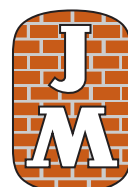


2/2017



JM-KONCERNEN DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2017



FORTSATT STABIL UTVECKLING PÅ SAMTLIGA MARKNADER

JANUARI – JUNI 2017

Intäkterna enligt segmentsredovisningen ökade till 8 644 mkr (7 727) och rörelseresultatet ökade till 1 188 mkr (893). Rörelsemarginalen ökade till 13,7 procent (11,6)

Resultatet före skatt ökade till 1 467 mkr (801). Resultat efter skatt ökade till 1 201 mkr (617)

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 43,6 procent (27,5). Resultatet per aktie under första halvåret ökade till 16,90 kronor (8,40)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 294 mkr (1 487)

Antal sålda bostäder uppgick till 1 735 (1 958) och produktionsstarterna uppgick till 1 719 (1 772)

APRIL – JUNI 2017

Intäkterna enligt segmentsredovisningen ökade till 4 399 mkr (3 970) och rörelseresultatet ökade till 618 mkr (448). Rörelsemarginalen ökade till 14,0 procent (11,3)

Resultatet före skatt ökade till 626 mkr (414). Resultat efter skatt ökade till 489 mkr (318)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 293 mkr (886)

Antal sålda bostäder uppgick till 871 (1 031) och produktionsstarterna uppgick till 906 (916)

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter enligt segmentsredovisning	8 644	7 727	4 399	3 970	16 669	15 752
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 188	893	618	448	2 306	2 011
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	13,7	11,6	14,0	11,3	13,8	12,8
Resultat före skatt	1 467	801	626	414	2 537	1 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 294	1 487	293	886	1 764	1 957
Räntabilitet på eget kapital, %					43,6	31,2
Soliditet, %	38	36	38	36		40
Resultat per aktie, kr	16,90	8,40	6,90	4,40	28,80	20,40
Antal sålda bostäder	1 735	1 958	871	1 031	3 620	3 843
Antal produktionsstartade bostäder	1 719	1 772	906	916	4 134	4 187
Antal bostäder i pågående produktion	7 641	7 081				7 984
Intäkter enligt IFRIC 15	8 651	7 336	4 494	3 866	16 606	15 291
Rörelseresultat enligt IFRIC 15	1 225	824	643	421	2 332	1 931

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

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

KONCERNEN



"Efterfrågan på JMs bostäder har varit fortsatt stabil på våra huvudmarknader under det andra kvartalet. Bostadsverksamheten i både Stockholm och övriga Sverige uppvisar en positiv utveckling med god lönsamhetsnivå. Även i Norge och Finland utvecklas verksamheten stabilt.

Vi ser fortsatt stor konkurrens om mark för bostäder och är selektiva vad gäller förvärv men har fyllt på byggrättsportföljen i Sverige och Norge.

Under kvartalet startade vi bland annat två stora projekt med attraktiva lägen i Stockholm. Kajplats 6 blir det högsta huset på Liljeholmskajen med sina 26 våningar och med en restaurang högst upp. Huset rymmer sammanlagt nästan 200 lägenheter varav hälften i höghuset och hälften i ett lägre kvartershus. Vi arbetar aktivt med den sociala utformningen i våra bostadsprojekt. Här är gården planerad med mötesplatser och lektytor för barn och gestaltningen förlängs ut i vattnet med ett allmänt soldäck. Cykelförråden är lättillgängliga direkt från kajen samt via trapphuset.

Vid Stockholms inlopp och med utsikt mot Djurgården startade vi den första etappen av Kajplats Kvarnholmen, vilken

innefattar 119 lägenheter. Flera av kvarterets hus har gemensam takterrass för de boende och varierande gårdar, vackra att titta ned på för de boende. Här planeras även för kommersiella lokaler.

Nu breddar vi JMs erbjudande med bostadsrelaterade tjänster i ett nytt dotterbolag, JM@home. Vi ser att kunderna efterfrågar tidsbesparande tjänster och experthjälp inom både ekonomisk och teknisk förvaltning, men också boendenära tjänster i form av till exempel ROT- och RUT-tjänster. JM@home kommer även att gå i bräschen vad gäller digitala lösningar inom området Smarta Hem.

Eftersom JM har byggt huset har vi god kännedom om allt från tekniska installationer till inbyggt material som ska förvaltas. Vi vill ge kunderna en enklare vardag och mer bekymmersfritt boende efter inflyttning. Satsningen på förvaltnings- och boendetjänster lanseras vid årsskiftet. För JMs del ser vi en möjlighet till en längre kundrelation och därmed ytterligare erfarenhetsåterkoppling till vår kärnaffär att bygga bostäder.

Strukturellt gäller goda förutsättningar för JMs affär. Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef



MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

JANUARI – JUNI 2017

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige och Norge har varit stabil under första halvåret. Intresset för JM:s projekt är stort. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 735 (1 958)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 75 procent (83), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 742 (800), i JM

Bostad Riks 669 (664), i JM Utland 324 (494) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 719 (1 772)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 754 (655), i JM Bostad Riks 679 (647), i JM Utland 286 (470) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 641 (7 081) varav 416 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (338).

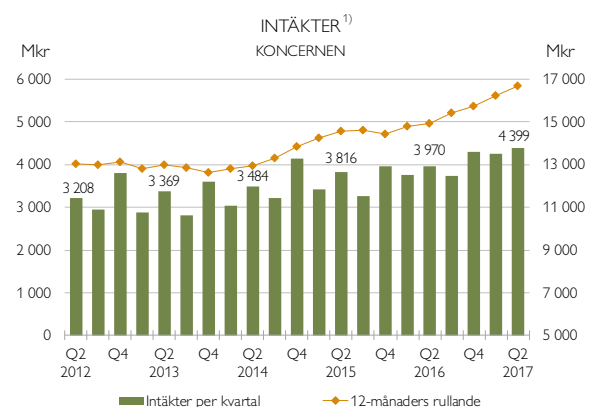
¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

²⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

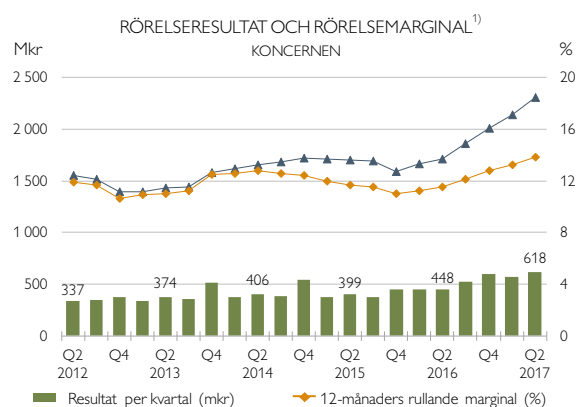
RÖRELSERESULTAT (MKR)	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	710	600	363	306	1 405	1 295
JM Bostad Riks	339	219	175	114	600	480
JM Utland	126	74	67	31	256	204
JM Fastighetsutveckling	24	5	17	-1	49	30
JM Entreprenad	17	21	8	11	39	43
Koncerngemensamma kostnader	-28	-26	-12	-13	-43	-41
Summa enligt segmentsredovisning	1 188	893	618	448	2 306	2 011
Omräkning JM Utland ¹⁾	37	-69	25	-27	26	-80
Summa enligt IFRIC 15	1 225	824	643	421	2 332	1 931
Varav fastighetsförsäljningar	14	-22	14	-23	51	15

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

RÖRELSEMARGINAL, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	19,1	17,4	19,3	17,6	18,9	18,1
JM Bostad Riks	14,7	11,0	15,2	11,6	14,5	12,6
JM Utland	6,9	4,4	7,4	3,5	7,0	5,9
JM Entreprenad	1,7	2,6	1,4	2,5	2,1	2,6



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

JANUARI – JUNI 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första halvåret ökade till 8 644 mkr (7 727). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 8 651 mkr (7 336).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 188 mkr (893) och rörelsemarginalen ökade till 13,7 procent (11,6). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 225 mkr (824). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat-effekt om 37 mkr (-69).

Under första halvåret har fastigheter sålts för 15 mkr (27) med ett resultat om 14 mkr (-22).

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 18 mkr (11). Driftnettot uppgick till 10 mkr (1).

APRIL – JUNI 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under andra kvartalet ökade till 4 399 mkr (3 970). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 4 494 mkr (3 866).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 618 mkr (448) och rörelsemarginalen ökade till 14,0 procent (11,3).

Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 643 mkr (421). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat-effekt om 25 mkr (-27).

Under kvartalet har fastigheter sålts för 15 mkr (27) med ett resultat om 14 mkr (-23).

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 10 mkr (6). Driftnettot uppgick till 6 mkr (0).

BOSTADSBYGGRÄTTER

JANUARI – JUNI 2017

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av första halvåret uppgick till 34 600 (30 400) varav 18 000 (17 500) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 6 832 mkr (6 455).

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 737 mkr (375) förvärvats varav 268 mkr avser JM Bostad Stockholm, 150 mkr JM Bostad Riks och 319 mkr JM Utland.

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 641	7 081	7 984
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	66	65
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	10	17	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	75	83	77

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

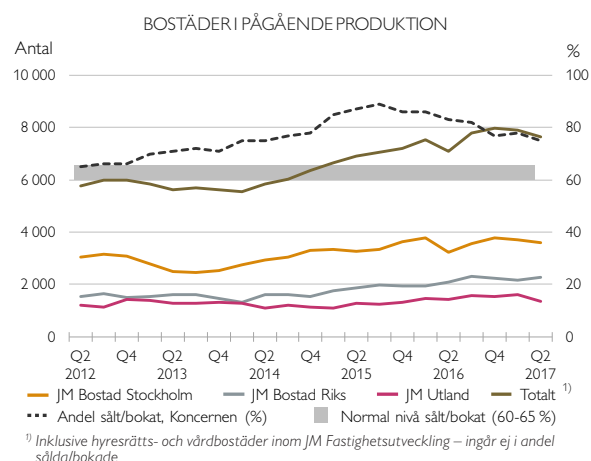
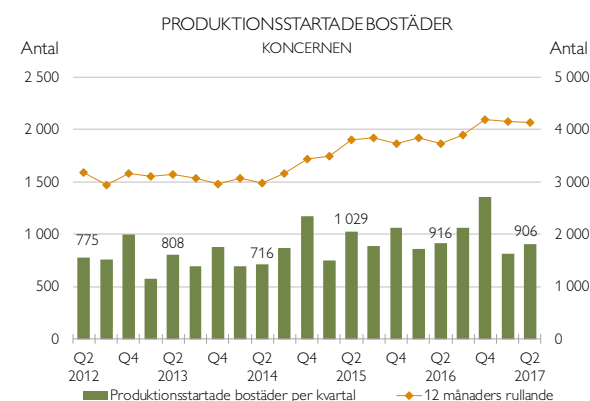
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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

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

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	91	92	70
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	67	68	64

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



FINANSIELLA POSTER

JANUARI – JUNI 2017

Försäljningen av andelarna i bostadsutvecklaren Småa AB under det första kvartalet gav ett resultat om 275 mkr. Exklusive denna försäljning har finansnettot försämrats med 10 mkr jämfört med föregående år.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 941 mkr (1 942) varav pensionsskulden utgjorde 1 283 mkr (1 231). Vid första halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,5 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 011 mkr (4 082). Förutom likvida medel om 2 211 mkr (1 282) ingår ej utnyttjade

checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,0 år (1,8).

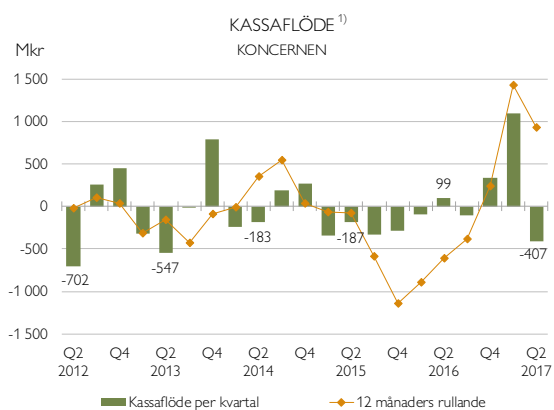
Räntebärande nettofordran uppgick till 274 mkr (-656) vid första halvårets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 497 mkr (534). Av dessa skulder var 347 mkr (383) kortfristiga.

