

Delårsrapport januari–juni 2022



Delårsrapport januari–juni 2022

JANUARI – JUNI 2022

Intäkterna ökade till 7 644 mkr (7 056).

Rörelseresultatet minskade till 898 mkr (1 015). Rörelsemarginalen minskade till 11,8 procent (14,4).

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om 1 mkr (178) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt minskade till 868 mkr (984) och resultatet efter skatt minskade till 687 mkr (812).

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 20,9 procent (23,1). Resultatet per aktie under det första halvåret uppgick till 10,10 kronor (11,60).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –251 mkr (884).

Antal sålda bostäder uppgick till 1 727 (2 471) och produktionsstarterna till 1 527 (1 727).

APRIL – JUNI 2022

Intäkterna uppgick till 3 790 mkr (3 719).

Rörelseresultatet minskade till 432 mkr (609). Rörelsemarginalen minskade till 11,4 procent (16,4).

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om –6 mkr (167) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt minskade till 418 mkr (594) och resultatet efter skatt minskade till 331 mkr (503).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –525 mkr (792).

Antal sålda bostäder uppgick till 732 (1 210) och produktionsstarterna till 719 (800).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING MKR	JANUARI–JUNI 2022 2021		APRIL–JUNI 2022 2021		JULI–JUNI 2021/2022	HELÅR 2021
Intäkter	7 644	7 056	3 790	3 719	15 197	14 608
Rörelseresultat	898	1 015	432	609	2 099	2 216
Rörelsemarginal, %	11,8	14,4	11,4	16,4	13,8	15,2
Resultat före skatt	868	984	418	594	2 042	2 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–251	884	–525	792	1 152	2 287
Räntabilitet på eget kapital, %					20,9	21,9
Soliditet, %	48	47				50
Resultat per aktie, kr	10,10	11,60	4,90	7,20	24,30	25,90
Antal sålda bostäder ^{1) 2)}	1 727	2 471	732	1 210	3 504	4 248
Antal produktionsstartade bostäder ^{3) 4)}	1 527	1 727	719	800	3 772	3 972
Antal bostäder i pågående produktion	7 823	7 353				8 094
Intäkter enligt IFRS	7 503	7 603	3 668	4 058	15 550	15 650
Rörelseresultat enligt IFRS	866	1 038	410	586	2 056	2 227
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	9,60	11,80	4,50	6,80	23,70	26,00
¹⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	320	–	320	–	320
²⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	231	359	103	94	455	583
³⁾ Varav hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	–	–	–	341	341
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Utland till investerare	231	359	103	94	377	505

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 22–23. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare.

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

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

God försäljning och lönsamhet i en avvaktande marknad

Trots en ökande osäkerhet i omvärlden till följd av det pågående kriget i Ukraina, samt en ökande inflation under våren, hade vi en fortsatt stabil efterfrågan till goda prisnivåer på samtliga våra marknader. Vid utgången av andra kvartalet hade vi en mycket hög andel, 74 procent, av bostäderna i pågående produktion som var bokade eller sålda.

Efter att ha överträffat målet för produktionsstartade bostäder under 2021, minskade nivån något under första halvåret 2022. Detta är framför allt hänförligt till en lägre nivå av produktionsstarter i Stockholm, där avsaknad av nödvändiga myndighetsbeslut försenat fyra projekt om totalt 350 bostäder.

Vår verksamhet i så väl Stockholm, som övriga Sverige, Norge och Finland fortsatte att utvecklas väl med god lönsamhet och ökande antal bostäder i produktion. Resultatet för jämförande period 2021 innehöll resultat från fastighetsförsäljningar om 162 mkr.

Under det andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av det pågående kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand till Fortifikationsverket för 2,4 mdkr där affären är villkorad av regeringens godkännande.

Samtidigt är det tydligt att de makroekonomiska förutsättningarna för vår verksamhet förändrats under våren, där marknadsdynamiken i våra tre länder utvecklats olika. På den svenska bostadsmarknaden har kunderna blivit avvaktande och utbudet på successionsmarknaden ökat, samtidigt som utbudet av nyproduktion fortsätter att vara historiskt lågt och kostnadsinflationen fortsätter i linje med trenden de senaste kvartalen. I Norge är efterfrågan mer stabil och priserna fortsätter att öka där kostnadsinflationen är en ännu större utmaning i en ekonomi med hög aktivitetsnivå, vilket även påverkar JMs pågående projekt. Även i Finland är efterfrågan mer stabil med stabila priser på bostäder, även om kriget i Ukraina påtagligt påverkar konsumenternas framtidstro.

Vi ser att det finns förutsättningar för fortsatta produktionsstarter av bostäder på alla våra marknader. En ökad nivå av produktionsstarter är ett fortsatt högt prioriterat mål för JM, dels för att möta efterfrågan från våra kunder och dels för att fortsätta generera ett stabilt kassaflöde. Vi förväntar oss en högre nivå av produktionsstarter under andra halvåret i såväl Stockholm som koncernen i sin helhet.

God försäljning i Stockholm

Vi har sett en hög efterfrågan i Stockholm under det första halvåret med god försäljning av de bostäder som vi har i pågående produktion men en avvaktande marknad i slutet av perioden.

Under andra kvartalet såldes 230 bostäder jämfört med 264 under det första kvartalet 2022. Bostadsverksamheten i Stockholm har haft en fortsatt god lönsamhetsnivå men lågt antal produktionsstarter under det första halvåret. För resterande del av året planeras för ett ökat antal produktionsstarter.



"Vi hade en fortsatt stabil efterfrågan till goda prisnivåer på samtliga våra marknader"

God försäljning i övriga Sverige, Norge och Finland

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

I Norge har priserna på andrahandsmarknaden fortsatt att stiga samtidigt som marknaden varit något avvaktande under det andra kvartalet.

I Finland har aktiviteten på bostadsmarknaden varit på en fortsatt bra nivå med stabila priser på andrahandsmarknaden under det första halvåret.

Utlandsverksamheten utvecklades fortsatt mycket väl både intäkts- och resultatmässigt under det första halvåret tillsammans med ökad nivå produktionsstarter.

God projektportfölj och stark finansiell ställning

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

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI–JUNI 2022

Bostadsmarknaden i Stockholm var på en fortsatt god nivå under merparten av det första halvåret men övergick till avaktande i slutet på perioden.

Lönsamheten i Stockholm har varit fortsatt god under det första halvåret med en god nivå sålda bostäder men ett lågt antal produktionsstarter. För resterande del av året planeras för ökat antal produktionsstarter.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade en fortsatt god lönsamhetsnivå och försäljning samt en hög nivå produktionsstarter.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden utvecklats fortsatt positivt med stigande priser under det första halvåret men en något avaktande marknad under det andra kvartalet. I Finland har aktiviteten på bostadsmarknaden varit på en fortsatt bra nivå med stabila priser.

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med den höga sysselsättningen, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 727 (2 471)^{1) 2)}. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 74 procent (78), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 494 (689), i JM Bostad Riks 665 (621), i JM Utland 568 (841) och i JM Fastighetsutveckling 0 (320).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 527 (1 727)^{3) 4)}. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 251 (537), i JM Bostad Riks 619 (639), i JM Utland 657 (551) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

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

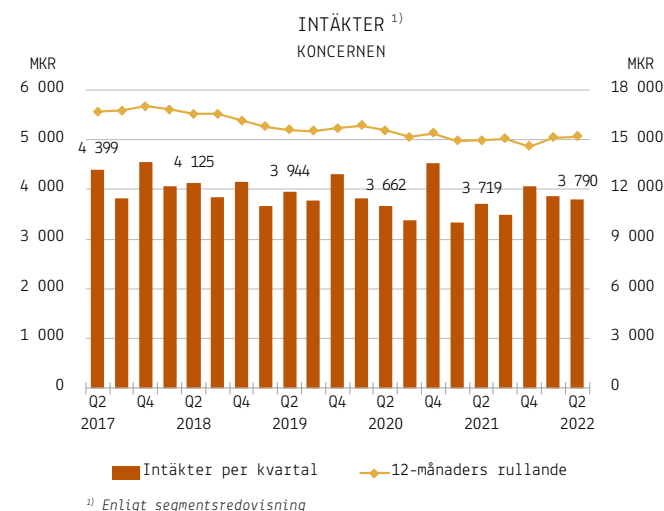
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 823 (7 353) varav 484 hyresrättsbostäder (335) inom JM Fastighetsutveckling.

