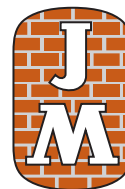


Delårsrapport 2/2014



JM-KONCERNEN JANUARI–JUNI 2014

FORTSATT GOD UTVECKLING FÖR BOSTADSVERKSAMHETEN

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 6 521 mkr (6 244) och rörelseresultatet ökade till 785 mkr (709). Rörelsemarginalen ökade till 12,0 procent (11,4)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 6 495 mkr (6 094) och rörelseresultatet ökade till 820 mkr (638). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultatpåverkan om 35 mkr (-71)
- Resultatet före skatt ökade till 790 mkr (609). Resultat efter skatt ökade till 599 mkr (457)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 29,9 procent (23,5). Resultatet per aktie under första halvåret ökade till 7,80 kronor (5,70)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 290 mkr (-187)
- Antal sålda bostäder uppgick till 1 485 (1 652) och produktionsstarterna ökade till 1 410 (1 382). Förutsättningar för ökad nivå produktionsstarter i Norge under andra halvåret.

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter enligt segmentsredovisning	6 521	6 244	3 484	3 369	12 929	12 652
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	785	709	406	374	1 652	1 576
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,0	11,4	11,7	11,1	12,8	12,5
Intäkter ¹⁾	6 495	6 094	3 526	3 396	13 004	12 603
Rörelseresultat ¹⁾	820	638	429	350	1 705	1 523
Resultat före skatt ¹⁾	790	609	416	336	1 645	1 464
Rörelsemarginal, % ¹⁾	12,6	10,5	12,2	10,3	13,1	12,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290	-187	531	122	1 375	898
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾					29,9	25,0
Soliditet, % ¹⁾	39	34	39	34		40
Resultat per aktie, kr ¹⁾	7,80	5,70	4,10	3,20	16,00	14,10
Antal sålda bostäder	1 485	1 652	788	943	3 098	3 265
Antal produktionsstartade bostäder	1 410	1 382	716	808	2 981	2 953
Antal bostäder i pågående produktion	5 853	5 633				5 609

¹⁾ Enligt IFRIC 15.

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.

KONCERNEN

"Efterfrågan för JMs bostäder har utvecklats positivt under första halvåret med fortsatt god efterfrågan och försäljning i Stockholm. Denna utveckling förstärker koncernens rörelsemarginal. Även i övriga Sverige har efterfrågan utvecklats positivt under första halvåret.

På våra marknader i Norge har efterfrågan fortsatt återhämtat sig med ökat intresse för JMs försäljningsstartade projekt under andra kvartalet. Detta skapar förutsättningar för ökad nivå produktionsstarter i Norge under andra halvåret.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm har fortsatt förbättrats under första halvåret. Samtidigt utvecklas efterfrågan i övriga Sverige positivt. Intresset för JMs projekt är stort. Efterfrågan i Norge har återhämtat sig under första halvåret. Befolkningstillväxten på våra

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 485 (1 652) inklusive 54 hyresrätts- och vårdbostäder (146). Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 75 procent (71) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 785 (694), i JM Bostad Riks 452 (505), i JM Utland 194 (307) och i JM Fastighetsutveckling till 54 (146).

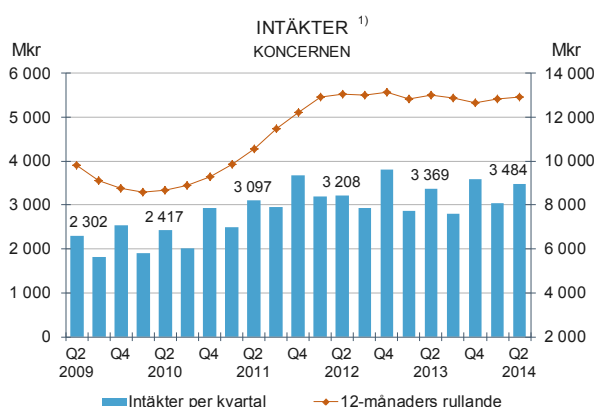
Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 1 410 (1 382). I Stockholmsområdet uppgick produktionsstartade bostäder till 761 (794) och i övriga Sverige till 444 (395). Under första halvåret har 0 hyresrätts- eller vårdbostäder (146) produktionsstartats i Stockholm. I utlandsverksamheten produktionsstartades 205 bostäder (193).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

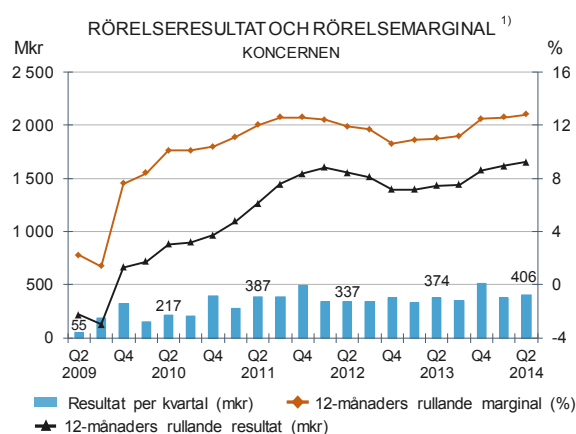
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 5 853 (5 633) varav 200 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (254).

Rörelseresultat (mkr)	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	602	531	299	284	1 238	1 167
JM Bostad Riks	104	113	53	59	212	221
JM Utland	43	52	25	28	117	126
JM Fastighetsutveckling	31	12	23	1	56	37
JM Produktion	32	30	19	18	75	73
Koncerngemensamma kostnader	-27	-29	-13	-16	-46	-48
Summa enligt segmentsredovisning	785	709	406	374	1 652	1 576
Omräkning JM Utland ¹⁾	35	-71	23	-24	53	-53
Totalt	820	638	429	350	1 705	1 523
Varav fastighetsförsäljningar	23	21	20	-	26	24

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



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första halvåret ökade till 6 521 mkr (6 244). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 6 495 mkr (6 094).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 785 mkr (709) och rörelsemarginalen ökade till 12,0 procent (11,4). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 820 mkr (638). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultatpåverkan om 35 mkr (-71).

Den positiva omräkningseffekten förklaras av lågt antal produktionsstartar i förhållande till avslutade projekt.