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

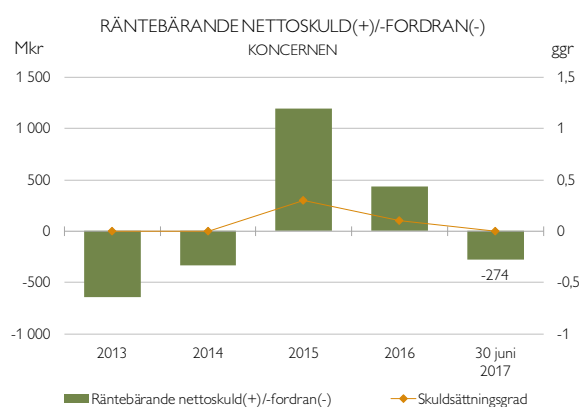
MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Finansiella intäkter ¹⁾	276	12	1	11	281	17
Finansiella kostnader	-34	-35	-18	-18	-67	-68
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet ²⁾	-	-	-	-	-9	-9
Finansiella intäkter och kostnader	242	-23	-17	-7	205	-60
¹⁾ Varav resultat försäljning av andelar i Småa AB	275	-	-	-	275	-

²⁾ Avser JMs verksamhet i Danmark.

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	435	1 198	-778	741	656	1 198
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-709	-542	504	-85	-930	-763
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-274	656	-274	656	-274	435



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



KASSAFLÖDE

JANUARI – JUNI 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 294 mkr (1 487) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 107 mkr (560). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om –71 mkr (6). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till –190 mkr (–112).

APRIL – JUNI 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 293 mkr (886) under andra kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett negativt kassaflöde om –15 mkr (241). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om –32 mkr (–4). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under andra kvartalet uppgick till –104 mkr (–58).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2016 på sidorna 29-32. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.



KONVERTIBELPROGRAM

Årsstämman 2017 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 160 mkr genom utgivning av högst 450 000 konvertibla skuldförbindelser med en löptid om fyra år riktat till samtliga anställda i Sverige.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 14,5 mkr genom emission av cirka 35 500 konvertibla skuldförbindelser.

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 kan konverteras till aktier, till kursen 409 kronor, från och med den 1 juni 2020 till och med den 18 maj 2021.

Genom konvertering kan JM:s aktiekapital komma att öka med högst 36 tkr, vilket motsvarar en utspädning med 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknas under juli 2017.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under andra kvartalet 2017 har 389 650 aktier återköpts för 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 2 434 497.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 juni 2017 till 70 664 525.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 538 (2 354). Antal hantverkare uppgick till 1 075 (1 001) och antal tjänstemän till 1 463 (1 353). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade under andra kvartalet och utbudet av bostäder har varit relativt lågt. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet lågt.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt mycket stor och priserna på byggrätter är fortfarande på en nivå som kräver stor selektivitet vid förvärv.

Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på en normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 718 mkr (3 445) vilket bekräftar en fortsatt stabil utveckling för verksamheten.

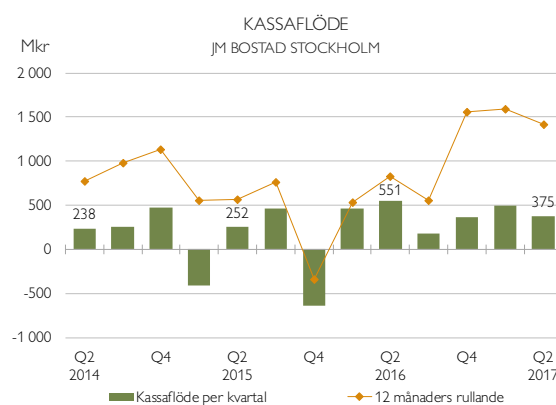
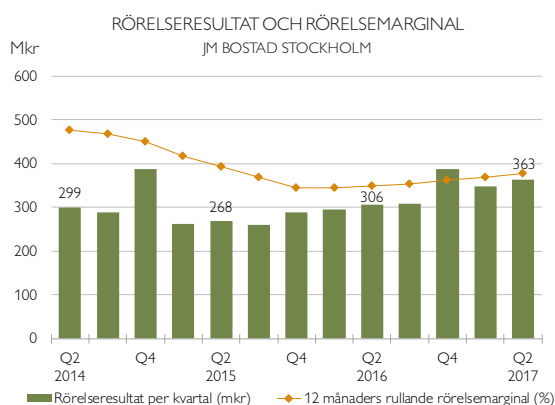
Rörelseresultatet ökade till 710 mkr (600). Rörelsemarginalen ökade till 19,1 procent (17,4).

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

Under andra kvartalet produktionsstartades totalt 454 bostäder, varav 425 i flerbostadshus i Stockholm, Nacka och Ekerö samt 29 småhus i Österåker.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 450 bostäder förvärvats i Upplands-Bro, Österåker och Huddinge.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	3 718	3 445	1 878	1 741	7 435	7 162
Rörelseresultat ¹⁾	710	600	363	306	1 405	1 295
Rörelsemarginal, %	19,1	17,4	19,3	17,6	18,9	18,1
Genomsnittligt operativt kapital					4 354	4 388
Avkastning operativt kapital, %					32,3	29,5
Operativt kassaflöde	873	1 011	375	551	1 420	1 558
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 074	4 124				4 286
Antal disponibla byggrätter	13 000	12 100				13 000
Antal sålda bostäder	742	800	388	403	1 494	1 552
Antal produktionsstartade bostäder	754	655	454	283	1 844	1 745
Antal bostäder i pågående produktion	3 598	3 237				3 786
Antal anställda	875	844				859
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	6	-	6	-	6	-



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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade under andra kvartalet. På enskilda marknader inom affärssegmentet har marginella förändringar skett.

Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor. Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 299 mkr (1 993) och rörelseresultatet ökade till 339 mkr (219). Rörelsemarginalen ökade till 14,7 procent (11,0). Resultat och marginal har

förbättrats hänförligt till god efterfrågan och prisutveckling under de senaste åren.

Kassaflödet under första halvåret är balanserat med en fluktuation i rörelsekapitalet över kvartalen.