¹⁾ Varav 0 hyresrättsbostäder (320) inom JM Fastighetsutveckling

²⁾ Varav 231 bostäder (359) inom JM Utland till investerare

³⁾ Varav 0 hyresrättsbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

⁴⁾ Varav 231 bostäder (359) inom JM Utland till investerare



Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–JUNI 2022

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade under det första halvåret till 7 644 mkr (7 056). Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 7 503 mkr (7 603). De ökade intäkterna är främst hänförligt till högre nivå pågående produktion inom affärssegmentet JM Utland.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 898 mkr (1 015) och rörelsemarginalen minskade till 11,8 procent (14,4). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 866 mkr (1 038). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –43 mkr (12) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 11 mkr (11).

Under första halvåret har inga fastigheter sålts och resultat från joint venture uppgick till 1 mkr (16).

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 14 mkr (21). Driftnettot uppgick till 2 mkr (10).

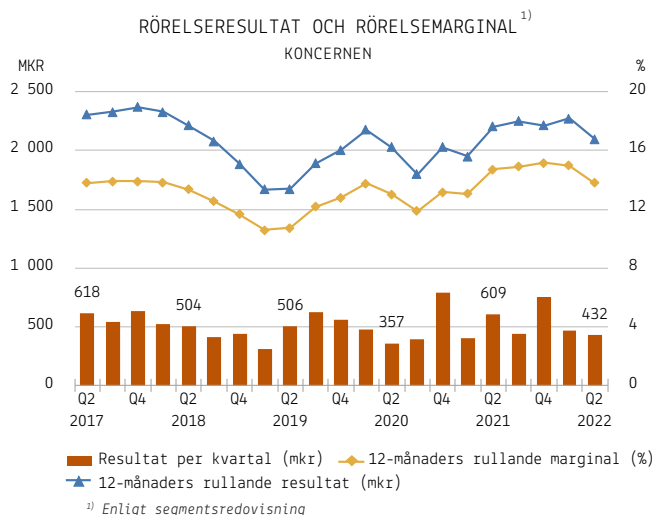
APRIL–JUNI 2022

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under det andra kvartalet uppgick till 3 790 mkr (3 719). Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 3 668 mkr (4 058).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 432 mkr (609) och rörelsemarginalen minskade till 11,4 procent (16,4). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 410 mkr (586). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –28 mkr (–30) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 5 mkr (7).

Under det andra kvartalet har inga fastigheter sålts och resultat från joint venture uppgick till –6 mkr (6).

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 14 mkr (11). Driftnettot uppgick till –8 mkr (6).



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	372	378	182	196	757	763
JM Bostad Riks	359	337	185	177	684	662
JM Utland	206	165	101	98	456	415
JM Fastighetsutveckling	-18	157	-22	153	232	407
JM Entreprenad	8	6	4	3	21	20
Koncerngemensamma kostnader	-29	-28	-18	-18	-51	-50
TOTALT	898	1 015	432	609	2 099	2 216
Varav fastighetsförsäljningar	-	162	-	161	234	396
Varav resultat från joint venture	1	16	-6	6	25	40

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	15,0	14,8	15,2	14,9	15,4	15,3
JM Bostad Riks	15,4	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3
JM Utland	8,5	8,5	8,4	9,0	9,1	9,2
JM Entreprenad	1,4	1,3	1,4	1,3	2,0	2,1

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 823	7 353	8 094
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	62	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	9	16	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	74	78	76

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

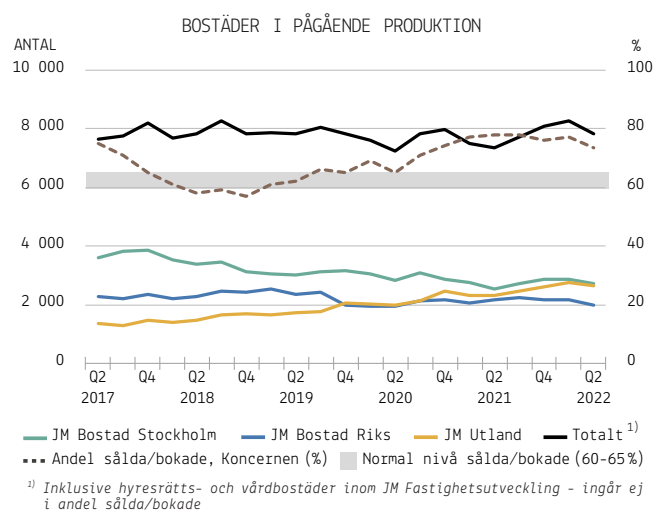
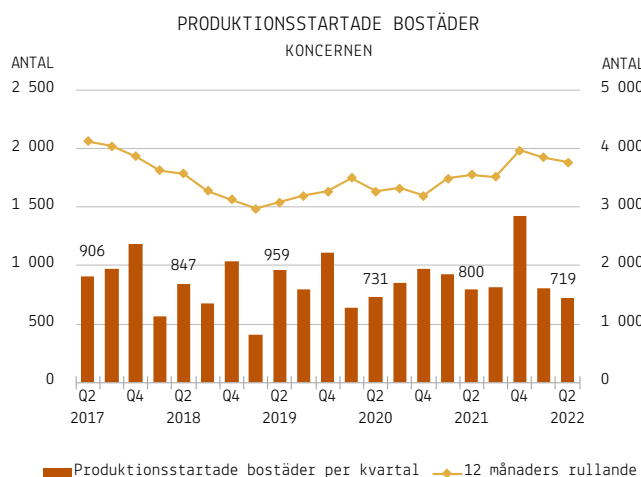
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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

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

OSÅLDA BOSTÄDER	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	87	97	91
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	77	70	67

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



Bostadsbyggrätter

JANUARI–JUNI 2022

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av första halvåret uppgick till 38 400 (37 300) varav 21 300 (19 700) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 324 mkr (8 139).

Under det första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 800 mkr (828) förvärvats varav 334 mkr avser JM Bostad Stockholm, 313 mkr JM Bostad Riks och 152 mkr JM Utland.

Finansiella poster

JANUARI–JUNI 2022

Finansnettot är oförändrat jämfört med föregående år.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 550 mkr (2 726) varav pensionsskulden utgjorde 1 686 mkr (1 708). Vid första halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,1 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,4).

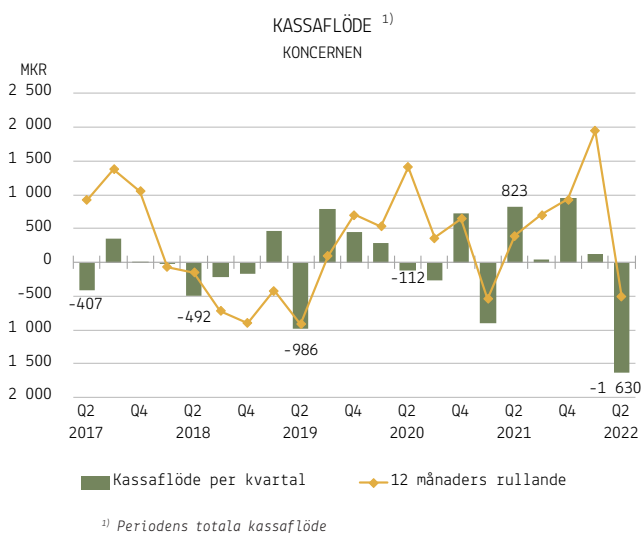
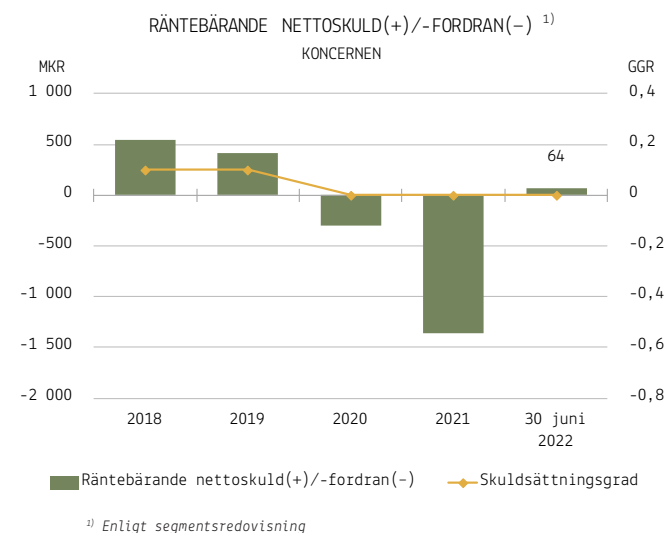
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 281 mkr (5 769). Förutom likvida medel om 2 481 mkr (2 969) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,8 år (2,6).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 64 mkr (–244) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 437 mkr (502). Av dessa skulder var 64 mkr (130) kortfristiga.