Under första halvåret har fastigheter sålts för 95 mkr (85) med ett resultat om 23 mkr (21).

Hysesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 15 mkr (37) varav 1 mkr (9) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 4 mkr (14).

Rörelsemarginal, %	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,8	19,7	21,9	20,4	23,8	22,2
JM Bostad Riks	7,4	7,5	7,7	7,4	7,7	7,7
JM Utland	3,2	3,9	3,4	3,7	4,2	4,6
JM Produktion	3,1	3,4	3,3	3,5	3,5	3,6

Bostäder i pågående produktion	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	5 853	5 633	5 609
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	56	56	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	19	15	17
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	75	71	71
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	200	254	308
²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.	-	162	54
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.			

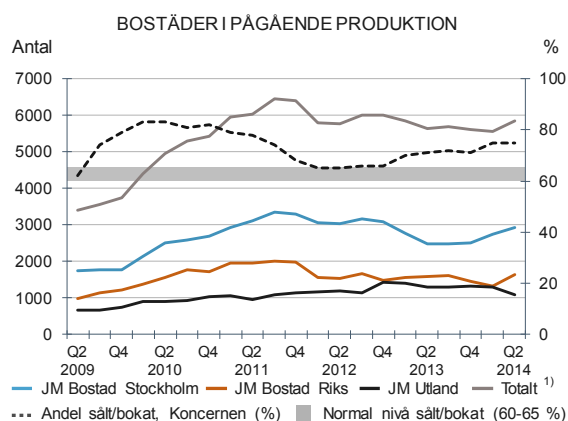
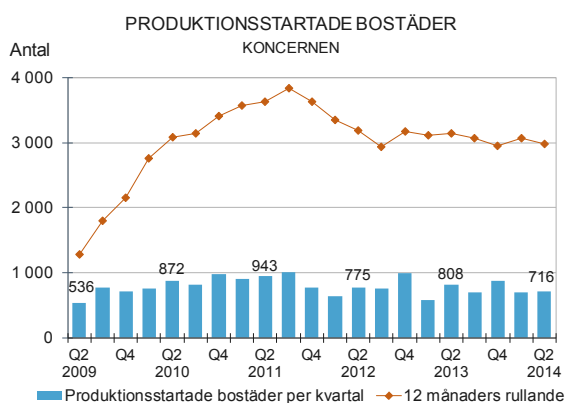
Osålda bostäder i avslutad produktion	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	133	215	177
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	89	131	98
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.			

BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 28 200 (28 200) varav 17 200 (18 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 5 877 mkr (6 218) vid utgången av första halvåret.

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 453 mkr (1 000) förvärvats varav 294 mkr avser JM Bostad Stockholm, 73 mkr JM Bostad Riks och 86 mkr JM Utland.

¹⁾ Från och med kvartal 1 2013 upptas disponibla byggrätter för hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling i redovisningen av koncernens totala disponibla bostadsbyggrätter.



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

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 1 mkr jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras av lägre ränteintäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 892 mkr (1 928) varav pensionsskulden utgjorde 937 mkr (948). Vid första halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,5 procent (3,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 762 mkr (4 407). Förutom likvida medel om 1 962 mkr (1 607) ingår

ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,3 år (1,8).

Räntebärande nettofordran uppgick till 70 mkr (–320) vid första halvårets utgång. Vid utgången av första halvåret uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 287 mkr (797). Av dessa skulder var 147 mkr (627) kortfristiga.

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

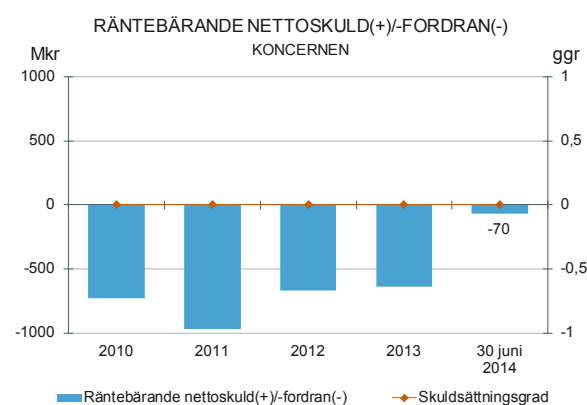
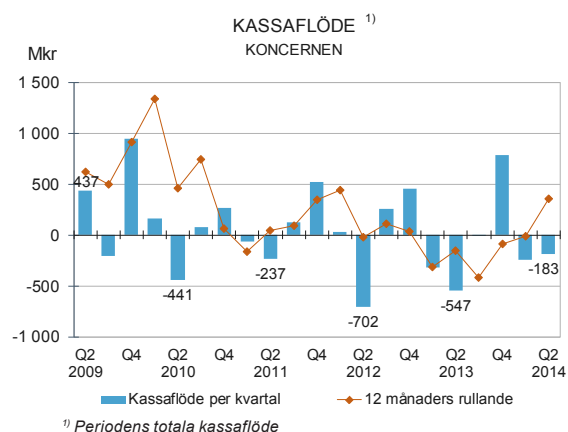
Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Finansiella intäkter ¹⁾	18	21	11	10	39	42
Finansiella kostnader ²⁾	–48	–50	–24	–24	–99	–101
Finansiella intäkter och kostnader	–30	–29	–13	–14	–60	–59
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	4	4	2	0	8	8
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	–4	–4	–2	0	–8	–8

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens början	–642	–667	–255	–225	320	–667
Förändring av räntebärande nettoskuld/–fordran	572	987	185	545	–390	25
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	–70	320	–70	320	–70	–642

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 290 mkr (–187) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –47 mkr (–335). Innehav av osålda bostäder ger ett

negativt kassaflöde med –48 mkr (–227) där kassaflödet under andra kvartalet var positivt med 116 mkr (–109). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till 150 mkr (–4).



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2013 på sidorna 28-31. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

KONVERTIBELPROGRAM

Årsstämman 2014 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 120 mkr genom utgivning av högst 460 000 konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige med en löptid om fyra år.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 14,5 mkr genom emission av cirka 52 000 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 en aktie, till kursen 280 kronor, från och med den 1 juni 2017 till och med den 18 maj 2018.