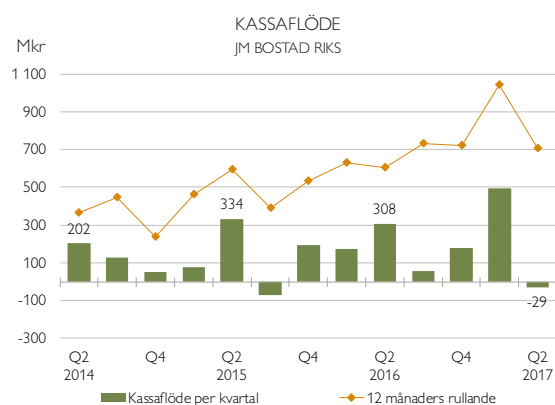
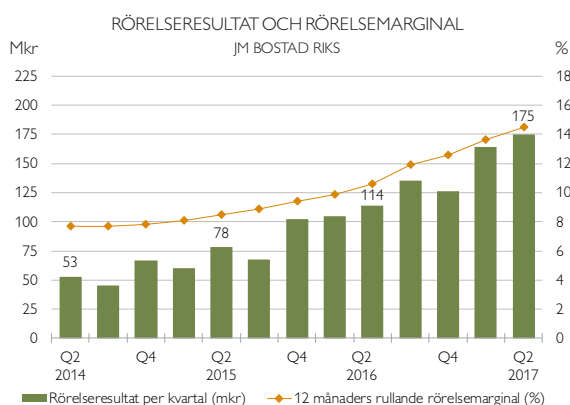
Under andra kvartalet produktionsstartades totalt 336 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Lund, Lomma, Göteborg, Uppsala och Upplands Väsby.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 200 bostäder förvärvats i Göteborg.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	2 299	1 993	1 153	986	4 126	3 820
Rörelseresultat ¹⁾	339	219	175	114	600	480
Rörelsemarginal, %	14,7	11,0	15,2	11,6	14,5	12,6
Genomsnittligt operativt kapital					893	1 085
Avkastning operativt kapital, %					67,2	44,2
Operativt kassaflöde	468	482	-29	308	706	720
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 225	1 137				1 350
Antal disponibla byggrätter	10 000	9 600				9 700
Antal sålda bostäder	669	664	348	345	1 323	1 318
Antal produktionsstartade bostäder	679	647	336	343	1 368	1 336
Antal bostäder i pågående produktion	2 279	2 075				2 240
Antal anställda	598	569				586

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

- 0 - 0 37 37



JM UTLAND

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

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 829 mkr (1 667) och rörelseresultatet ökade till 126 mkr (74). Rörelsemarginalen ökade till 6,9 procent (4,4).

Kassaflödet under första halvåret är i balans.

NORGE

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har under andra kvartalet varit stabil förutom i Osloregionen där priserna sjunkit efter en längre tids stark uppgång.

JM Norges intäkter ökade till 1 566 mkr (1 487) och rörelseresultatet ökade till 123 mkr (96). Rörelsemarginalen ökade till 7,9 procent (6,5).

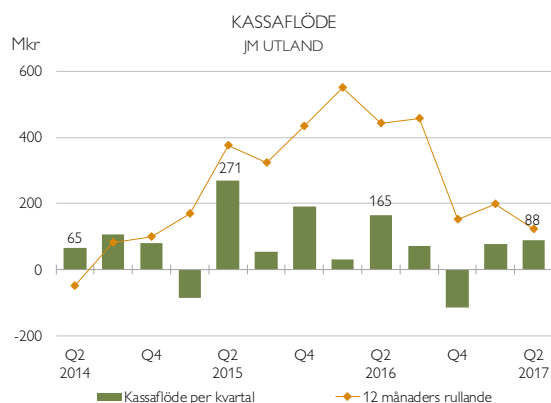
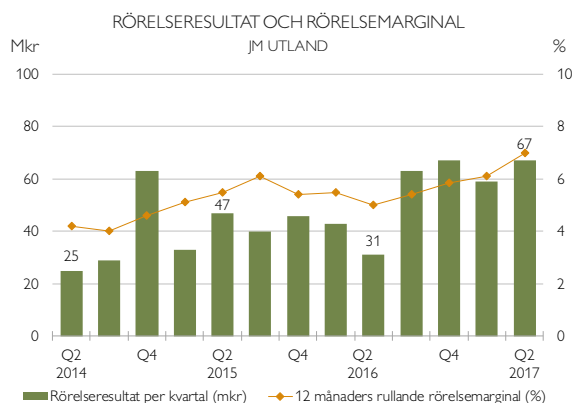
Under andra kvartalet har 105 bostäder (175) sålts och 76 bostäder (181) produktionsstartats. Produktionsstarterna under

andra kvartalet utgörs av bostäder i flerbostadshus i Oslo och Tönsberg samt småhus utanför Bergen. Den lägre nivån av produktionsstartade bostäder under första halvåret är i linje med årsplaneringen som innebär ökande andel starter under resterande delen av året där planprocesserna utgör en gränssättande faktor. I Norge är försäljning av bostad legalt villkorad av produktionsstart vilket innebär att JM redovisar försäljning i samband med produktionsstart. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 074 (1 113).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 262 bostäder förvärvat utanför Oslo.

Disponibla byggrätter motsvarar 7 700 bostäder (5 900).

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	1 829	1 667	907	898	3 639	3 477
- varav JM Norge	1 566	1 487	753	810	3 135	3 056
Rörelseresultat ¹⁾	126	74	67	31	256	204
- varav JM Norge	123	96	66	54	254	227
Rörelsemarginal, %	6,9	4,4	7,4	3,5	7,0	5,9
- varav JM Norge	7,9	6,5	8,8	6,7	8,1	7,4
Genomsnittligt operativt kapital					2 060	1 997
Avkastning operativt kapital, %					12,4	10,2
Operativt kassaflöde	165	196	88	165	122	153
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 533	1 194				1 401
Bokfört värde projektfastigheter	12	36				13
Antal disponibla byggrätter	10 700	8 000				8 900
Antal sålda bostäder	324	494	135	283	803	973
Antal produktionsstartade bostäder	286	470	116	290	693	877
Antal bostäder i pågående produktion	1 348	1 431				1 542
Antal anställda	450	395				420
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-23	-	-23	-	-23



FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors visar fortsatt tecken på förbättring. Omsättningshastigheten har stigit till en mer normal nivå. Priserna i huvudstadsregionen har varit fortsatt svagt stigande under andra kvartalet.

Under andra kvartalet har 30 bostäder (105) sålts och 40 bostäder (109) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 274 (256).