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

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Finansiella intäkter	7	1	4	–	10	4
Finansiella kostnader	–37	–32	–18	–15	–67	–62
Finansiella intäkter och kostnader	–30	–31	–14	–15	–56	–58

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens början	–1 363	–300	–1 466	449	–244	–300
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 428	56	1 530	–693	308	–1 063
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens slut	64	–244	64	–244	64	–1 363



Kassaflöde

JANUARI–JUNI 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segments-redovisningen uppgick till –251 mkr (884). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett negativt kassaflöde om –314 mkr (–356). Det förändrade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett positivt kassaflöde om 3 mkr (94). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under det första halvåret till –395 mkr (262).

APRIL–JUNI 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –525 mkr (792) under det andra kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –381 mkr (–128). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om –66 mkr (138). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick till –312 mkr (401).

Under det andra kvartalet utbetalades 922 mkr i utdelning samt gjordes återköp av egna aktier för 200 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2021 på sidorna 35–40 samt 87. Bortsett från osäkerheten till följd av covid-19 har osäkerhet tillkommit avseende den svenska cementförsörjningen, effekterna av det pågående kriget i Ukraina och ökad osäkerhet med en avvaktande bostadsmarknad till följd av ökande inflation och högre räntenivåer.

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

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

Ukraina

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

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

Exponering för råvarupriser och ökat kostnadstryck

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

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

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

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Efter årsstämman den 31 mars 2022 har 952 000 aktier återköpts för 200 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 2 429 650. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 juni 2022 till 67 326 841.

Årsstämman den 31 mars 2022 beslutade att 1 477 650 aktier i eget innehav dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Indragningen av aktier och minskning av aktiekapitalet förväntas att registreras under juli 2022.

Årsstämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Personal

Antal anställda ökade under det första halvåret till 2 499 (2 460). Antal hantverkare minskade till 886 (908) och antal tjänstemän uppgick till 1 613 (1 552). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående och ökande projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet är fortsatt hög.

JM Bostad Stockholm

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har minskat under det andra kvartalet. Det totala utbudet av bostäder har ökat under kvartalet men utbudet av nyproducerade bostäder är fortsatt på en låg nivå.

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

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avaktande under det andra kvartalet. Kunderna uppvisar däremot fortsatt intresse för JMs projekt med god försäljning under kvartalet som dock fortsatt har begränsats av tillgängligt utbud. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg dock under normal nivå.

Produktionsstartade bostäder i Stockholm under det andra kvartalet stöds av en normal bokningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym. Vidare var nivån av marköverföringar till projekten låg under kvartalet.

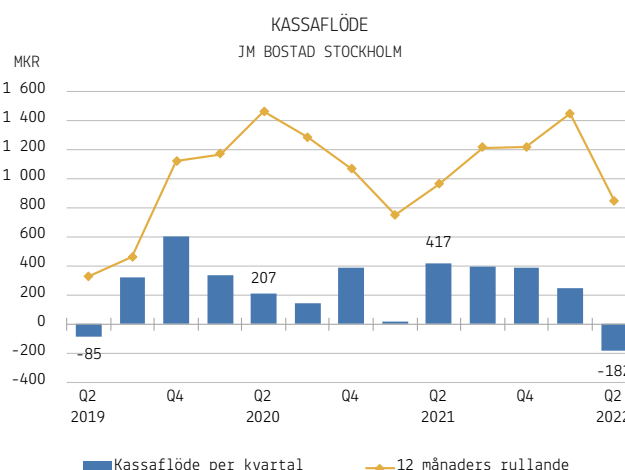
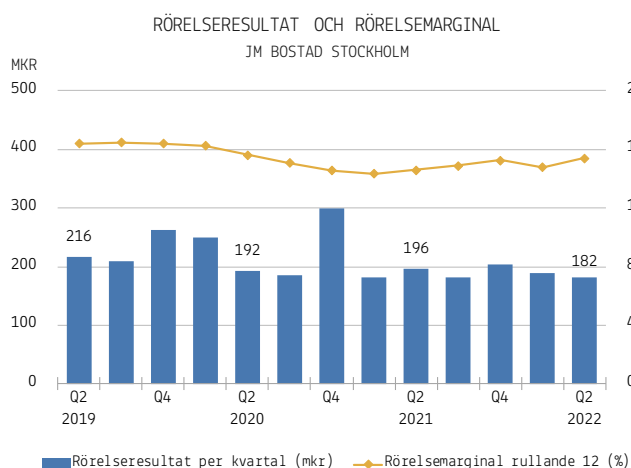
Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut har påverkat affärssegmentets produktionsstarter negativt. I dagsläget berör det fortsatt fyra projekt om totalt cirka 350 bostäder, varav cirka 130 bostäder har fått lagakraftvunnen detaljplan under det andra kvartalet. Indirekt förskjuts även produktionsstarter i nästkommande etapper avseende ett av dessa projekt. För resterande del av året planeras för ökat antal produktionsstarter.

Kassaflödet under det första halvåret belastas av investeringar i exploateringsfastigheter.

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 178 bostäder i flerbostadshus i Järfälla och Nacka samt småhus i Södertälje.

Cirka 600 byggrätter har förvärvats i Huddinge under det andra kvartalet.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	2 481	2 560	1 196	1 312	4 911	4 990
Rörelseresultat	372	378	182	196	757	763
Rörelsemarginal, %	15,0	14,8	15,2	14,9	15,4	15,3
Genomsnittligt operativt kapital					4 548	4 771
Avkastning operativt kapital, %					16,6	16,0
Operativt kassaflöde	61	433	-182	417	842	1 214
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 143	4 361				4 051
Antal disponibla byggrätter	12 900	11 500				11 700
Antal sålda bostäder	494	689	230	332	1 111	1 306
Antal produktionsstartade bostäder	251	537	178	239	867	1 153
Antal bostäder i pågående produktion	2 709	2 526				2 855
Antal anställda	821	810				806



JM Bostad Riks

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har under det andra kvartalet varit oförändrade eller svagt nedåtgående på affärssegmentets delmarknader.

Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå under det andra kvartalet. Utdatet av nyproducerade bostäder under kvartalet var på en lägre nivå i Malmö, Göteborg och Uppsala jämfört med motsvarande period föregående år.

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

De stora antalet produktionsstarter under det första halvåret har resulterat i en god försäljning under det andra kvartalet.

Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå, men mer avvaktande i slutet av det andra kvartalet.

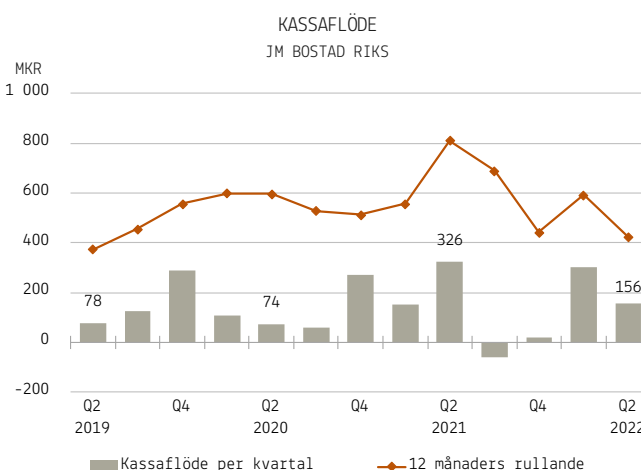
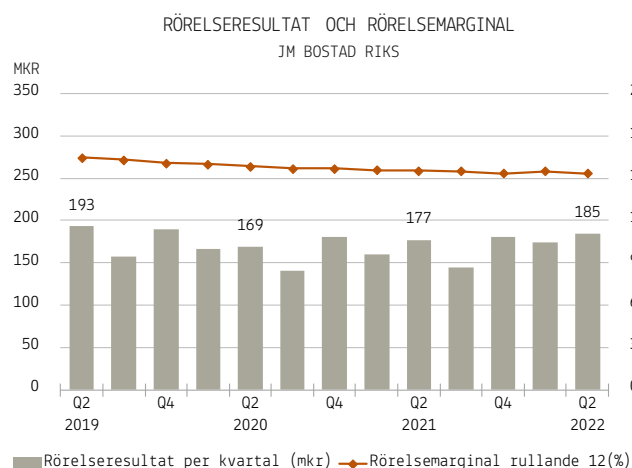
Affärssegmentet uppvisar en fortsatt god resultat- och marginalnivå.