Genom konvertering kan JMs aktiekapital komma att öka med högst 52 tkr, vilket motsvarar en utspädning

med 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2014.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under andra kvartalet 2014 har 526 734 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 3 399 791.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 juni 2014 till 76 532 751.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 190 (2 162). Antal hantverkare uppgick till 935 (926) och antal tjänstemän till 1 255 (1 236). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	2 644	2 701	1 365	1 390	5 197	5 254
Rörelseresultat ¹⁾	602	531	299	284	1 238	1 167
Rörelsemarginal, %	22,8	19,7	21,9	20,4	23,8	22,2
Genomsnittligt operativt kapital					2 924	2 881
Avkastning operativt kapital, %					42,3	40,5
Operativt kassaflöde	402	301	238	300	772	671
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 132	3 267				3 051
Antal disponibla byggrätter	11 100	11 100				11 200
Antal sålda bostäder	785	694	390	354	1 604	1 513
Antal produktionsstartade bostäder	761	648	365	334	1 517	1 404
Antal bostäder i pågående produktion	2 938	2 492				2 516
Antal anställda	769	733				750
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	-	10	-	10	-

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden under andra kvartalet har fortsatt att stiga om än i något långsammare takt i förhållande till det första kvartalet. Utbudet av bostäder är lägre jämfört med samma period föregående år. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt. Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt stor.

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

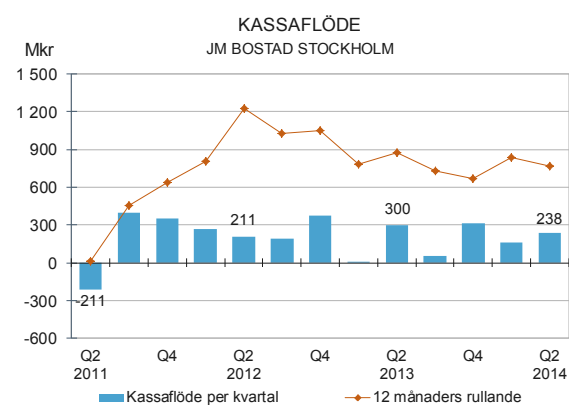
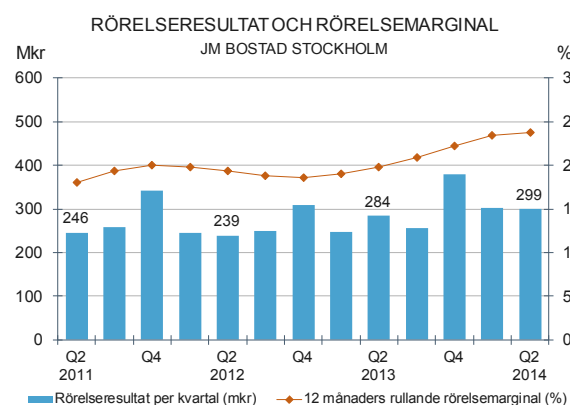
Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 644 mkr (2 701) och rörelseresultatet ökade till 602 mkr (531). Rörelse-

marginalen ökade till 22,8 procent (19,7). I resultatet ingår 10 mkr (-) från fastighetsförsäljning. Marginalen förstärks av stor omvärderingseffekt i avslutade projekt.

Kassaflödet belastas av tillfällig ökning i rörelsekapitalet.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 365 bostäder i flerbostadshus i Järfälla, Stockholm, Täby och Värmdö.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 270 bostäder förvärvats i Sollentuna, Stockholm och Österåker.



JM BOSTAD RIKS

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	1 396	1 500	689	796	2 756	2 860
Rörelseresultat ¹⁾	104	113	53	59	212	221
Rörelsemarginal, %	7,4	7,5	7,7	7,4	7,7	7,7
Genomsnittligt operativt kapital					1 509	1 515
Avkastning operativt kapital, %					14,0	14,6
Operativt kassaflöde	56	-17	202	-58	367	294
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 191	1 421				1 358
Antal disponibla byggrätter	9 000	9 300				8 700
Antal sålda bostäder ²⁾	452	505	235	268	898	951
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	444	395	232	208	910	861
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	1 627	1 596				1 460
Antal anställda	470	496				477
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	9	0	-	0	9
²⁾ Varav hyresrätter	-	64	-	-	-	64

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga under andra kvartalet på affärsenhetens samtliga marknader om än i något långsammare takt jämfört med första kvartalet. Utbudet av bostäder är lägre än vid samma tid föregående år.

Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess är fortsatt utdragen i Skåne, södra Sverige.

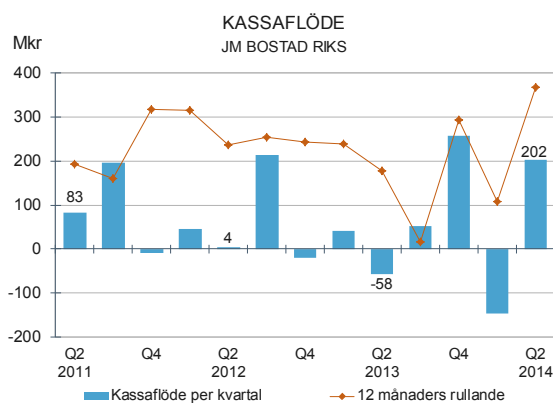
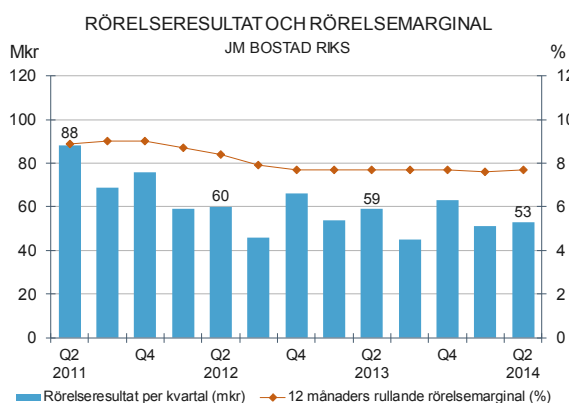
Affärssegmentets intäkter minskade till 1 396 mkr (1 500) och rörelseresultatet uppgick till 104 mkr (113).