Under andra kvartalet har inga byggrätter förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 2 700 bostäder (1 900).

BELGIEN

JM avvecklade sin operativa verksamhet i Belgien under det första kvartalet 2017. JM kvarstår som ägare av en exploateringsfastighet och sex bostäder under försäljning. Under det andra kvartalet har 0 bostäder (3) sålts.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).



JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklas i huvudsak hyresrätts- och vårdbostäder samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Affärssegmentets intäkter minskade till 37 mkr (62) varav entreprenadintäkter 19 mkr (52) och hyresintäkter 18 mkr (10). Rörelseresultatet uppgick till 24 mkr (5).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 10 mkr (0). Resultatet från entreprenader uppgick till 17 mkr (17) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 8 mkr (1).

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

Inom Dalénområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivs till 91 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 90 procent för de byggnader som ej ska rivs.

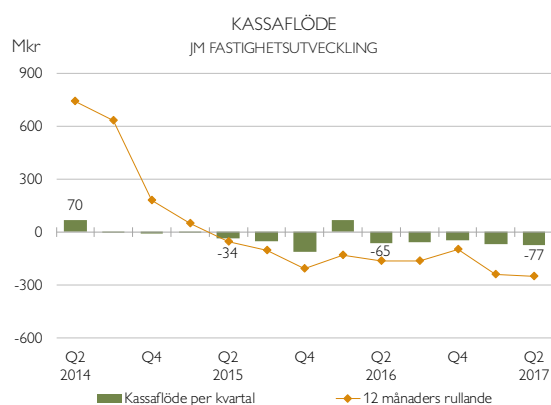
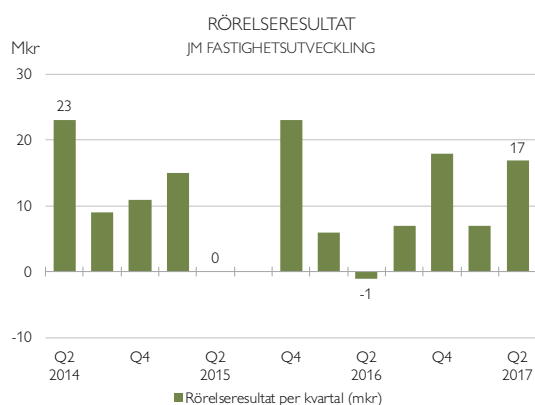
Hyresrättsprojektet Dalén omfattande 97 lägenheter färdigställdes under 2016 och innehas i egen balansräkning. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Produktion pågår i tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning: Tjærtunnan i Stureby, omfattande 187 lägenheter med inflyttning under 2017/2018, Spaken i Hägernäs, Täby, omfattande 136 lägenheter med planerad inflyttning 2018 samt Alphyddan i Sickla, Nacka, omfattande 93 studentlägenheter med planerad inflyttning 2018.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	37	62	19	34	117	142
Rörelseresultat ¹⁾	24	5	17	-1	49	30
Genomsnittligt operativt kapital					623	508
Avkastning operativt kapital, %					7,9	5,9
Operativt kassaflöde	-148	4	-77	-65	-253	-101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	35				35
Bokfört värde projektfastigheter	779	459				589
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	900	700				900
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	-	-	-	229	229
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	416	338				416
Antal anställda	31	27				31

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.



JM ENTREPRENAD

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

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå med god investeringsvilja från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock med stark konkurrens om uppdragen. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

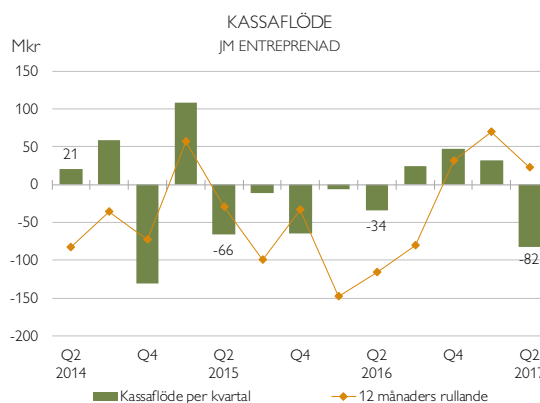
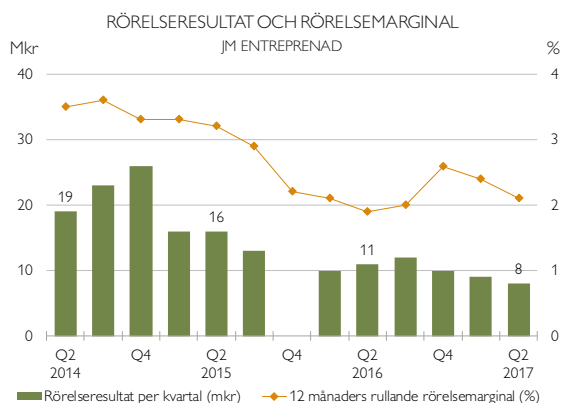
Affärssegmentets intäkter ökade till 1 015 mkr (807) och rörelseresultatet minskade till 17 mkr (21). Rörelsemarginalen minskade till 1,7 procent (2,6). Resultatet begränsas av negativt utfall i avslutat projekt. Inom affärssegmentet bedrivs ett långsiktigt arbete för att höja lönsamheten.

Kassaflödet under första halvåret begränsas av temporär ökning i rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är nyproduktion av flerbostadshus i Tyresö åt Småa.

De största pågående uppdragen är ett nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), nyproduktion av skola (Vallentuna kommun), nyproduktion av kontorshus i Danderyd (Skandia Fastigheter), ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn och exploateringsarbeten för kommande bostadsproduktion (Norrtälje kommun) samt nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (HSB och Riksbyggen).

