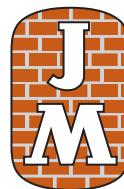


Delårsrapport 2/2016



JM-KONCERNEN JANUARI–JUNI 2016

STABIL EFTERFRÅGAN OCH FORTSATT STARK FÖRSÄLJNING

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 7 727 mkr (7 233) och rörelseresultatet ökade till 893 mkr (771). Rörelsemarginalen ökade till 11,6 procent (10,7)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 7 336 mkr (6 785) och rörelseresultatet ökade till 824 mkr (722). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om –69 mkr (–49)
- Resultatet före skatt ökade till 801 mkr (691). Resultat efter skatt ökade till 617 mkr (527)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 27,5 procent (28,8). Resultatet per aktie under första halvåret ökade till 8,40 kronor (7,00)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 487 mkr (386)
- Antal sålda bostäder ökade till 1 958 (1 940) och produktionsstarterna uppgick till 1 772 (1 777)

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter enligt segmentsredovisning	7 727	7 233	3 970	3 816	14 941	14 447
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	893	771	448	399	1 712	1 590
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	11,6	10,7	11,3	10,5	11,5	11,0
Intäkter ¹⁾	7 336	6 785	3 866	3 485	14 490	13 939
Rörelseresultat ¹⁾	824	722	421	361	1 601	1 499
Resultat före skatt ¹⁾	801	691	414	349	1 537	1 427
Rörelsemarginal, % ¹⁾	11,2	10,6	10,9	10,4	11,0	10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487	386	886	659	871	–230
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾					27,5	23,7
Soliditet, % ¹⁾	36	37	36	37		38
Resultat per aktie, kr ¹⁾	8,40	7,00	4,40	3,50	16,00	14,50
Antal sålda bostäder	1 958	1 940	1 031	1 097	3 788	3 770
Antal produktionsstartade bostäder	1 772	1 777	916	1 029	3 726	3 731
Antal bostäder i pågående produktion	7 081	6 917				7 212

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.

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

KONCERNEN

"Efterfrågan på JMs bostäder har varit fortsatt stabil på JMs huvudmarknader under det första halvåret. Den starka försäljningen stödjer en fortsatt hög nivå av produktionsstarter.

Halvårets intäkter bekräftar en fortsatt stabil utveckling för vår bostadsverksamhet i Stockholm. Bostadsaffären i övriga Sverige uppvisar en förbättring av såväl intäkter som resultat beroende på god efterfrågan och positiv prisutveckling för våra bostäder. Fokuseringen av vår utlandsverksamhet till Norge och Finland stärker också rörelsemarginalen.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 958 (1 940)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 83 procent (87), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 800 (855), i JM Bostad Riks 664 (625), i JM Utland 494 (460) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 772 (1 777)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 655 (753), i JM Bostad Riks 647 (543), i JM Utland 470 (427) och i JM Fastighetsutveckling 0 (54).

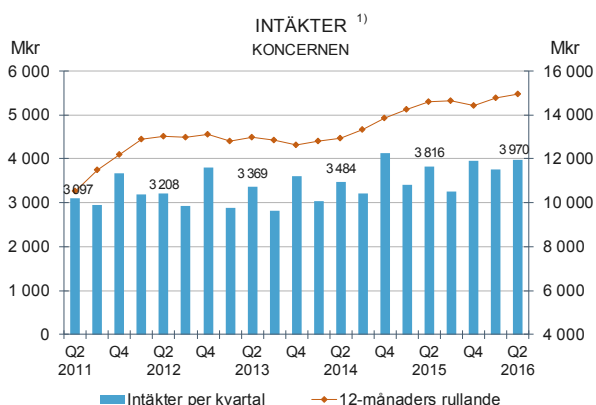
Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 081 (6 917) varav 338 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (484).