Resultat från fastighetsförsäljning uppgick till 0 mkr (9). Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 procent (7,5).

Kassaflödet under andra kvartalet ökar främst på grund av minskat innehav av exploateringsfastigheter och osålda bostäder.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 232 bostäder i flerbostadshus i Lomma, Malmö och Uppsala.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 50 bostäder förvärvats i Västerås.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	1 344	1 326	727	750	2 763	2 745
Rörelseresultat ¹⁾	43	52	25	28	117	126
Rörelsemarginal, %	3,2	3,9	3,4	3,7	4,2	4,6
Genomsnittligt operativt kapital					2 204	2 131
Avkastning operativt kapital, %					5,3	5,9
Operativt kassaflöde	-89	21	65	54	-49	61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 546	1 530				1 485
Bokfört värde projektfastigheter	32	32				30
Antal disponibla byggrätter	7 300	7 100				7 100
Antal sålda bostäder	194	307	109	175	434	547
Antal produktionsstartade bostäder	205	193	119	120	500	488
Antal bostäder i pågående produktion	1 088	1 291				1 325
Antal anställda	393	367				392
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	2	-	-	3	2

Affärssegmentets intäkter uppgick till 1 344 mkr (1 326). Rörelseresultatet minskade till 43 mkr (52). Rörelsemarginalen minskade till 3,2 procent (3,9).

Rörelseresultat och marginal försämras av negativt resultat i Danmark och Finland där försäljning och antalet bostäder i pågående produktion fortsatt är på låg nivå.

Kassaflödet under första halvåret belastas främst av tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har återhämtat sig under första halvåret. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under

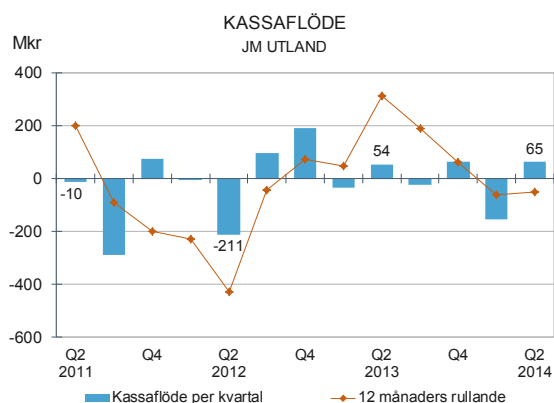
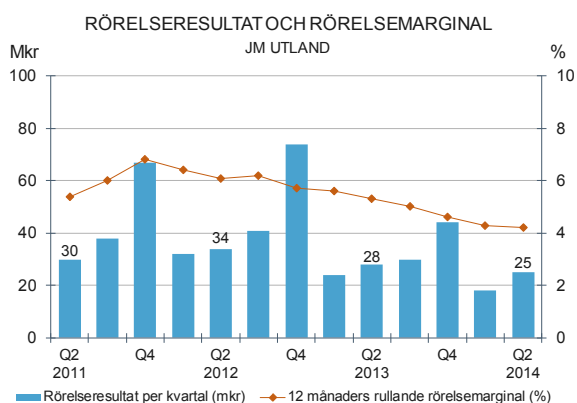
första halvåret stabiliserats på samma nivå som föregående år. Utdragna planprocesser i Oslo begränsar antalet produktionsstarter under första halvåret. Intresset för JMs försäljningsstartade projekt har ökat vilket skapar förutsättningar för ökad nivå produktionsstarter under andra halvåret.

Under första halvåret har 149 bostäder (245) sålts och 113 bostäder (134) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av 37 bostäder i flerbostadshus samt 38 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 861 (1 101).

Inga förvärv av byggrätter har gjorts under andra kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 500 bostäder (5 300).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

DANMARK

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Köpenhamn är stigande. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under första halvåret varit stabil. Fortsatt generellt restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under första halvåret har 7 bostäder (5) sålts och 9 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 21 (0). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under första halvåret.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en stabil nivå. Priserna i huvudstadsregionen har varit sjunkande under första halvåret. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt.

Under första halvåret har 23 bostäder (30) sålts och 83 bostäder (22) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 107 (56). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under första halvåret.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

BELGIEN

Aktivitets- och prisnivån på bostadsmarknaden i Brysselregionen är fortsatt stabil.

Under första halvåret har 15 bostäder (27) sålts och 0 bostäder (37) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 99 (134). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under första halvåret.

Disponibla byggrätter motsvarar 400 bostäder (400).

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.

Mkr	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	249	79	196	56	484	314
Rörelseresultat ¹⁾	31	12	23	1	56	37
Genomsnittligt operativt kapital					523	812
Avkastning operativt kapital, %					10,7	4,6
Operativt kassaflöde	193	18	70	39	742	567
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	39				39
Bokfört värde projektfastigheter	171	857				214
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	800	700				700
Antal sålda bostäder ²⁾	54	146	54	146	162	254
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	146	-	146	54	200
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	200	254				308
Antal anställda	27	17				18
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	10	10	-	13	13

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter ökade till 249 mkr (79) varav entreprenadintäkter 235 mkr (43) och hyresintäkter 14 mkr (36). Rörelseresultatet uppgick till 31 mkr (12).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 3 mkr (14). Resultat från entreprenader uppgick till 32 mkr (0) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 10 mkr (10).

Kassaflödet under första halvåret har förstärkts av likvid om 114 mkr från tidigare försäljning av hyresfastigheten Gästabudet 2, Nälsta, Stockholm samt genom projektfinansiering i samband med försäljning av äldreboende.

Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden, för de kvarvarande byggnader som ej ska rivs, till 74 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla, uppgår uthyrningsgraden till 86 procent för de byggnader som ej ska rivs.

