder i Partille

2012-04-27

Årsstämma i JM AB

2012-04-26

Delårsrapport januari - mars 2012

2012-04-24

Idag flyttar de första in på Kvarnholmen

2012-04-17

Gourmetrestaurang till Liljeholmen

JMs årsredovisningar finns tillgängliga på

www.jm.se/investerare

JM AB (publ)

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