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter ¹⁾	1 015	807	578	447	1 873	1 665
Rörelseresultat	17	21	8	11	39	43
Rörelsemarginal, %	1,7	2,6	1,4	2,5	2,1	2,6
Operativt kassaflöde	-50	-40	-82	-34	22	32
Bokfört värde exploateringsfastigheter	50	44				49
Antal anställda	434	392				393
¹⁾ Varav internt	254	247	136	136	521	514



KONCERNEN

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	8 651	7 336	4 494	3 866	16 606	15 291
Produktions- och driftkostnader	-6 912	-6 007	-3 583	-3 156	-13 345	-12 440
Bruttoresultat	1 739	1 329	911	710	3 261	2 851
Försäljnings- och administrationskostnader	-528	-483	-282	-266	-980	-935
Resultat av fastighetsförsäljning	14	-22	14	-23	51	15
Rörelseresultat	1 225	824	643	421	2 332	1 931
Finansiella intäkter och kostnader	242	-23	-17	-7	205	-60
Resultat före skatt	1 467	801	626	414	2 537	1 871
Skatter	-266	-184	-137	-96	-475	-393
Periodens resultat	1 201	617	489	318	2 062	1 478
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-19	45	-7	23	38	102
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-22	-100	-22	-100	-3	-81
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	5	22	5	22	1	18
Periodens totalresultat	1 165	584	465	263	2 098	1 517
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 201	617	489	318	2 062	1 478
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 165	584	465	263	2 098	1 517
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,90	8,40	6,90	4,40	28,80	20,40
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,90	8,40	6,90	4,40	28,80	20,30
Utestående antal aktier vid periodens slut	70 664 525	72 841 685	70 664 525	72 481 685	70 664 525	71 448 330
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	71 074 062	73 060 196	70 861 606	72 748 157	71 539 750	72 526 479
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	71 264 130	73 289 280	71 053 647	72 978 076	71 728 831	72 725 820

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	213	219	230
Projektfastigheter	791	495	602
Exploateringsfastigheter	6 892	6 534	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	269	247	233
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 132	3 196	2 774
Likvida medel	2 211	1 282	1 520
Summa omsättningstillgångar	13 295	11 754	12 250
Summa tillgångar	13 508	11 973	12 480
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	5 200	4 263	4 951
Långfristiga räntebärande skulder	223	343	282
Övriga långfristiga skulder	150	152	168
Långfristiga avsättningar	2 325	2 221	2 236
Summa långfristiga skulder	2 698	2 716	2 686
Kortfristiga räntebärande skulder	435	368	438
Övriga kortfristiga skulder	5 066	4 532	4 304
Kortfristiga avsättningar	109	94	101
Summa kortfristiga skulder	5 610	4 994	4 843
Summa eget kapital och skulder	13 508	11 973	12 480
Ställda säkerheter	569	608	688
Eventualförpliktelser	10 163	9 071	9 451
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	61	74	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	570	690	654

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR 2016
	2017	2016	
Ingående balans vid periodens början	4 951	4 521	4 521
Summa totalresultat för perioden	1 165	584	1 517
Utdelning	-675	-602	-602
Konvertering av konvertibellån	8	8	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2	2
Återköp av aktier	-250	-250	-500
Utgående balans vid periodens slut	5 200	4 263	4 951

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR 2016
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	1 402	985	734	587	2 630	2 213
Betalad skatt	-220	-234	-121	-99	-399	-413
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	-1 133	-522	-542	-188	-2 826	-2 215
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m. ²⁾	1 169	1 088	495	425	2 336	2 255
Investering i projektfastigheter	-190	-113	-104	-58	-319	-242
Försäljning av projektfastigheter	-	1	-	0	0	1
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	266	282	-169	219	342	358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 294	1 487	293	886	1 764	1 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten	304³⁾	-3	-3	-3	301	-6
Upptagna lån	140	51	119	22	389	300
Amortering av skulder	-121	-679	-16	-79	-352	-910
Återköp av aktier	-250	-250	-125	-125	-500	-500
Utdelning	-675	-602	-675	-602	-675	-602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-906	-1 480	-697	-784	-1 138	-1 712
Periodens kassaflöde	692	4	-407	99	927	239
Likvida medel vid periodens slut	2 211	1 282	2 211	1 282	2 211	1 520

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

-283 -146 -121 -69 -420 -283

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

212 152 89 65 317 257

³⁾ Varav 310 mkr avser försäljning av andelarna i Småa AB.

KONCERNENS NYCKELTAL

%	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR 2016
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	
Rörelsemarginal	14,2	11,2	14,3	10,9	14,0	12,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital					39,0	27,9
Räntabilitet på eget kapital					43,6	31,2
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,2	-	0,2		0,1
Soliditet	38	36	38	36		40

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första halvåret 2017 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidorna 68-71. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Sverige	6 815	6 060	3 492	3 072	13 030	12 275
Norge	1 566	1 487	753	810	3 135	3 056
Finland	261	148	153	68	490	377
Belgien	2	17	1	7	14	29
Danmark	-	15	-	13	0	15
Omräkning JM Utland ¹⁾	7	-391	95	-104	-63	-461
Totalt	8 651	7 336	4 494	3 866	16 606	15 291

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	3 718	3 445	1 878	1 741	7 435	7 162
JM Bostad Riks	2 299	1 993	1 153	986	4 126	3 820
JM Utland	1 829	1 667	907	898	3 639	3 477
JM Fastighetsutveckling	37	62	19	34	117	142
JM Entreprenad	1 015	807	578	447	1 873	1 665
Eliminering	-254	-247	-136	-136	-521	-514
Summa enligt segmentsredovisning	8 644	7 727	4 399	3 970	16 669	15 752
Omräkning JM Utland ¹⁾	7	-391	95	-104	-63	-461
Summa enligt IFRIC 15	8 651	7 336	4 494	3 866	16 606	15 291

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	710	600	363	306	1 405	1 295
JM Bostad Riks	339	219	175	114	600	480
JM Utland	126	74	67	31	256	204
JM Fastighetsutveckling	24	5	17	-1	49	30
JM Entreprenad	17	21	8	11	39	43
Koncerngemensamma kostnader	-28	-26	-12	-13	-43	-41
Summa enligt segmentsredovisning	1 188	893	618	448	2 306	2 011
Omräkning JM Utland ¹⁾	37	-69	25	-27	26	-80
Summa enligt IFRIC 15	1 225	824	643	421	2 332	1 931

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	19,1	17,4	19,3	17,6	18,9	18,1
JM Bostad Riks	14,7	11,0	15,2	11,6	14,5	12,6
JM Utland	6,9	4,4	7,4	3,5	7,0	5,9
JM Entreprenad	1,7	2,6	1,4	2,5	2,1	2,6

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JULI-JUNI	HELÅR
	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	4 354	4 388
JM Bostad Riks	893	1 085
JM Utland	2 060	1 997
JM Fastighetsutveckling	623	508