Kassaflödet under det första halvåret förstärks av minskat rörelsekapital.

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 262 bostäder i flerbostadshus i Göteborg, Örebro, Västerås och Uppsala.

Cirka 300 byggrätter har förvärvats i Lund, Lomma och Landskrona under det andra kvartalet

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	2 332	2 196	1 205	1 154	4 454	4 317
Rörelseresultat	359	337	185	177	684	662
Rörelsemarginal, %	15,4	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3
Genomsnittligt operativt kapital					1 377	1 354
Avkastning operativt kapital, %					49,7	48,9
Operativt kassaflöde	460	480	156	326	422	442
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 704	1 439				1 669
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 400				9 900
Antal sålda bostäder	665	621	290	263	1 165	1 121
Antal produktionsstartade bostäder	619	639	262	362	1 157	1 177
Antal bostäder i pågående produktion	1 991	2 178				2 154
Antal anställda	568	580				564



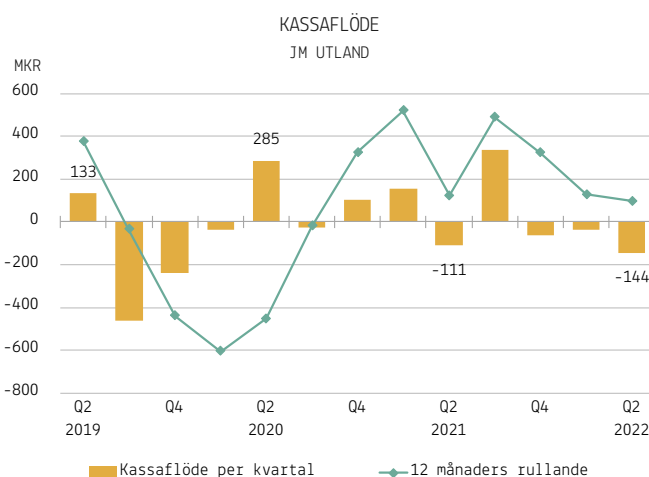
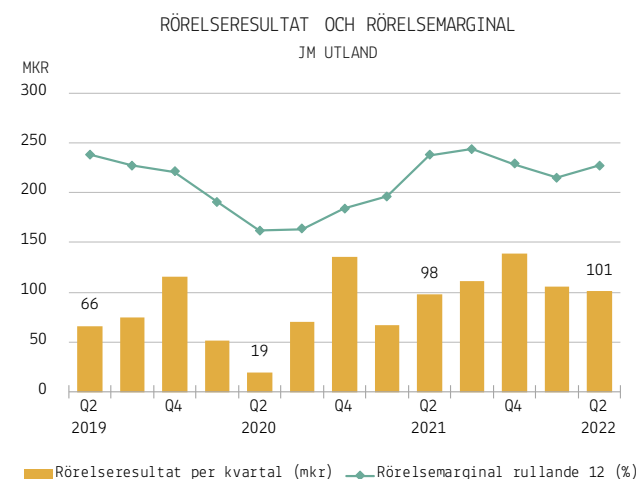
JM Utland

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

Affärssegmentets intäkter är på en högre nivå jämfört med föregående år. Rörelseresultat ökade till 206 mkr (165). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av stark marknad, god försäljning och ökad nivå bostäder i pågående produktion.



JM UTLAND, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	2 427	1 940	1 196	1 084	5 018	4 531
Rörelseresultat ¹⁾	206	165	101	98	456	415
Rörelsemarginal, %	8,5	8,5	8,4	9,0	9,1	9,2
Genomsnittligt operativt kapital					3 635	3 405
Avkastning operativt kapital, %					12,5	12,2
Operativt kassaflöde	-181	45	-144	-111	97	323
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 467	2 329				2 462
Bokfört värde projektfastigheter	18	111				17
Antal disponibla byggrätter	13 500	14 000				12 900
Antal sålda bostäder ²⁾	568	841	212	295	1 228	1 501
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	657	551	279	199	1 407	1 301
Antal bostäder i pågående produktion	2 639	2 314				2 601
Antal anställda	565	526				551
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	1	-	-	4	4
²⁾ Varav bostäder till investerare	231	359	103	94	455	583
³⁾ Varav bostäder till investerare	231	359	103	94	377	505



JM Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden har varit stigande även i det andra kvartalet. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden har normaliserats.

Det är ett fortsatt starkt kostnadstryck i den norska byggsektorn med ökade priser på råvaror och andra insatsvaror.

Bostadsmarknaden i Norge har varit något avvaktande under det andra kvartalet. Efterfrågan på JM:s bostäder har varit bra, men antal sålda bostäder är något under normalt i kvartalet beroende på lågt antal produktionsstartade bostäder. Rörelseresultat och rörelsemarginal har försvagats av de ökade produktionskostnaderna.

Kassaflödet under det första halvåret belastas av erlagda betalningar för tillträdde förvärv av exploateringsfastigheter.

Under det andra kvartalet har 93 bostäder (137) sålts och 34 bostäder (75) produktionsstartats i Nordre Follo utanför Oslo. Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 147 (1 103).

Under det andra kvartalet har 83 byggrätter (385) förvärvats i Bergen och Oslo.

JM Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen är fortsatt på en bra nivå trots en viss osäkerhet hos kunderna relaterat till det pågående kriget i Ukraina. Kunderna uppvisar fortsatt intresse för JM:s projekt och benägenheten att teckna kontrakt tidigt i processen låg på en normal nivå under första halvåret. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen har varit stabil under första halvåret.

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

Kassaflödet under det första halvåret belastas av ökat rörelsekapital.

Under det andra kvartalet har 119 bostäder (158) sålts och 245 bostäder (124) produktionsstartats i flerbostadshus i Helsingforsregionen. Av de sålda och produktionsstartade bostäderna utgör 103 bostäder (94) till investerare. Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 1 492 (1 211).

Under det andra kvartalet har cirka 1 260 byggrätter (128) förvärvats.

JM NORGE, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	1 602	1 311	747	675	3 322	3 030
Rörelseresultat ¹⁾	134	119	61	67	315	300
Rörelsemarginal, %	8,3	9,1	8,1	9,9	9,5	9,9
Genomsnittligt operativt kapital					2 165	2 178
Avkastning operativt kapital, %					14,5	13,8
Operativt kassaflöde	-62	217	-2	128	392	671
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 391	1 436				1 468
Antal disponibla byggrätter	7 400	8 500				7 800
Antal sålda bostäder	287	313	93	137	648	674
Antal produktionsstartade bostäder	284	162	34	75	758	636
Antal bostäder i pågående produktion	1 147	1 103				1 280
Antal anställda	375	388				377
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	4	4

JM FINLAND, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	824	629	449	409	1 696	1 501
Rörelseresultat ¹⁾	74	46	41	31	148	122
Rörelsemarginal, %	9,0	7,3	9,1	7,6	8,7	8,1
Genomsnittligt operativt kapital					1 399	1 151
Avkastning operativt kapital, %					10,6	10,6
Operativt kassaflöde	-117	-172	-141	-239	-304	-358
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 009	814				930
Antal disponibla byggrätter	6 100	5 500				5 100
Antal sålda bostäder ²⁾	281	528	119	158	580	827
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	373	389	245	124	649	665
Antal bostäder i pågående produktion	1 492	1 211				1 321
Antal anställda	190	138				174
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	1	-	-	-	1
²⁾ Varav bostäder till investerare	231	359	103	94	455	583
³⁾ Varav bostäder till investerare	231	359	103	94	377	505

JM Fastighetsutveckling

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

Affärssegmentets intäkter minskade till 112 mkr (117) varav hyresintäkter 13 mkr (21). Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 99 mkr (96). Rörelseresultatet uppgick till -18 mkr (157) varav resultat från joint venture om 1 mkr (16).

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

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 1 mkr (10).