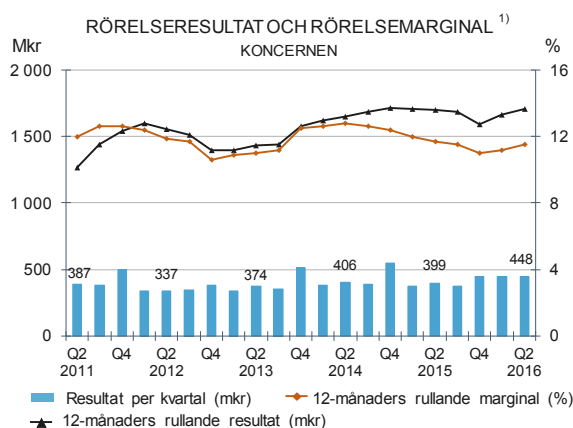
¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).
²⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

Rörelseresultat (mkr)	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	600	531	306	268	1 147	1 078
JM Bostad Riks	219	138	114	78	389	308
JM Utland	74	80	31	47	160	166
JM Fastighetsutveckling	5	15	-1	0	28	38
JM Entreprenad	21	32	11	16	34	45
Koncerngemensamma kostnader	-26	-25	-13	-10	-46	-45
Summa enligt segmentsredovisning	893	771	448	399	1 712	1 590
Omräkning JM Utland ¹⁾	-69	-49	-27	-38	-111	-91
Totalt	824	722	421	361	1 601	1 499
Varav fastighetsförsäljningar	-22	34	-23	10	0	56

¹⁾ Omräkningseffekt för intäkts- 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 7 727 mkr (7 233). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 7 336 mkr (6 785).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 893 mkr (771) och rörelsemarginalen ökade till 11,6 procent (10,7). Rörelseresultatet omräknat enligt

IFRIC 15 ökade till 824 mkr (722). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om –69 mkr (–49).

Under första halvåret har fastigheter sålts för 27 mkr (111) med ett resultat om –22 mkr (34).

Hysesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 11 mkr (11). Driftnettot uppgick till 1 mkr (4).

Rörelsemarginal, %	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	17,4	17,0	17,6	17,0	17,4	17,2
JM Bostad Riks	11,0	8,7	11,6	9,2	10,6	9,4
JM Utland	4,4	5,2	3,5	5,3	5,0	5,4
JM Entreprenad	2,6	2,9	2,5	2,9	1,9	2,2

Bostäder i pågående produktion	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 081	6 917	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	66	64	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	17	23	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	83	87	86

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

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

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

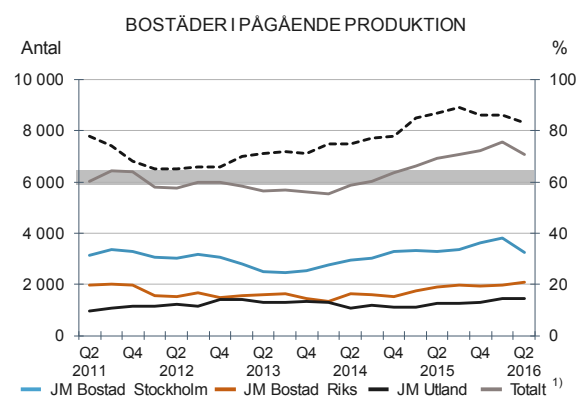
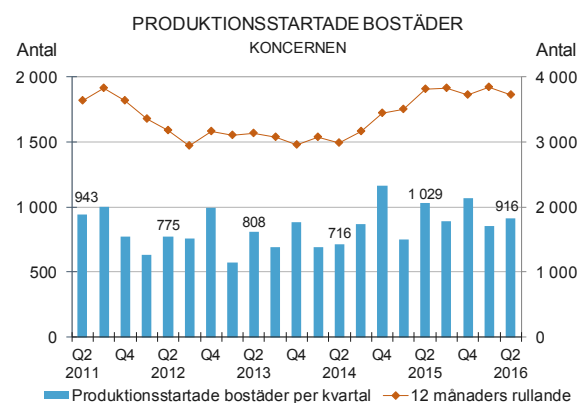
Osålda bostäder i avslutad produktion	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	92	106	98
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	68	69	71

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 30 400 (27 900) varav 17 500 (17 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 6 455 mkr (6 646) vid utgången av första halvåret.

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 375 mkr (850) förvärvats varav 98 mkr avser JM Bostad Stockholm, 126 mkr JM Bostad Riks och 151 mkr JM Utland.



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

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har förbättrats med 8 mkr jämfört med föregående år och förklaras huvudsakligen av lägre räntebärande låneskuld och lägre genomsnittlig räntenivå.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 942 mkr (2 182) varav pensionsskulden utgjorde 1 231 mkr (1 124). Vid första halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,6 procent (2,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,5).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 082 mkr (4 687). Förutom likvida medel om 1 282 mkr (1 887) ingår

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

Räntebärande nettoskuld uppgick till 656 mkr (295) vid första halvårets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 534 mkr (498). Av dessa skulder var 383 mkr (340) kortfristiga.