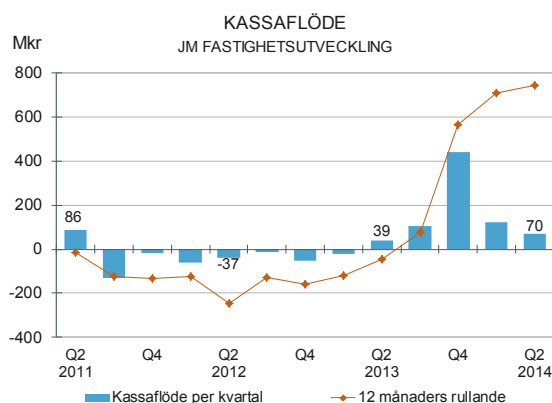
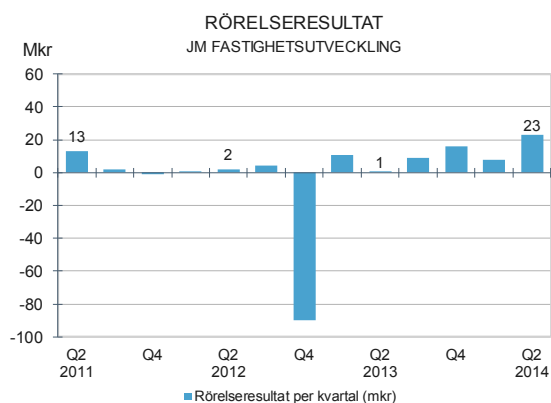
Produktion pågår av ett hyresrättsprojekt med extern

beställare inom Dalénumområdet omfattande 146 bostäder. Inflyttning är planerad till hösten 2015.

Produktion pågår av ett äldreboende om 54 bostäder i Täby. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Attendo Care med inflyttning i november 2014. Projektet har sålts till HEBA under andra kvartalet med tillträde 1 december 2014. Intäkter och resultat redovisas löpande under 2014.

Ett optionsavtal har tecknats med Nacka kommun om att uppföra cirka 100 studentlägenheter i Alphyddan, Nacka. Målsättningen är att projektet ska vara klart till studentbostadsmässan i Stockholm 2017.

RBS Nordisk Renting förvärvade 1999 fastigheten Karlberga 2 i Södertälje av JM där fastigheten nu har sålts till Rikshem. JM har rätt till resultatdelning vid försäljningen. Resultat och likvid för JM uppgick till 20 mkr och redovisas till lika delar inom affärssegmenten JM Fastighetsutveckling och JM Bostad Stockholm under andra kvartalet 2014.



JM PRODUKTION

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter ¹⁾	1 031	889	584	518	2 153	2 011
Rörelseresultat	32	30	19	18	75	73
Rörelsemarginal, %	3,1	3,4	3,3	3,5	3,5	3,6
Operativt kassaflöde	–1	43	21	49	–83	–39
Bokfört värde exploateringsfastigheter	63	57				55
Antal anställda	411	432				419
¹⁾ Varav internt	143	251	77	141	424	532

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå med god investeringsvilja från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock konkurrerar många aktörer om uppdragen.

Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

Den höga aktiviteten i pågående projekt har medfört en hög volym under andra kvartalet.

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 031 mkr (889) och rörelseresultatet uppgick till 32 mkr (30). Rörelsemarginalen uppgick till 3,1 procent (3,4).

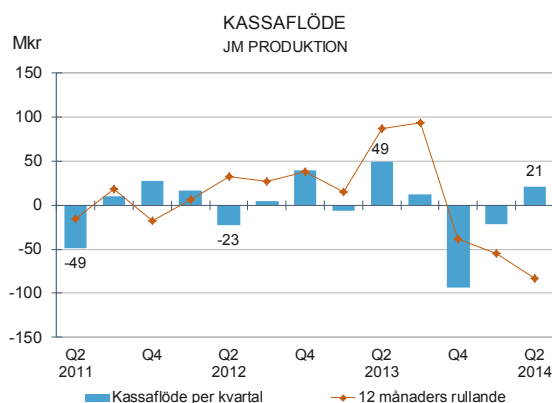
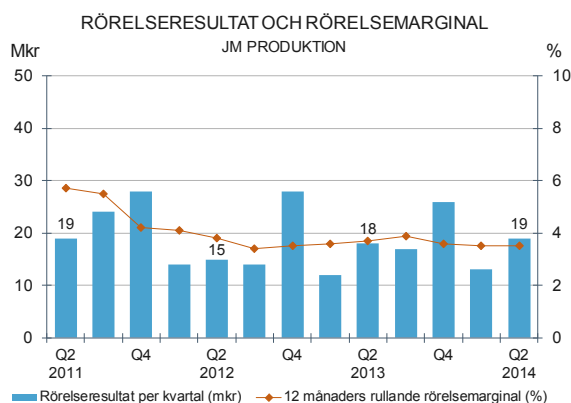
Kassaflödet belastas av tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav de största är en anläggningsentreprenad avseende fortsatt utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden med Stockholms stad som beställare samt en mark- och grundläggningsentreprenad i Årsta åt JM Bostad Stockholm.

De största pågående uppdragen är nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nyproduktion av kontorsbyggnad i Frösunda, Solna (Vasakronan), nybyggnad av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (AB Stockholmshem), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), om- och tillbyggnad av kontor i Södertälje (Söderenergi AB), tillbyggnad av bagagehantering på Arlanda flygplats (Swedavia) och ombyggnad av Universitetsbibliotek på Campus Frescati (Akademiska Hus).

Därutöver pågår förberedande arbeten för ombyggnation av Slussen samt anläggningsarbeten i Norra Djurgårdsstaden åt Stockholms stad.