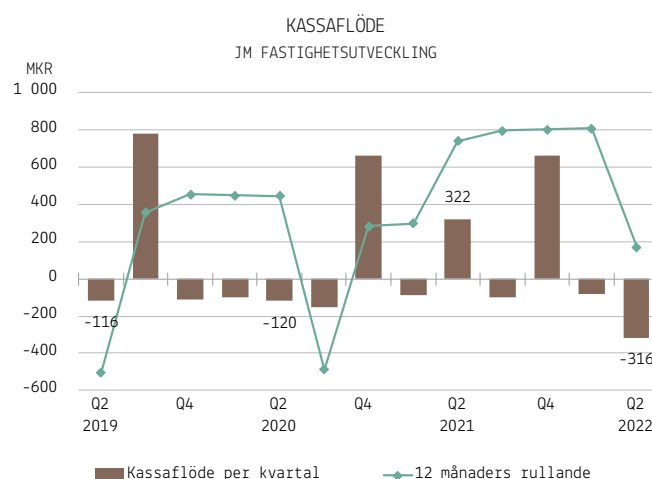
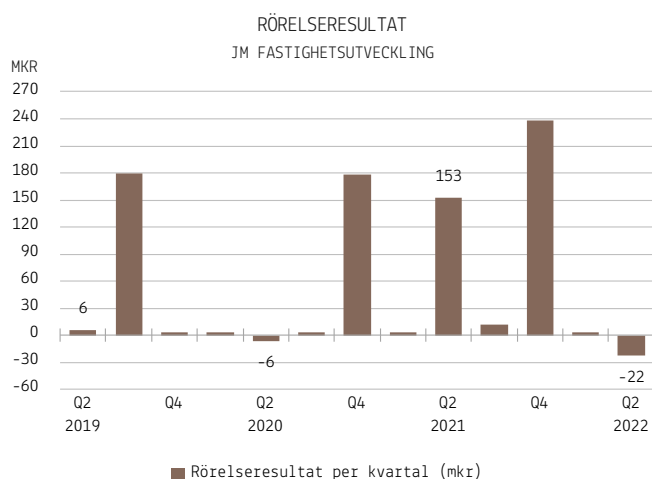
Kassaflödet under det första halvåret är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter och förvärv av fastigheter för utveckling av hyresrättsprojekt.

Produktion pågår i tre hyresrättsprojekt, varav två i egen balansräkning, Kvarter 8 i Järfälla och Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 218 respektive 123 hyresrättsbostäder. I projektet Valla Park i Sundbyberg omfattande 143 hyresrättsbostäder pågår löpande inflyttning med planerat färdigställande under det tredje kvartalet 2022 då hyresrättsfastigheten frånträds till extern beställare.

Produktion pågår även i kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand i Karlberg, Solna, omfattande drygt 20 000 kvadratmeter. I maj 2022 tecknades avtal om försäljning av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand till Fortifikationsverket för 2,4 mdkr. Frånträde är beräknat till det första kvartalet 2025 och affären är villkorad av regeringens godkännande. Affären kommer att intäkts- och resultatredovisas successivt under projektets genomförande efter att regeringens godkännande har erhållits. Innan regeringsbeslut har erhållits redovisas affären fortsatt i egen balansräkning.

Under det andra kvartalet förvärvades tre fastigheter i Veddesta, Järfälla, för 165 mkr. Fastigheterna omfattar 6 652 kvadratmeter uthyrningsbar yta som i framtiden bedöms möjliggöra utveckling av cirka 450 hyresrättsbostäder med förväntad produktionsstart 2028.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	112	117	40	65	257	262
Rörelseresultat ^{1) 2)}	-18	157	-22	153	232	407
Genomsnittligt operativt kapital					1 171	1 242
Avkastning operativt kapital, %					19,8	32,7
Operativt kassaflöde	-396	234	-316	322	171	801
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10				10
Bokfört värde projektfastigheter	1 208	1 158				795
Antal disponibla bostadsbyggrätter ³⁾	1 900	1 400				1 100
Antal sålda bostäder ³⁾	-	320	-	320	-	320
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	-	-	341	341
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	484	335				484
Antal anställda	77	80				81
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	161	-	161	230	391
²⁾ Varav resultat från joint venture	1	16	-6	6	25	40
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						



JM Entreprenad

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

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå, dock med hög konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentets intäkter har ökat jämfört med föregående år hänförligt till högre intern och extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten, där lönsamhet prioriteras framför volym.

Affärssegmentet fokuserar på projekt med synergier till projektutveckling av bostäder.

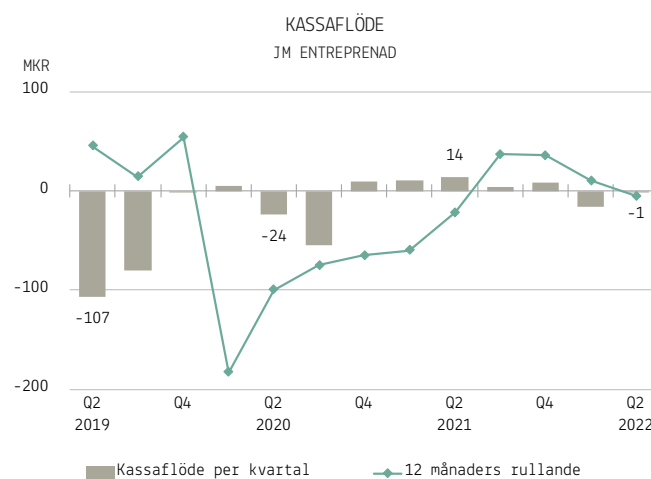
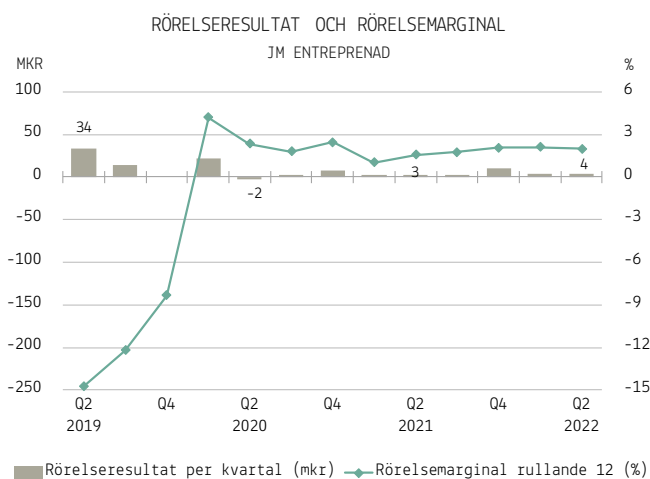
Kassaflödet under det första halvåret belastas av ökat rörelsekapital.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett antal externa uppdrag inom anläggningsverksamheten varav det största är exploateringsarbeten i Tyresö åt Tyresö kommun.

De största pågående externa uppdragen är infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun), markarbeten Arlanda Terminal 5 (IN3PRENÖR AB), finplaneringsarbeten i Norra Djurgårdsstaden (Stockholms stad), mark- och ledningsarbeten i Ursvik västra (Sundbybergs stad) samt upprustning och ombyggnad av befintligt ledningsnät i Huddinge (Stockholm Vatten).

Affärssegmentet har även flera pågående koncerninterna projekt, varav anläggning av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand, i Solna, är det enskilt största.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	
Intäkter ¹⁾	551	456	289	226	1 045	951
Rörelseresultat	8	6	4	3	21	20
Rörelsemarginal, %	1,4	1,3	1,4	1,3	2,0	2,1
Operativt kassaflöde	-17	24	-1	14	-5	36
Bokfört värde exploateringsfastigheter	13	16				13
Antal anställda	265	261				251
¹⁾ Varav koncerninternt	260	213	136	122	488	442



Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	7 644	7 056	3 790	3 719	15 197	14 608
Produktions- och driftkostnader	–6 175	–5 683	–3 035	–2 980	–12 306	–11 814
Bruttoresultat	1 469	1 373	755	739	2 891	2 795
Försäljnings- och administrationskostnader	–572	–536	–317	–297	–1 051	–1 015
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	1	178	–6	167	259	436
Rörelseresultat	898	1 015	432	609	2 099	2 216
Finansiella intäkter och kostnader	–30	–31	–14	–15	–56	–58
Resultat före skatt	868	984	418	594	2 042	2 158
Skatter	–182	–172	–87	–91	–370	–360
Periodens resultat	687	812	331	503	1 672	1 798
Övrigt totalresultat	159	191	96	–9	186	218
Periodens totalresultat	846	1 003	427	494	1 858	2 016
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	10,10	11,60	4,90	7,20	24,30	25,90
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	68 446 755	70 000 876	68 126 974	69 912 694	68 858 096	69 560 505
¹⁾ Varav resultat från joint venture	1	16	–6	6	25	40
²⁾ Periodens resultat.						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	326	336	330
Projektfastigheter	1 225	1 269	813
Exploateringsfastigheter	8 336	8 155	8 205
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	389	375	377
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 218	3 569	3 528
Likvida medel	2 481	2 969	3 981
Summa omsättningstillgångar	16 649	16 337	16 903
Summa tillgångar	16 975	16 673	17 233
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 210	7 808	8 608
Långfristiga räntebärande skulder	247	281	190
Övriga långfristiga skulder	373	373	373
Långfristiga avsättningar	3 036	3 012	3 078
Summa långfristiga skulder	3 657	3 666	3 641
Kortfristiga räntebärande skulder	617	737	667
Övriga kortfristiga skulder	4 349	4 313	4 172
Kortfristiga avsättningar	142	149	145
Summa kortfristiga skulder	5 109	5 199	4 984
Summa eget kapital och skulder	16 975	16 673	17 233
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	25	–	14
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	460	526	675