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JULI-JUNI	HELÅR
	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	32,3	29,5
JM Bostad Riks	67,2	44,2
JM Utland	12,4	10,2
JM Fastighetsutveckling	7,9	5,9

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	873	1 011	375	551	1 420	1 558
JM Bostad Riks	468	482	-29	308	706	720
JM Utland	165	196	88	165	122	153
JM Fastighetsutveckling	-148	4	-77	-65	-253	-101
JM Entreprenad	-50	-40	-82	-34	22	32

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	4 074	4 124	4 286
JM Bostad Riks	1 225	1 137	1 350
JM Utland	1 533	1 194	1 401
JM Fastighetsutveckling	10	35	35
JM Entreprenad	50	44	49
Totalt	6 892	6 534	7 121

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	13 000	12 100	13 000
JM Bostad Riks	10 000	9 600	9 700
JM Utland	10 700	8 000	8 900
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	900	700	900
Totalt	34 600	30 400	32 500

Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

JM Bostad Stockholm	7 500	8 100	8 000
JM Bostad Riks	5 700	5 100	5 500
JM Utland	4 700	4 200	4 300
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	100	100
Totalt	18 000	17 500	17 900

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	742	800	388	403	1 494	1 552
JM Bostad Riks	669	664	348	345	1 323	1 318
JM Utland	324	494	135	283	803	973
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Totalt	1 735	1 958	871	1 031	3 620	3 843

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	754	655	454	283	1 844	1 745
JM Bostad Riks	679	647	336	343	1 368	1 336
JM Utland	286	470	116	290	693	877
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-	229	229
Totalt	1 719	1 772	906	916	4 134	4 187

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	3 598	3 237	3 786
JM Bostad Riks	2 279	2 075	2 240
JM Utland	1 348	1 431	1 542
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	416	338	416
Totalt	7 641	7 081	7 984

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Fastigheter under utveckling	548	453	583
Färdigställda hyresrättsfastigheter	225	-	-
Färdigställda kontorsfastigheter	18	42	19
Totalt	791	495	602

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Ingående balans vid periodens början	7 121	7 067	6 922	6 769	6 534	7 067
Nyanskaffningar	737	375	382	125	2 265	1 903
Överfört till produktion	-927	-894	-388	-344	-1 929	-1 896
Övrigt	-39	-14	-24	-16	22	47
Utgående balans vid periodens slut	6 892	6 534	6 892	6 534	6 892	7 121

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-JUNI		HELÅR
	2017	2016	2016
Nettoomsättning	6 064	5 532	11 149
Produktions- och driftskostnader	-4 687	-4 426	-8 863
Bruttoresultat	1 377	1 106	2 286
Försäljnings- och administrationskostnader	-380	-336	-648
Resultat av fastighetsförsäljning	14	0	-23
Rörelseresultat	1 011	770	1 615
Finansiella intäkter och kostnader	301	190	159
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 312	960	1 774
Bokslutsdispositioner	-	-	-147
Resultat före skatt	1 312	960	1 627
Skatter	-217	-164	-322
Periodens resultat	1 095	796	1 305

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 094	1 524	1 247
Omsättningstillgångar	9 015	7 528	8 191
Summa tillgångar	10 109	9 052	9 438
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 499	2 159	2 309
Obeskattade reserver	2 170	1 975	2 170
Avsättningar	1 021	873	937
Långfristiga skulder	215	311	312
Kortfristiga skulder	4 204	3 734	3 710
Summa eget kapital och skulder	10 109	9 052	9 438
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	10 352	10 239	9 646

Stockholm den 14 juli 2017
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.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Thomas Mattsson
Ledamot utsedd
av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT

MKR	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	15 291	13 939	14 216	12 603	12 480
Rörelseresultat	1 931	1 499	1 819	1 523	1 374
Resultat före skatt	1 871	1 427	1 744	1 464	1 318
Balansomslutning	12 480	11 972	12 375	11 150	11 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	-230	978	898	979
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	435	1 198	-337	-642	-667
Rörelsemarginal, %	12,6	10,8	12,8	12,1	11,0
Räntabilitet på eget kapital, %	31,2	23,7	28,7	25,0	21,9
Soliditet, %	40	38	37	40	38
Resultat per aktie, kr	20,40	14,50	17,00	14,10	11,70
Utdelning per aktie, kr	9,50	8,25	8,00	7,25	6,75
Antal disponibla byggrätter	32 500	31 100	29 400	27 700	26 600
Antal sålda bostäder	3 843	3 770	3 195	3 265	2 952
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	3 731	3 445	2 953	3 163
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 212	6 375	5 609	5 988

KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT

MKR	2017		2016			
	KV.2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	4 494	4 157	4 294	3 661	3 866	3 470
Produktions- och driftkostnader	-3 583	-3 329	-3 445	-2 988	-3 156	-2 851
Bruttoresultat	911	828	849	673	710	619
Försäljnings- och administrationskostnader	-282	-246	-252	-200	-266	-217
Resultat av fastighetsförsäljning	14	-	0	37	-23	1
Rörelseresultat	643	582	597	510	421	403
Finansiella intäkter och kostnader	-17	259	-25	-12	-7	-16
Resultat före skatt	626	841	572	498	414	387
Skatter	-137	-129	-96	-113	-96	-88
Periodens resultat	489	712	476	385	318	299
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	213	215	230	233	219	212
Projektfastigheter	791	688	602	554	495	437
Exploateringsfastigheter	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	269	205	233	240	247	233
Kortfristiga fordringar	3 132	2 801	2 774	3 308	3 196	3 027
Likvida medel	2 211	2 619	1 520	1 177	1 282	1 182
Summa omsättningstillgångar	13 295	13 235	12 250	11 826	11 754	11 648
Summa tillgångar	13 508	13 450	12 480	12 059	11 973	11 860
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	5 200	5 526	4 951	4 527	4 263	4 719
Långfristiga räntebärande skulder	223	259	282	352	343	375
Övriga långfristiga skulder	150	150	168	169	152	151
Långfristiga avsättningar	2 325	2 267	2 236	2 330	2 221	2 083
Summa långfristiga skulder	2 698	2 676	2 686	2 851	2 716	2 609
Kortfristiga räntebärande skulder	435	334	438	267	368	408
Övriga kortfristiga skulder	5 066	4 813	4 304	4 312	4 532	4 035
Kortfristiga avsättningar	109	101	101	102	94	89
Summa kortfristiga skulder	5 610	5 248	4 843	4 681	4 994	4 532
Summa eget kapital och skulder	13 508	13 450	12 480	12 059	11 973	11 860
KASSAFLÖDESANALYS	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Från den löpande verksamheten	293	1 001	368	102	886	601
Från investeringsverksamheten	-3	307	-1	-2	-3	0
Från finansieringsverksamheten	-697	-209	-25	-207	-784	-696
Summa periodens kassaflöde	-407	1 099	342	-107	99	-95
Likvida medel vid periodens slut	2 211	2 619	1 520	1 177	1 282	1 182
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-778	435	737	656	741	1 198
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	504	-1 213	-302	81	-85	-457
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-274	-778	435	737	656	741
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067
Nyanskaffningar	382	355	966	562	125	250
Överfört till produktion	-388	-539	-408	-594	-344	-550
Övrigt	-24	-15	16	45	-16	2
Bokfört värde vid periodens slut	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769
NYCKELTAL	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Rörelsemarginal, %	14,3	14,0	13,9	13,9	10,9	11,6
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	0,1	0,2	0,2	0,2
Soliditet, %	38	41	40	38	36	40
Resultat per aktie, kr	6,90	10,00	6,60	5,30	4,40	4,10
Antal disponibla byggrätter	34 600	33 600	32 500	30 900	30 400	30 800
Antal sålda bostäder	871	864	925	960	1 031	927
Antal produktionsstartade bostäder	906	813	1 357	1 058	916	856
Antal bostäder i pågående produktion	7 641	7 901	7 984	7 793	7 081	7 550

AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT

MKR	2017			2016		
	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 878	1 840	2 018	1 699	1 741	1 704
Rörelseresultat ¹⁾	363	347	387	308	306	294
Rörelsemarginal, %	19,3	18,9	19,2	18,1	17,6	17,3
Genomsnittligt operativt kapital	4 354	4 345	4 388	4 382	4 287	4 229
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	32,3	31,0	29,5	27,3	26,8	26,2
Operativt kassaflöde	375	498	367	180	551	460
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 074	4 121	4 286	4 117	4 124	4 310
Antal disponibla byggrätter	13 000	12 800	13 000	12 400	12 100	12 300
Antal sålda bostäder	388	354	399	353	403	397
Antal produktionsstartade bostäder	454	300	634	456	283	372
Antal bostäder i pågående produktion	3 598	3 714	3 786	3 564	3 237	3 801
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	6	-	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS						
Intäkter	1 153	1 146	997	830	986	1 007
Rörelseresultat ¹⁾	175	164	126	135	114	105
Rörelsemarginal, %	15,2	14,3	12,6	16,3	11,6	10,4
Genomsnittligt operativt kapital	893	967	1 085	1 150	1 175	1 249
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	67,2	55,7	44,2	39,7	33,1	28,3
Operativt kassaflöde	-29	497	180	58	308	174
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 225	1 322	1 350	1 096	1 137	1 189
Antal disponibla byggrätter	10 000	9 800	9 700	9 400	9 600	9 600
Antal sålda bostäder	348	321	343	311	345	319
Antal produktionsstartade bostäder	336	343	358	331	343	304
Antal bostäder i pågående produktion	2 279	2 169	2 240	2 300	2 075	1 962
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	37	0	-
JM UTLAND						
Intäkter	907	922	936	874	898	769
Rörelseresultat ¹⁾	67	59	67	63	31	43
Rörelsemarginal, %	7,4	6,4	7,2	7,2	3,5	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 060	2 034	1 997	1 993	2 013	2 093
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	12,4	10,8	10,2	9,2	7,9	8,4
Operativt kassaflöde	88	77	-114	71	165	31
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 533	1 394	1 401	1 255	1 194	1 191
Bokfört värde projektfastigheter	12	13	13	38	36	35
Antal disponibla byggrätter	10 700	10 100	8 900	7 900	8 000	8 200
Antal sålda bostäder	135	189	183	296	283	211
Antal produktionsstartade bostäder	116	170	136	271	290	180
Antal bostäder i pågående produktion	1 348	1 602	1 542	1 591	1 431	1 449
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	-	-23	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING						
Intäkter	19	18	46	34	34	28
Rörelseresultat ¹⁾	17	7	18	7	-1	6
Genomsnittligt operativt kapital	623	550	508	455	405	361
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	7,9	5,6	5,9	7,7	6,9	8,0
Operativt kassaflöde	-77	-71	-49	-56	-65	69
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	35	35	35	35	35
Bokfört värde projektfastigheter	779	675	589	516	459	402
Antal disponibla byggrätter ³⁾	900	900	900	1 200	700	700
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	229	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	416	416	416	338	338	338
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	8	-	-	-	-	1
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM ENTREPRENAD						
Intäkter	578	437	454	404	447	360
Rörelseresultat	8	9	10	12	11	10
Rörelsemarginal, %	1,4	2,1	2,2	3,0	2,5	2,8
Operativt kassaflöde	-82	32	47	25	-34	-6
JM ÖVRIGT						
Intäkter (eliminering)	-136	-118	-155	-112	-136	-111
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-12	-16	-11	-4	-13	-13
OMRÄKNING JM UTLAND						
Intäkter	95	-88	-2	-68	-104	-287
Rörelseresultat	25	12	0	-11	-27	-42

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 17 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

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



OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 14 juli 2017.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

26 oktober 2017 Delårsrapport januari – september

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2 2017

20 april	JM Entreprenad uppför bostäder i Tyresö, Stockholm
27 april	Delårsrapport januari - mars 2017
27 april	Årsstämma i JM AB
27 april	JM:s styrelse har beslutat om återköp av aktier
3 maj	JM säljer Bergrumsgaraget i Liljeholmen, Stockholm
31 maj	Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)
8 juni	JM lanserar boendenära tjänster
22 juni	JM säljer respektive förvärvar fastigheter i Österåker, Stockholm
30 juni	JM produktionsstartar Kajplats 6 och Kajplats Kvarnholmen i Stockholm

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

Text: JM

Foto/illustrationer: Magnus Liam Carlsson, Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite

B



JM AB (publ)

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