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

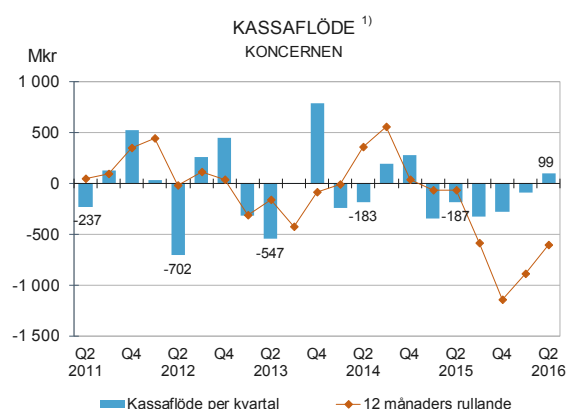
Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Finansiella intäkter ¹⁾	12	9	11	8	14	11
Finansiella kostnader ²⁾	-35	-40	-18	-20	-78	-83
Finansiella intäkter och kostnader	-23	-31	-7	-12	-64	-72
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-	1	-	1	1	2
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-	-1	-	-1	-1	-2

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	1 198	-337	741	106	295	-337
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-542	632	-85	189	361	1 535
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	656	295	656	295	656	1 198

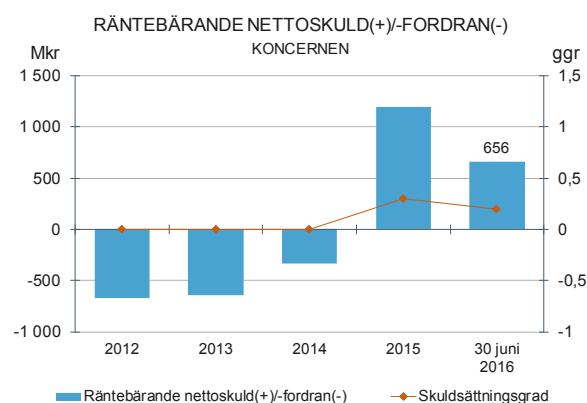
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 487 mkr (386) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 560 mkr (-406). Innehavet av återköpta

bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 6 mkr (17). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till -112 mkr (-66).



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2015 på sidorna 29-32. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

KONVERTIBELPROGRAM

Årsstämman 2016 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 160 mkr genom utgivning av högst 570 000 konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige med en löptid om fyra år.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 22,5 mkr genom emission av cirka 78 000 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 aktier, till kursen 289 kronor, från och med den 1 juni 2019 till och med den 18 maj 2020.

Genom konvertering kan JMs aktiekapital komma att öka med högst 78 tkr, vilket motsvarar en utspädning med 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2016.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under andra kvartalet 2016 har 542 655 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 2 745 279.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 juni 2016 till 72 481 685.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 354 (2 252). Antal hantverkare uppgick till 1 001 (997) och antal tjänstemän till 1 353 (1 255). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	3 445	3 120	1 741	1 575	6 598	6 273
Rörelseresultat ¹⁾	600	531	306	268	1 147	1 078
Rörelsemarginal, %	17,4	17,0	17,6	17,0	17,4	17,2
Genomsnittligt operativt kapital					4 287	4 134
Avkastning operativt kapital, %					26,8	26,1
Operativt kassaflöde	1 011	-161	551	252	828	-344
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 124	3 928				4 517
Antal disponibla byggrätter	12 100	11 500				12 400
Antal sålda bostäder	800	855	403	480	1 545	1 600
Antal produktionsstartade bostäder	655	753	283	402	1 569	1 667
Antal bostäder i pågående produktion	3 237	3 277				3 627
Antal anställda	844	835				854
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	0	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade under andra kvartalet och utbudet av bostäder har varit stort men med oförändrad hög omsättnings-hastighet. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet däremot lågt.