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2022	2021	2021
Ingående balans vid periodens början	8 608	7 817	7 817
Summa totalresultat för perioden	846	1 003	2 016
Utdelning	–922	–887	–887
Konvertering av konvertibellån	1	–	38
Återköp av aktier	–324	–125	–375
Utgående balans vid periodens slut	8 210	7 808	8 608

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	704	944	218	558	1 407	1 648
Betald skatt	–300	–328	–149	–135	–521	–549
Investering i exploateringsfastigheter	–1 007	–791	–642	–377	–1 754	–1 539
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	692	435	261	249	1 606	1 349
Investering i projektfastigheter	–395	–288	–312	–149	–555	–447
Försäljning av projektfastigheter	–	550	–	550	790	1 340
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	54	362	99	96	178	485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–251	884	–525	792	1 152	2 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	6	–1	–17	–17
Upptagna lån	360	359	89	343	664	663
Amortering av skulder	–371	–301	–78	–186	–809	–738
Återköp av aktier	–324	–125	–200	–125	–574	–375
Utdelning	–922	–887	–922	–	–922	–887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 257	–954	–1 111	32	–1 640	–1 338
Periodens kassaflöde	–1 508	–70	–1 630	823	–506	933
Likvida medel vid periodens slut	2 481	2 969	2 481	2 969	2 481	3 981
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	–157	–424	–136	–147	–462	–730
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	160	518	70	285	478	837

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Rörelsemarginal	11,8	14,4	11,4	16,4	13,8	15,2
Räntabilitet på eget kapital					20,9	21,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital					19,8	20,4
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–				–
Soliditet	48	47				50

*Enligt segmentsredovisning***INTÄKTER PER LAND**

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Sverige	5 217	5 116	2 594	2 635	10 179	10 077
Norge	1 602	1 311	747	675	3 322	3 030
Finland	824	629	449	409	1 696	1 501
Belgien	–	–	–	–	–	–
Totalt	7 644	7 056	3 790	3 719	15 197	14 608

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	2 481	2 560	1 196	1 312	4 911	4 990
JM Bostad Riks	2 332	2 196	1 205	1 154	4 454	4 317
JM Utland	2 427	1 940	1 196	1 084	5 018	4 531
JM Fastighetsutveckling	112	117	40	65	257	262
JM Entreprenad	551	456	289	226	1 045	951
Eliminering	–260	–213	–136	–122	–488	–442
Totalt	7 644	7 056	3 790	3 719	15 197	14 608

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	372	378	182	196	757	763
JM Bostad Riks	359	337	185	177	684	662
JM Utland	206	165	101	98	456	415
JM Fastighetsutveckling	–18	157	–22	153	232	407
JM Entreprenad	8	6	4	3	21	20
Koncerngemensamma kostnader	–29	–28	–18	–18	–51	–50
Totalt	898	1 015	432	609	2 099	2 216

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	15,0	14,8	15,2	14,9	15,4	15,3
JM Bostad Riks	15,4	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3
JM Utland	8,5	8,5	8,4	9,0	9,1	9,2
JM Entreprenad	1,4	1,3	1,4	1,3	2,0	2,1

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JULI-JUNI	HELÅR
	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	4 548	4 771
JM Bostad Riks	1 377	1 354
JM Utland	3 635	3 405
JM Fastighetsutveckling	1 171	1 242

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JULI-JUNI	HELÅR
	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	16,6	16,0
JM Bostad Riks	49,7	48,9
JM Utland	12,5	12,2
JM Fastighetsutveckling	19,8	32,7

Enligt segmentsredovisning

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI
MKR	2022	2022	2021	2021	2021
Kostnadsbaserad effekt	309	248	294	254	247
Omvärderingseffekt	410	384	391	336	390
Försäljningseffekt	7	52	70	29	80
Totalt	726	684	755	619	717

Med start första kvartalet 2021 redovisas de olika resultatkomponenterna som ingår i bruttoresultatet för bostadsaffären. Successiv vinstavräkning i JM och redovisningen av bruttoresultatet utgörs av tre komponenter: nedlagda kostnader (kostnadsbaserad effekt), bedömning av förväntad marginal (omvärderingseffekt) och försäljningsgraden i projekten (försäljningseffekt). Resultatkomponenterna redovisas kvartalsvis och inte ackumulerat. Tabellen utgår från affärssegmentens operativa bruttoresultat (exklusive driftnetto från projekt- och exploateringsfastigheter) avseende bostadsaffären. För definitioner av resultatkomponenter i bostadsaffären, se dokument Definitioner finansiella nyckeltal på jm.se/investerare

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI
MKR	2022	2022	2021	2021	2021
JM Bostad Stockholm	126	113	83	95	93
JM Bostad Riks	203	169	186	134	191
JM Utland	81	102	122	107	106
Totalt	410	384	391	336	390

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
MKR	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	61	433	-182	417	842	1 214
JM Bostad Riks	460	480	156	326	422	442
JM Utland	-181	45	-144	-111	97	323
JM Fastighetsutveckling	-396	234	-316	322	171	801
JM Entreprenad	-17	24	-1	14	-5	36

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	4 143	4 361	4 051
JM Bostad Riks	1 704	1 439	1 669
JM Utland	2 467	2 329	2 462
JM Fastighetsutveckling	10	10	10
JM Entreprenad	13	16	13
Totalt	8 336	8 155	8 205

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	12 900	11 500	11 700
JM Bostad Riks	10 100	10 400	9 900
JM Utland	13 500	14 000	12 900
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	1 900	1 400	1 100
Totalt	38 400	37 300	35 600

Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

JM Bostad Stockholm	6 800	6 700	6 500
JM Bostad Riks	6 700	5 800	6 200
JM Utland	6 900	6 700	7 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	900	500	200
Totalt	21 300	19 700	20 000

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
ANTAL	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	494	689	230	332	1 111	1 306
JM Bostad Riks	665	621	290	263	1 165	1 121
JM Utland	568	841	212	295	1 228	1 501
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	–	320	–	320	–	320
Totalt	1 727	2 471	732	1 210	3 504	4 248

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Enligt segmentsredovisning

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
JM Bostad Stockholm	251	537	178	239	867	1 153
JM Bostad Riks	619	639	262	362	1 157	1 177
JM Utland	657	551	279	199	1 407	1 301
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	–	–	–	–	341	341
Totalt	1 527	1 727	719	800	3 772	3 972

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
JM Bostad Stockholm	2 709	2 526	2 855
JM Bostad Riks	1 991	2 178	2 154
JM Utland	2 639	2 314	2 601
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	484	335	484
Totalt	7 823	7 353	8 094

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Fastigheter under utveckling	1 201	1 237	789
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	24	32	23
Totalt	1 225	1 269	813

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Ingående balans vid periodens början	8 205	7 831	7 995	8 215	8 155	7 831
Nyanskaffningar	800	828	658	341	1 726	1 754
Överfört till produktion	–692	–460	–261	–247	–1 620	–1 388
Övrigt	24	–44	–56	–154	76	8
Utgående balans vid periodens slut	8 336	8 155	8 336	8 155	8 336	8 205

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårbostäder.

Koncernen femårsöversikt

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



Skiljebo Äng 1

I stadsdelen Skiljebo i Västerås uppförs Skiljebo Äng i ett etablerat och levande område. Här kommer JM erbjuda 50 bostäder om 1–4 rum och kök fördelat på två punkthus om 6 respektive 7 våningar, intill Skiljebo centrum och med en skogsglänta som granne. För dem utan egen bil men som ibland ser fördelar med att ha tillgång till bil planeras en bilpool.