Affärssegmentet utför exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö åt JM Bostad Stockholm samt ett äldreboende i Täby åt JM Fastighetsutveckling.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	6 495	6 094	3 526	3 396	13 004	12 603
Produktions- och driftkostnader	-5 287	-5 078	-2 900	-2 830	-10 574	-10 365
Bruttoresultat	1 208	1 016	626	566	2 430	2 238
Försäljnings- och administrationskostnader	-411	-399	-217	-216	-751	-739
Resultat av fastighetsförsäljning	23	21	20	-	26	24
Rörelseresultat	820	638	429	350	1 705	1 523
Finansiella intäkter och kostnader	-30	-29	-13	-14	-60	-59
Resultat före skatt	790	609	416	336	1 645	1 464
Skatter	-191	-152	-100	-87	-399	-360
Periodens resultat	599	457	316	249	1 246	1 104
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	34	-30	19	14	4	-60
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	55	55
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-12	-12
Periodens totalresultat	633	427	335	263	1 293	1 087
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	599	457	316	249	1 246	1 104
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	633	427	335	263	1 293	1 087
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	7,80	5,70	4,10	3,20	16,00	14,10
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	7,80	5,70	4,10	3,10	16,00	14,00
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>76 532 751</i>	<i>78 839 103</i>	<i>76 532 751</i>	<i>78 839 103</i>	<i>76 532 751</i>	<i>77 550 383</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>77 056 021</i>	<i>79 696 592</i>	<i>76 734 390</i>	<i>79 253 784</i>	<i>77 652 573</i>	<i>78 445 765</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>77 431 578</i>	<i>80 328 497</i>	<i>77 097 730</i>	<i>79 862 691</i>	<i>78 063 267</i>	<i>78 983 735</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	244	241	236
Projektfastigheter	203	889	244
Exploateringsfastigheter	5 963	6 314	5 988
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	338	439	325
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 280	2 211	1 972
Likvida medel	1 962	1 607	2 385
Summa omsättningstillgångar	10 746	11 460	10 914
Summa tillgångar	10 990	11 701	11 150
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 297	4 030	4 455
Långfristiga räntebärande skulder	315	288	319
Övriga långfristiga skulder	140	171	144
Långfristiga avsättningar	2 154	2 166	2 112
Summa långfristiga skulder	2 609	2 625	2 575
Kortfristiga räntebärande skulder	640	692	504
Övriga kortfristiga skulder	3 358	4 248	3 526
Kortfristiga avsättningar	86	106	90
Summa kortfristiga skulder	4 084	5 046	4 120
Summa eget kapital och skulder	10 990	11 701	11 150
Ställda säkerheter	930	588	633
Eventualförpliktelser	5 647	5 839	5 882
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	76	-	113
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	367	933	423

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår 2013
	2014	2013	
Ingående balans vid periodens början	4 455	4 393	4 393
Summa totalresultat för perioden	633	427	1 087
Utdelning	-558	-537	-537
Konvertering av konvertibellån	16	12	28
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	1	1
Återköp av aktier	-250	-266	-517
Utgående balans vid periodens slut	4 297	4 030	4 455

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2013
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	526	106	295	38	1 183	763
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-934	-1 794	-256	-805	-2 053	-2 913
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	839	1 232	466	712	1 978	2 371
Investering i projektfastigheter	-44	-41	-20	-32	-119	-116
Försäljning av projektfastigheter	194	37	76	0	759	602
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-291	273	-30	209	-373	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290	-187	531	122	1 375	898
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13	2	-6	2	-14	1
Upptagna lån	141	146	9	16	188	193
Amortering av skulder	-36	-25	-34	-25	-137	-126
Återköp av aktier	-250	-266	-125	-125	-501	-517
Utdelning	-558	-537	-558	-537	-558	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-703	-682	-708	-671	-1 008	-987
Periodens kassaflöde	-426	-867	-183	-547	353	-88
Likvida medel vid periodens slut	1 962	1 607	1 962	1 607	1 962	2 385
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-409	-908	-73	-517	-801	-1 300
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	361	681	189	408	986	1 306

NYCKELTAL

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2013
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	
Rörelsemarginal	12,6	10,5	12,2	10,3	13,1	12,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					28,7	25,2
Räntabilitet på eget kapital					29,9	25,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	0,1	-	0,1		-
Soliditet	39	34	39	34		40

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första halvåret 2014 är upprättad enligt IAS 34 *Delårsrapportering och Årsredovisningslagen*. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2013 sidorna 66-69. Från

1 januari 2014 tillämpar JM de nya standarderna IFRS 10 *Koncernredovisning*, IFRS 11 *Samarbetsarrangemang* samt IFRS 12 *Uppllysningar om andelar i andra företag*. Varken IFRS 10 eller 11 har någon påverkan på JMs redovisning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Sverige	5 177	4 918	2 757	2 619	10 166	9 907
Norge	1 170	1 194	633	678	2 444	2 468
Danmark	27	11	13	5	43	27
Finland	102	58	57	31	166	122
Belgien	45	63	24	36	110	128
Omräkning JM Utland ¹⁾	-26	-150	42	27	75	-49
Totalt	6 495	6 094	3 526	3 396	13 004	12 603

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	2 644	2 701	1 365	1 390	5 197	5 254
JM Bostad Riks	1 396	1 500	689	796	2 756	2 860
JM Utland	1 344	1 326	727	750	2 763	2 745
JM Fastighetsutveckling	249	79	196	56	484	314
JM Produktion	1 031	889	584	518	2 153	2 011
Eliminering	-143	-251	-77	-141	-424	-532
Summa enligt segmentsredovisning	6 521	6 244	3 484	3 369	12 929	12 652
Omräkning JM Utland ¹⁾	-26	-150	42	27	75	-49
Totalt	6 495	6 094	3 526	3 396	13 004	12 603

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	602	531	299	284	1 238	1 167
JM Bostad Riks	104	113	53	59	212	221
JM Utland	43	52	25	28	117	126
JM Fastighetsutveckling	31	12	23	1	56	37
JM Produktion	32	30	19	18	75	73
Koncerngemensamma kostnader	-27	-29	-13	-16	-46	-48
Summa enligt segmentsredovisning	785	709	406	374	1 652	1 576
Omräkning JM Utland ¹⁾	35	-71	23	-24	53	-53
Totalt	820	638	429	350	1 705	1 523

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,8	19,7	21,9	20,4	23,8	22,2
JM Bostad Riks	7,4	7,5	7,7	7,4	7,7	7,7
JM Utland	3,2	3,9	3,4	3,7	4,2	4,6
JM Produktion	3,1	3,4	3,3	3,5	3,5	3,6

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Juli–juni	Helår
	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	2 924	2 881
JM Bostad Riks	1 509	1 515
JM Utland	2 204	2 131
JM Fastighetsutveckling	523	812

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Juli–juni	Helår
	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	42,3	40,5
JM Bostad Riks	14,0	14,6
JM Utland	5,3	5,9
JM Fastighetsutveckling	10,7	4,6

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	402	301	238	300	772	671
JM Bostad Riks	56	-17	202	-58	367	294
JM Utland	-89	21	65	54	-49	61
JM Fastighetsutveckling	193	18	70	39	742	567
JM Produktion	-1	43	21	49	-83	-39