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

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

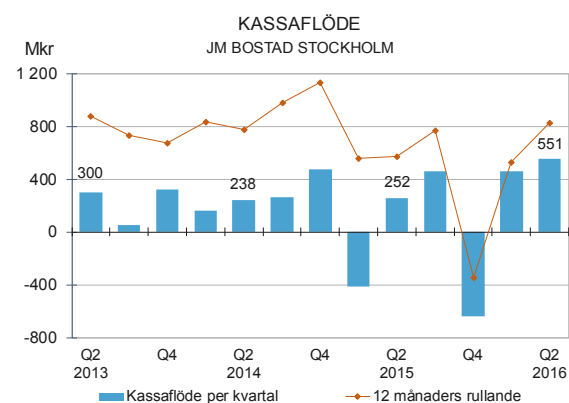
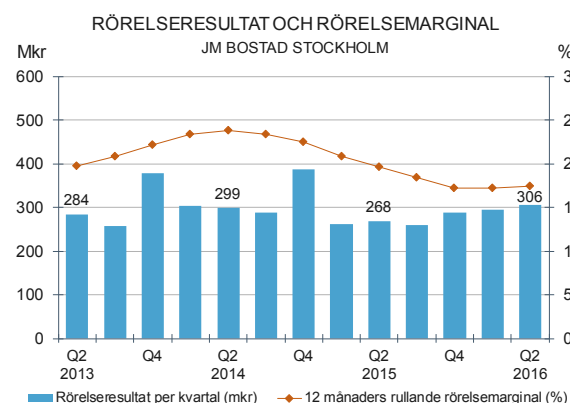
Affärssegmentets intäkter ökade till 3 445 mkr (3 120) vilket bekräftar en fortsatt stabil utveckling för verksam-

heten. Rörelseresultatet ökade till 600 mkr (531). Rörelsemarginalen uppgick till 17,4 procent (17,0).

Kassaflödet under första halvåret är i balans beaktat minskningen av exploateringsfastigheter.

Totalt under andra kvartalet produktionsstartades 283 bostäder, varav 220 i flerbostadshus i Täby, Österåker och Ekerö samt 63 småhus i Österåker och Värmdö. Den lägre nivån av produktionsstartade bostäder under andra kvartalet är i linje med årsplaneringen som innebär större andel starter under andra halvåret.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 80 bostäder förvärvats i Stockholm.



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
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	1 993	1 588	986	851	3 683	3 278
Rörelseresultat ¹⁾	219	138	114	78	389	308
Rörelsemarginal, %	11,0	8,7	11,6	9,2	10,6	9,4
Genomsnittligt operativt kapital					1 175	1 289
Avkastning operativt kapital, %					33,1	23,9
Operativt kassaflöde	482	413	308	334	602	533
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 137	1 190				1 269
Antal disponibla byggrätter	9 600	8 900				9 900
Antal sålda bostäder	664	625	345	358	1 312	1 273
Antal produktionsstartade bostäder	647	543	343	278	1 332	1 228
Antal bostäder i pågående produktion	2 075	1 883				1 944
Antal anställda	569	510				539
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	0	0	-	0	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har stigit eller varit oförändrade på de flesta marknader inom affärssegmentet under andra kvartalet. Utbudet av bostäder ökade under andra kvartalet samtidigt som omsättningshastigheten var oförändrat hög. Konkurrenten om mark för bostäder är mycket stor i Göteborg och Uppsala.

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

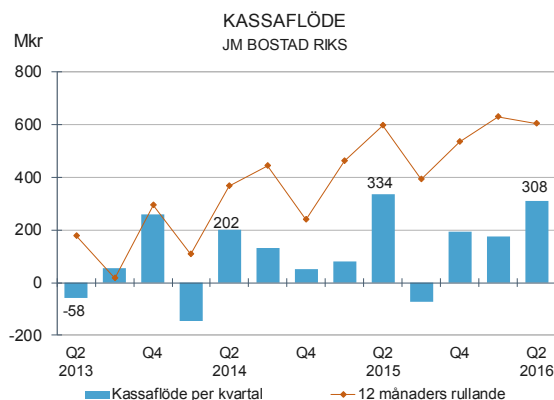
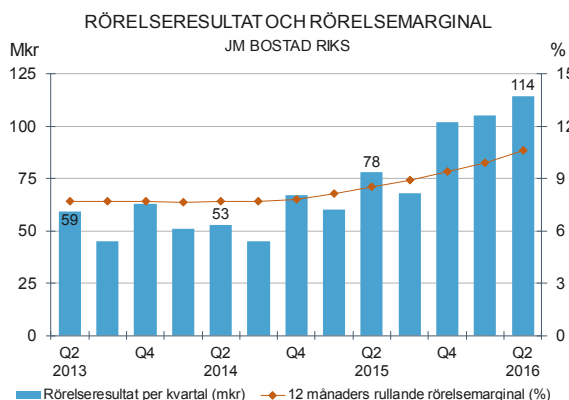
Affärssegmentets intäkter ökade till 1 993 mkr (1 588) och rörelseresultatet ökade till 219 mkr (138).