Horisont Barkaby Södra

I snabbt växande Barkarbystaden i Järfälla strax nordväst om Stockholm uppför JM nu ägarlägenheter i Horisont Barkaby Södra, en grönskande del av området ett stenkast från den nya tunnelbanan som invigs 2026. Det färdiga kvarteret kommer att bestå av 113 bostäder om 1–5 rum och kök, med möjlighet att välja till intelligenta funktioner.



Myrvoll stasjon, Damkvartalet hus 14

JM uppför nu Damkvartalet hus 14 i Myrvoll stasjon i Nordre Follo i Osloregionen. Hus 14 kommer att bestå av 34 bostäder om 2–4 rum och kök, med fint läge i området som vetter mot ett bilfritt grönområde. Här bor man nära fina naturområden såväl som all nödvändig service, samtidigt som du tar tåget till Oslo på bara cirka 20 minuter.

Vaskiseppä – GWS, Helsinki

I hjärtat av Herttoniemi i Helsingfors uppförs Vaskiseppä, ett flerbostadshus med hela 16 våningar. Här kommer JM att erbjuda totalt 142 bostäder fördelat på 1–4 rum och kök, med större fönster än normalt för extra fint ljusinsläpp och samtliga med fransk eller inglasad balkong. Bara ett stenkast bort finns tunnelbanestation och närservice.



Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022			2021		
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	3 790	3 854	4 068	3 485	3 719	3 337
Produktions- och driftkostnader	-3 035	-3 140	-3 282	-2 849	-2 980	-2 703
Bruttoresultat	755	714	786	636	739	634
Försäljnings- och administrationskostnader	-317	-255	-273	-207	-297	-239
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-6	7	242	16	167	11
Rörelseresultat	432	466	755	445	609	406
Finansiella intäkter och kostnader	-14	-16	-14	-13	-15	-16
Resultat före skatt	418	450	741	432	594	390
Skatter	-87	-94	-89	-99	-91	-81
Periodens resultat	331	356	652	333	503	309
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	326	351	330	405	336	298
Projektfastigheter	1 225	896	813	1 259	1 269	1 387
Exploateringsfastigheter	8 336	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	389	330	377	432	375	422
Kortfristiga fordringar	4 218	3 770	3 528	3 475	3 569	3 726
Likvida medel	2 481	4 115	3 981	3 022	2 969	2 148
Summa omsättningstillgångar	16 649	17 105	16 903	16 179	16 337	15 898
Summa tillgångar	16 975	17 457	17 233	16 584	16 673	16 196
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	8 210	8 904	8 608	8 023	7 808	7 439
Långfristiga räntebärande skulder	247	193	190	308	281	366
Övriga långfristiga skulder	373	374	373	373	373	373
Långfristiga avsättningar	3 036	3 066	3 078	3 100	3 012	3 231
Summa långfristiga skulder	3 657	3 633	3 641	3 781	3 666	3 970
Kortfristiga räntebärande skulder	617	658	667	376	737	505
Övriga kortfristiga skulder	4 349	4 118	4 172	4 255	4 313	4 141
Kortfristiga avsättningar	142	144	145	149	149	141
Summa kortfristiga skulder	5 109	4 920	4 984	4 780	5 199	4 787
Summa eget kapital och skulder	16 975	17 457	17 233	16 584	16 673	16 196
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-525	273	916	487	792	92
Från investeringsverksamheten	6	-6	-16	-1	-1	1
Från finansieringsverksamheten	-1 111	-146	51	-434	32	-986
Summa periodens kassaflöde	-1 630	122	951	52	823	-893
Likvida medel vid periodens slut	2 481	4 115	3 981	3 022	2 969	2 148
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-1 466	-1 363	-587	-244	449	-300
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 530	-102	-776	-343	-693	749
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	64	-1 466	-1 363	-587	-244	449
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215	7 831
Nyanskaffningar	658	141	519	407	341	487
Överfört till produktion	-261	-431	-347	-581	-247	-213
Övrigt	-56	80	43	10	-154	110
Bokfört värde vid periodens slut	8 336	7 995	8 205	7 991	8 155	8 215
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	11,4	12,1	18,6	12,8	16,4	12,2
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-	-	0,1
Soliditet, %	48	51	50	48	47	46
Resultat per aktie, kr	4,90	5,20	9,40	4,80	7,20	4,40
Antal disponibla byggrätter	38 400	36 300	35 600	36 200	37 300	37 300
Antal sålda bostäder	732	995	969	808	1 210	1 261
Antal produktionsstartade bostäder	719	808	1 428	817	800	927
Antal bostäder i pågående produktion	7 823	8 276	8 094	7 722	7 353	7 485

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2022		2021			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 196	1 285	1 251	1 179	1 312	1 248
Rörelseresultat	182	190	204	181	196	182
Rörelsemarginal, %	15,2	14,8	16,3	15,4	14,9	14,6
Genomsnittligt operativt kapital	4 548	4 644	4 771	4 963	5 157	5 283
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	16,6	16,6	16,0	17,3	16,7	16,2
Operativt kassaflöde	-182	244	388	394	417	16
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 143	3 960	4 051	4 146	4 361	4 486
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 600	11 700	11 000	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	230	264	356	261	332	357
Antal produktionsstartade bostäder	178	73	265	351	239	298
Antal bostäder i pågående produktion	2 709	2 870	2 855	2 703	2 526	2 773
JM BOSTAD RIKS						
Intäkter	1 205	1 127	1 170	951	1 154	1 042
Rörelseresultat	185	174	180	145	177	160
Rörelsemarginal, %	15,3	15,5	15,4	15,2	15,3	15,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 377	1 366	1 354	1 332	1 339	1 345
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	49,7	49,5	48,9	49,8	49,2	48,4
Operativt kassaflöde	156	304	22	-60	326	154
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 704	1 553	1 669	1 526	1 439	1 441
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 000	9 900	10 300	10 400	10 300
Antal sålda bostäder	290	375	220	280	263	358
Antal produktionsstartade bostäder	262	357	300	238	362	277
Antal bostäder i pågående produktion	1 991	2 153	2 154	2 226	2 178	2 063
JM UTLAND						
Intäkter	1 196	1 231	1 407	1 185	1 084	856
Rörelseresultat ¹⁾	101	105	139	111	98	67
Rörelsemarginal, %	8,4	8,6	9,9	9,4	9,0	7,8
Genomsnittligt operativt kapital	3 635	3 506	3 405	3 309	3 336	3 335
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	12,5	12,9	12,2	12,5	11,1	8,8
Operativt kassaflöde	-144	-37	-60	338	-111	156
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 467	2 459	2 462	2 293	2 329	2 262
Bokfört värde projektfastigheter	18	18	17	39	111	90
Antal disponibla byggrätter	13 500	12 400	12 900	13 300	14 000	13 900
Antal sålda bostäder ²⁾	212	356	393	267	295	546
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	279	378	522	228	199	352
Antal bostäder i pågående produktion	2 639	2 769	2 601	2 458	2 314	2 314
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	4	-	-	1
²⁾ Varav bostäder till investerare	103	128	146	78	94	265
³⁾ Varav bostäder till investerare	103	128	146	-	94	265
JM FASTIGHETSUTVECKLING						
Intäkter	40	73	80	65	65	52
Rörelseresultat ^{1) 2)}	-22	4	238	12	153	4
Genomsnittligt operativt kapital	1 171	1 187	1 242	1 407	1 460	1 513
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	19,8	34,3	32,7	24,7	23,1	11,8
Operativt kassaflöde	-316	-81	664	-97	322	-88
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 208	878	795	1 220	1 158	1 297
Antal disponibla byggrätter ³⁾	1 900	1 300	1 100	1 600	1 400	1 200
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	-	320	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	341	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	484	484	484	335	335	335
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	231	-	161	-
²⁾ Varav resultat från joint venture	-6	7	8	16	6	10
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM ENTREPRENAD						
Intäkter	289	262	295	200	226	230
Rörelseresultat	4	4	10	3	3	3
Rörelsemarginal, %	1,4	1,4	3,5	1,5	1,3	1,3
Operativt kassaflöde	-1	-16	8	4	14	10
JM ÖVRIGT						
Intäkter (eliminering)	-136	-124	-134	-95	-122	-91
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-18	-11	-15	-7	-18	-10