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	3 132	3 267	3 051
JM Bostad Riks	1 191	1 421	1 358
JM Utland	1 546	1 530	1 485
JM Fastighetsutveckling	31	39	39
JM Produktion	63	57	55
Totalt	5 963	6 314	5 988

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	11 100	11 100	11 200
JM Bostad Riks	9 000	9 300	8 700
JM Utland	7 300	7 100	7 100
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	800	700	700
Totalt	28 200	28 200	27 700
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 500	8 100	7 700
JM Bostad Riks	5 100	5 800	5 400
JM Utland	4 500	4 400	4 600
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	100	100	100
Totalt	17 200	18 400	17 800

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	785	694	390	354	1 604	1 513
JM Bostad Riks	452	505	235	268	898	951
JM Utland	194	307	109	175	434	547
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	54	146	54	146	162	254
Totalt	1 485	1 652	788	943	3 098	3 265

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	761	648	365	334	1 517	1 404
JM Bostad Riks	444	395	232	208	910	861
JM Utland	205	193	119	120	500	488
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	-	146	-	146	54	200
Totalt	1 410	1 382	716	808	2 981	2 953

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	2 938	2 492	2 516
JM Bostad Riks	1 627	1 596	1 460
JM Utland	1 088	1 291	1 325
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	200	254	308
Totalt	5 853	5 633	5 609

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Fastigheter under utveckling	166	582	208
Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder	-	270	-
Färdigställda kontorsfastigheter	37	37	36
Totalt	203	889	244

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Ingående balans vid periodens början	5 988	5 769	6 083	6 224	6 314	5 769
Nyanskaffningar	465	1 052	184	266	687	1 274
Överfört till produktion	-462	-504	-261	-263	-975	-1 017
Övrigt	-28	-3	-43	87	-63	-38
Utgående balans vid periodens slut	5 963	6 314	5 963	6 314	5 963	5 988

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår
	2014	2013	2013
Nettoomsättning	4 054	4 229	8 218
Produktions- och driftskostnader	-3 140	-3 377	-6 439
Bruttoresultat	914	852	1 779
Försäljnings- och administrationskostnader	-270	-265	-465
Resultat av fastighetsförsäljning	20	-	-51
Rörelseresultat	664	587	1 263
Finansiella intäkter och kostnader	-23	39	-91
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	641	626	1 172
Bokslutsdispositioner	-	-	-85
Resultat före skatt	641	626	1 087
Skatter	-143	-312 ¹⁾	-439 ¹⁾
Periodens resultat	498	314	648

¹⁾ Varav 167 mkr avser betald skatt hänförligt till dom i Kammarrätten i maj avseende åren 2005 och 2006. Processen avsåg nedskrivningar av andelar i koncernbolag vilka Kammarrätten dömde som ej avdragsgilla. JM hade reserverat fullt ut för negativt utfall i koncernredovisningen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 537	1 342	1 543
Omsättningstillgångar	6 294	7 598	6 892
Summa tillgångar	7 831	8 940	8 435
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 475	2 668	2 767
Obeskattade reserver	1 474	1 313	1 474
Avsättningar	824	855	810
Långfristiga skulder	187	197	197
Kortfristiga skulder	2 871	3 907	3 187
Summa eget kapital och skulder	7 831	8 940	8 435
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	6 538	6 495	6 716

Investeringar i fastigheter uppgick till 360 mkr (196).

Stockholm den 15 juli 2014
JM AB (publ)

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

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Johan Bergman
Ledamot

Anders Narvinger
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Peter Skogert
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Ledamot
Verkställande direktör

Johan Wegin
Ledamot utsedd
av de anställda

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

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Intäkter	12 603	12 480	12 001	9 136	9 620
Rörelseresultat	1 523	1 374	1 513	907	646
Resultat före skatt	1 464	1 318	1 463	840	529
Balansomslutning	11 150	11 556	11 296	9 893	9 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	898	979	733	42	1 124
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-642	-667	-970	-730	-189
Rörelsemarginal, %	12,1	11,0	12,6	9,9	6,7
Räntabilitet på eget kapital, %	25,0	21,9	24,5	15,7	10,6
Soliditet, %	40	38	41	40	37
Resultat per aktie, kr	14,10	11,70	12,50	7,10	4,40
Utdelning per aktie, kr	7,25	6,75	6,50	4,50	2,50
Antal disponibla byggrätter	27 700	26 600	27 200	27 500	27 900
Antal sålda bostäder	3 265	2 952	3 112	3 276	3 291
Antal produktionsstartade bostäder	2 953	3 163	3 629	3 404	2 150
Antal bostäder i pågående produktion	5 609	5 988	6 401	5 431	3 744

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014		2013			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	3 526	2 969	3 891	2 618	3 396	2 698
Produktions- och driftkostnader	-2 900	-2 387	-3 165	-2 122	-2 830	-2 248
Bruttoresultat	626	582	726	496	566	450
Försäljnings- och administrationskostnader	-217	-194	-187	-153	-216	-183
Resultat av fastighetsförsäljning	20	3	2	1	-	21
Rörelseresultat	429	391	541	344	350	288
Finansiella intäkter och kostnader	-13	-17	-12	-18	-14	-15
Resultat före skatt	416	374	529	326	336	273
Skatter	-100	-91	-120	-88	-87	-65
Periodens resultat	316	283	409	238	249	208
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	244	237	236	234	241	243
Projektfastigheter	203	263	244	771	889	906
Exploateringsfastigheter	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	338	425	325	401	439	327
Kortfristiga fordringar	2 280	2 053	1 972	2 239	2 211	1 906
Likvida medel	1 962	2 142	2 385	1 600	1 607	2 153
Summa omsättningstillgångar	10 746	10 966	10 914	11 153	11 460	11 516
Summa tillgångar	10 990	11 203	11 150	11 387	11 701	11 759
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 297	4 629	4 455	4 122	4 030	4 416
Långfristiga räntebärande skulder	315	324	319	290	288	305
Övriga långfristiga skulder	140	140	144	170	171	131
Långfristiga avsättningar	2 154	2 138	2 112	2 207	2 166	2 328
Summa långfristiga skulder	2 609	2 602	2 575	2 667	2 625	2 764
Kortfristiga räntebärande skulder	640	635	504	618	692	684
Övriga kortfristiga skulder	3 358	3 247	3 526	3 862	4 248	3 787
Kortfristiga avsättningar	86	90	90	118	106	108
Summa kortfristiga skulder	4 084	3 972	4 120	4 598	5 046	4 579
Summa eget kapital och skulder	10 990	11 203	11 150	11 387	11 701	11 759
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	531	-241	974	111	122	-309
Från investeringsverksamheten	-6	-7	0	-1	2	0
Från finansieringsverksamheten	-708	5	-189	-116	-671	-11
Summa periodens kassaflöde	-183	-243	785	-6	-547	-320
Likvida medel vid periodens slut	1 962	2 142	2 385	1 600	1 607	2 153
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-255	-642	265	320	-225	-667
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	185	387	-907	-55	545	442
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-70	-255	-642	265	320	-225
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224	5 769
Nyanskaffningar	184	281	179	43	266	786
Överfört till produktion	-261	-201	-338	-175	-263	-241
Övrigt	-43	15	5	-40	87	-90
Bokfört värde vid periodens slut	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,2	13,2	13,9	13,1	10,3	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	0,1	0,1	-
Soliditet, %	39	41	40	36	34	38
Resultat per aktie, kr	4,10	3,70	5,20	3,00	3,20	2,60
Antal disponibla byggrätter	28 200	27 700	27 700	27 700	28 200	27 800
Antal sålda bostäder	788	697	803	810	943	709
Antal produktionsstartade bostäder	716	694	881	690	808	574
Antal bostäder i pågående produktion	5 853	5 549	5 609	5 689	5 633	5 840

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014		2013			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 365	1 279	1 475	1 078	1 390	1 311
Rörelseresultat ¹⁾	299	303	379	257	284	247
Rörelsemarginal, %	21,9	23,7	25,7	23,8	20,4	18,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 924	2 941	2 881	2 793	2 672	2 541
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	42,3	41,6	40,5	39,3	40,7	41,1
Operativt kassaflöde	238	164	317	53	300	1
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 132	3 139	3 051	3 161	3 267	3 300
Antal disponibla byggrätter	11 100	11 000	11 200	11 000	11 100	11 200
Antal sålda bostäder	390	395	453	366	354	340
Antal produktionsstartade bostäder	365	396	426	330	334	314
Antal bostäder i pågående produktion	2 938	2 741	2 516	2 475	2 492	2 777
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	-	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	689	707	780	580	796	704
Rörelseresultat ¹⁾	53	51	63	45	59	54
Rörelsemarginal, %	7,7	7,2	8,1	7,8	7,4	7,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 509	1 529	1 515	1 512	1 516	1 505
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	14,0	14,3	14,6	14,8	14,8	15,0
Operativt kassaflöde	202	-146	258	53	-58	41
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 191	1 313	1 358	1 420	1 421	1 351
Antal disponibla byggrätter	9 000	8 700	8 700	9 000	9 300	9 400
Antal sålda bostäder ³⁾	235	217	216	230	268	237
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	232	212	243	223	208	187
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	1 627	1 317	1 460	1 619	1 596	1 553
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-	-	-	9
³⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	-	-	64
JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	727	617	801	618	750	576
Rörelseresultat ¹⁾	25	18	44	30	28	24
Rörelsemarginal, %	3,4	2,9	5,5	4,9	3,7	4,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 204	2 162	2 131	2 165	2 208	2 205
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	5,3	5,6	5,9	7,2	7,6	7,8
Operativt kassaflöde	65	-154	64	-24	54	-33
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 546	1 549	1 485	1 465	1 530	1 455
Bokfört värde projektfastigheter	32	31	30	30	32	32
Antal disponibla byggrätter	7 300	7 200	7 100	7 100	7 100	6 500
Antal sålda bostäder	109	85	134	106	175	132
Antal produktionsstartade bostäder	119	86	212	83	120	73
Antal bostäder i pågående produktion	1 088	1 291	1 325	1 287	1 291	1 402
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	3	-	-	-	2
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	196	53	64	171	56	23
Rörelseresultat ¹⁾	23	8	16	9	1	11
Genomsnittligt operativt kapital	523	676	812	933	960	960
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	10,7	5,0	4,6	-7,4	-7,7	-7,6
Operativt kassaflöde	70	123	442	107	39	-21
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	31	39	39	39	61
Bokfört värde projektfastigheter	171	232	214	741	857	874
Antal disponibla byggrätter ³⁾	800	800	700	600	700	700
Antal sålda bostäder ³⁾	54	-	-	108	146	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	-	54	146	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	200	200	308	308	254	108
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	0	2	1	-	10
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM PRODUKTION	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	584	447	654	468	518	371
Rörelseresultat	19	13	26	17	18	12
Rörelsemarginal, %	3,3	2,9	4,0	3,6	3,5	3,2
Operativt kassaflöde	21	-22	-94	12	49	-6
JM ÖVRIGT	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-77	-66	-176	-105	-141	-110
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-13	-14	-14	-5	-16	-13
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	42	-68	293	-192	27	-177
Rörelseresultat	23	12	27	-9	-24	-47

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, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

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

Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2 200 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX 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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08:00 den 15 juli 2014.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

24 oktober 2014

Delårsrapport januari-september 2014

11 februari 2015

Bokslutskommuniké 2014

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2

2014-06-30

Utbyte av konvertibler och optioner mot aktier i JM

2014-06-23

JM erhåller 20 miljoner i resultatdelning vid fastighetsförsäljning

2014-06-13

JM förvärvar fastigheter i Krokslätt, Göteborg

2014-05-22

Förändring i JM:s koncernledning

2014-05-12

JM förvärvar fastighet i Älvsjö, Stockholm

2014-04-25

JM:s styrelse har beslutat om återköp av aktier

2014-04-25

Årsstämma i JM AB

2014-04-24

Delårsrapport januari - mars 2014

2014-04-15

JM säljer äldreboende i Täby, Stockholm

2014-04-09

Förändring i JM:s koncernledning

2014-04-02

Förändring i JM:s koncernledning

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

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