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

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Intäkter	7 503	7 603	3 668	4 058	15 550	15 650
Produktions- och driftkostnader	–6 060	–6 037	–2 932	–3 178	–12 458	–12 435
Bruttoresultat	1 443	1 566	736	880	3 092	3 215
Försäljnings- och administrationskostnader	–577	–545	–320	–300	–1 064	–1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	1	17	–6	6	29	45
Rörelseresultat	866	1 038	410	586	2 056	2 227
Finansiella intäkter och kostnader	–41	–43	–20	–21	–78	–80
Resultat före skatt	825	995	390	565	1 978	2 147
Skatter	–172	–170	–81	–87	–346	–343
Periodens resultat	653	825	309	478	1 632	1 804
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	52	60	–31	–39	99	108
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	128	156	162	41	98	126
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–26	–32	–33	–8	–20	–26
Periodens totalresultat	807	1 009	407	472	1 809	2 012
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	653	825	309	478	1 632	1 804
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	807	1 009	407	472	1 809	2 012
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	9,60	11,90	4,60	6,90	23,80	26,10
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	9,60	11,80	4,50	6,80	23,70	26,00
Utestående antal aktier vid periodens slut	67 326 841	69 197 862	67 326 841	69 167 862	67 326 841	68 648 746
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	68 135 910	69 494 101	67 816 129	69 405 919	68 547 251	69 220 764
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	68 446 755	70 000 876	68 126 974	69 912 694	68 858 096	69 560 505
¹⁾ Varav resultat från joint venture	1	16	–6	6	25	40
²⁾ Periodens resultat.						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	545	577	584
Projektfastigheter	1 225	1 269	813
Exploateringsfastigheter	8 336	8 155	8 205
Nyttjande av tomrätter	356	427	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	389	375	377
Pågående arbeten	4 277	3 802	4 073
Kortfristiga fordringar	6 517	5 653	5 902
Likvida medel	2 481	2 969	3 981
Summa omsättningstillgångar	23 582	22 650	23 807
Summa tillgångar	24 127	23 227	24 391
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{2) 3) 4) 5)}			
Eget kapital	7 947	7 595	8 385
Långfristiga räntebärande skulder	744	1 093	818
Övriga långfristiga skulder	373	373	373
Långfristiga avsättningar	2 972	2 974	3 024
Summa långfristiga skulder	4 089	4 440	4 214
Kortfristiga räntebärande skulder	7 767	6 587	7 566
Övriga kortfristiga skulder	4 182	4 456	4 082
Kortfristiga avsättningar	142	149	145
Summa kortfristiga skulder	12 091	11 192	11 793
Summa eget kapital och skulder	24 127	23 227	24 391
Ställda säkerheter	460	476	476
Eventuallförpliktelser	7 694	7 686	7 827
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	220	241	255
²⁾ Varav projektfinansiering JM Utland	3 270	3 022	3 123
³⁾ Varav projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	3 382	3 128	3 338
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	460	526	675
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	579	672	714

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2022	2021	2021
Ingående balans vid periodens början	8 385	7 598	7 598
Summa totalresultat för perioden	807	1 009	2 012
Utdelning	–922	–887	–887
Konvertering av konvertibellån	1	–	38
Återköp av aktier	–324	–125	–375
Utgående balans vid periodens slut	7 947	7 595	8 385

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	–235	–235	–555	–116	–927	–927
Betald skatt	–300	–328	–149	–135	–521	–549
Investering i exploateringsfastigheter	–1 007	–791	–642	–377	–1 754	–1 539
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	189	154	78	113	520	485
Investering i projektfastigheter	–395	–288	–312	–149	–555	–447
Försäljning av projektfastigheter	–	550	–	550	790	1 340
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	354	777	491	60	252	675
Kassaflöde från den löpande verksamheten ³⁾	–1 393	–161	–1 088	–54	–2 193	–961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	–	6	–1	–17	–17
Upptagna lån	360	359	89	343	664	664
Amortering av skulder	–420	–354	–101	–213	–913	–846
Upptagna lån, projektfinsiering ³⁾	2 153	2 307	1 224	1 294	5 154	5 308
Amortering av skulder, projektfinsiering ³⁾	–962	–1 209	–637	–421	–1 704	–1 951
Återköp av aktier	–324	–125	–200	–125	–574	–375
Utdelning	–922	–887	–922	–	–922	–887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–114	91	–547	878	1 705	1 911
Periodens kassaflöde	–1 508	–70	–1 630	823	–505	933
Likvida medel vid periodens slut	2 481	2 969	2 481	2 969	2 481	3 981

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

–157 –424 –136 –147 –462 –730

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

160 518 70 285 478 837

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för det första halvåret 2022 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 93–97 i årsredovisningen för 2021.

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

Förändrade standarder från och med 2022

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

Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

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

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

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2022	2021	2021
Nettoomsättning	4 748	4 983	9 710
Produktions- och driftkostnader	–3 764	–3 929	–7 609
Bruttoresultat	985	1 054	2 100
Försäljnings- och administrationskostnader	–494	–400	–712
Resultat av fastighetsförsäljning	–	–	–
Rörelseresultat	491	654	1 388
Finansiella intäkter och kostnader	299	34	24
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	790	688	1 412
Bokslutsdispositioner	–	–	–16
Resultat före skatt	790	688	1 397
Skatter	–101	–131	–279
Periodens resultat ¹⁾	689	557	1 118

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 349	2 174	2 214
Omsättningstillgångar	13 283	13 184	13 862
Summa tillgångar	15 633	15 358	16 076
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 861	4 045	4 417
Obeskattade reserver	2 390	2 410	2 390
Avsättningar	1 479	1 305	1 304
Långfristiga skulder	385	417	417
Kortfristiga skulder	7 518	7 181	7 548
Summa eget kapital och skulder	15 633	15 358	16 076
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	10 110	8 852	9 471

Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	7 644	7 056	3 790	3 719	15 197	14 608
Omräkning JM Utland	–141	6	–122	–202	–387	–240
Omklassificering fastighetsförsäljning	–	541	–	541	740	1 281
Periodens intäkter enligt IFRS	7 503	7 603	3 668	4 058	15 550	15 650
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	898	1 015	432	609	2 099	2 216
Omräkning JM Utland	–43	12	–28	–30	–64	–10
Leasingavtal IFRS 16	11	11	5	7	22	22
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	866	1 038	410	586	2 056	2 227
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	687	812	331	503	1 672	1 798
Omräkning JM Utland	–33	14	–21	–26	–40	7
Leasingavtal IFRS 16	–	–1	–1	1	–	–1
Periodens resultat enligt IFRS	653	825	309	478	1 632	1 804

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 975	16 673	17 233
Omräkning JM Utland	-382	-264	-303
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	3 312	2 674	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande ¹⁾	264	348	292
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	3 755	3 317	3 692
Omföring mellan Fakturerat ej upparbetat till Upparbetat ej fakturerat	-373	-189	-354
Leasingavtal IFRS 16	576	668	711
Balansomslutning enligt IFRS	24 127	23 227	24 391

¹⁾ Å conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 210	7 808	8 608
Omräkning JM Utland	-259	-209	-221
Leasingavtal IFRS 16	-4	-4	-3
Eget kapital enligt IFRS	7 947	7 595	8 385

KONCERNENS NYCKELTAL

%	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Soliditet enligt segmentsredovisning	48	47	50
Soliditet enligt IFRS	33	33	34

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	-251	884	-525	792	1 152	2 287
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	-140	27	-29	-166	-517	-350
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, räntebärande	-1 052	-1 125	-558	-707	-2 933	-3 006
Leasingavtal IFRS 16	50	53	23	27	105	108
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-1 393	-161	-1 088	-54	-2 193	-961

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	64	-244	-1 363
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	3 312	2 674	3 121
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	3 755	3 317	3 692
Leasingavtal IFRS 16	579	672	714
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS	7 711	6 419	6 163

Stockholm den 12 juli 2022
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

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Annica Ånäs
Ledamot

Peter Olsson
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.

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

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

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

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

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

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

JMs finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 12 juli 2022.

För mer information kontakta:

Carl Bandhold, CFO, IR-ansvarig
E-post: cfo@jm.se, tel vx: 08-782 87 00

Kommande informationstillfällen

27 oktober 2022 Delårsrapport januari–september 2022

Pressmeddelanden, kvartal 2 2022

1 juni	Initiativet Bygg i Tid vill korta ledtiderna för ett ökat byggande
31 maj	Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)
24 maj	JM säljer kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand i Solna, Stockholm
29 april	JM delårsrapport januari–mars 2022
29 april	JMs styrelse har beslutat om återköp av egna aktier
29 april	JM förvärvar fastigheter för bostadsutveckling i Huddinge, Stockholm
5 april	JM förvärvar fastigheter för bostadsutveckling i Järfälla, Stockholm
5 april	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Västerås

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

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

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