Rörelsemarginalen uppgick till 11,0 procent (8,7). Resultat och marginal har förbättrats hänförligt till god efterfrågan på samtliga delmarknader.

Kassaflödet under första halvåret är i balans beaktat minskningen av exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 343 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Göteborg, Linköping, Örebro och Upplands Väsby.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 50 bostäder förvärvats i Lund och Helsingborg.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	1 667	1 528	898	892	3 198	3 059
- varav JM Norge	1 487	1 331	810	769	2 820	2 664
Rörelseresultat ¹⁾	74	80	31	47	160	166
- varav JM Norge	96	83	54	49	194	181
Rörelsemarginal, %	4,4	5,2	3,5	5,3	5,0	5,4
- varav JM Norge	6,5	6,2	6,7	6,4	6,9	6,8
Genomsnittligt operativt kapital					2 013	2 145
Avkastning operativt kapital, %					7,9	7,7
Operativt kassaflöde	196	187	165	271	443	434
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 194	1 528				1 202
Bokfört värde projektfastigheter	36	28				31
Antal disponibla byggrätter	8 000	7 000				8 200
Antal sålda bostäder	494	460	283	259	877	843
Antal produktionsstartade bostäder	470	427	290	295	825	782
Antal bostäder i pågående produktion	1 431	1 273				1 303
Antal anställda	395	384				395
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-23	20	-23	9	-4	39

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 667 mkr (1 528) och rörelseresultatet minskade till 74 mkr (80). Rörelsemarginalen minskade till 4,4 procent (5,2). I resultatet ingår -23 mkr från försäljning av fastighet i Danmark. Exklusive denna försäljning uppgår rörelsemarginalen till 5,8 procent.

Kassaflödet under första halvåret förstärks av tillfällig minskning av rörelsekapital.

NORGE

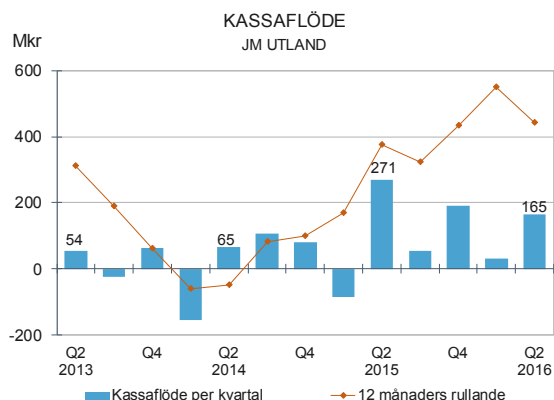
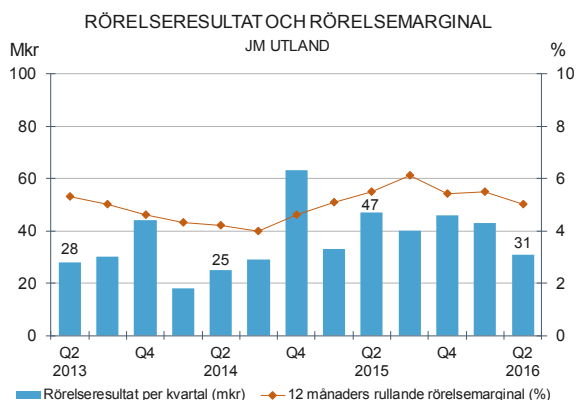
Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är hög och då främst i Osloregionen. Prisnivån på andrahandsmarknaden har stigit under

andra kvartalet där Oslo har en fortsatt stark prisutveckling.

JM Norges intäkter ökade till 1 487 mkr (1 331) och rörelseresultatet ökade till 96 mkr (83). Rörelsemarginalen ökade till 6,5 procent (6,2).

Under andra kvartalet har 175 bostäder (201) sålts och 181 bostäder (217) produktionsstartats. Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av 163 bostäder i flerbostadshus samt 18 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 113 (1 001).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 167 bostäder förvärvat. Disponibla byggrätter motsvarar 5 900 bostäder (4 800).



FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Prisnivån i huvudstadsregionen har varit oförändrad under första halvåret.

Under andra kvartalet har 105 bostäder (47) sålts och 109 bostäder (78) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 256 (148).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 50 bostäder förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 1 900 bostäder (1 500).

ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER**DANMARK**

Under 2015 avslutade JM sista etappen i ett småhusprojekt i Humlebäck och har därefter ingen produktion i Danmark.

Under andra kvartalet såldes fastigheten Dageløkke Ege. Med denna försäljning är JM:s byggrättsportfölj i Danmark avvecklad.

BELGIEN

Under 2015 avvecklade JM kontoret i Bryssel och har inte längre egen personal. Kvarvarande verksamhet bedrivs med externa resurser.

Under andra kvartalet har 3 bostäder (5) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (104).

Inga förvärv av byggrätter har gjorts. Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	62	92	34	45	176	206
Rörelseresultat ¹⁾	5	15	-1	0	28	38
Genomsnittligt operativt kapital					405	326
Avkastning operativt kapital, %					6,9	11,7
Operativt kassaflöde	4	-39	-65	-34	-163	-206
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	25				35
Bokfört värde projektfastigheter	459	252				347
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	700	500				600
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	-	-	54	54
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	54	-	54	-	54
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	338	484				338
Antal anställda	27	27				29
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	1	14	-	1	4	17

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter minskade till 62 mkr (92) varav entreprenadintäkter 52 mkr (82) och hyresintäkter 10 mkr (10). Rörelseresultatet minskade till 5 mkr (15).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 0 mkr (3). Resultatet från entreprenader uppgick till 17 mkr (9) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 1 mkr (14).

Kassaflödet är normalt negativt hänförligt till projektutveckling i egen balansräkning, innan fastighetsförsäljning, men förstärktes under första kvartalet av erhållen finansiering för externt projekt.

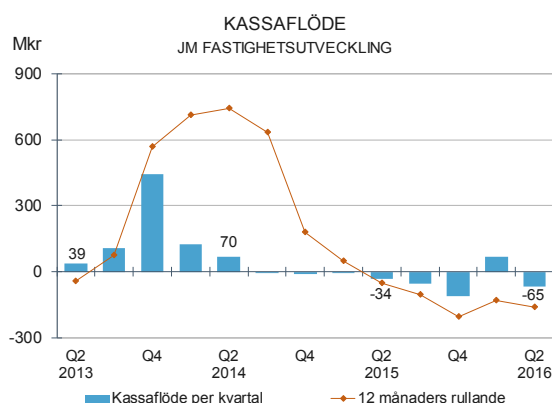
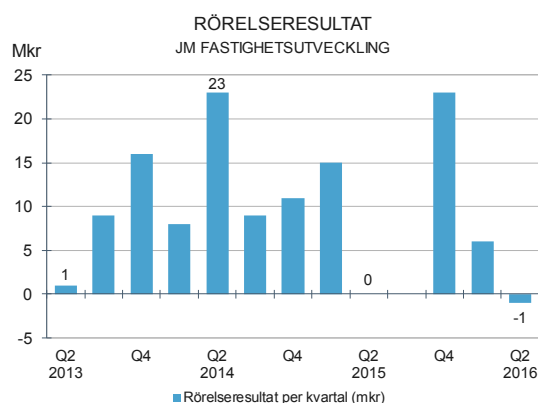
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som

ej ska rivs till 85 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 85 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion pågår i egen balansräkning av ett hyresrättsprojekt inom Dalénumområdet omfattande 97 bostäder med planerat färdigställande 2016.

Produktion pågår i egen balansräkning av hyresrättsprojektet Tjærtunnan, Stureby, omfattande 187 bostäder med planerat färdigställande 2017.

Produktion pågår av äldreboendet Vinfatet, Sollentuna med extern beställare omfattande 54 bostäder med planerat färdigställande 2016.



JM ENTREPRENAD

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter ¹⁾	807	1 112	447	558	1 779	2 084
Rörelseresultat	21	32	11	16	34	45
Rörelsemarginal, %	2,6	2,9	2,5	2,9	1,9	2,2
Operativt kassaflöde	-40	42	-34	-66	-116	-34
Bokfört värde exploateringsfastigheter	44	56				44
Antal anställda	392	379				380
¹⁾ Varav internt	247	207	136	105	493	453

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

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

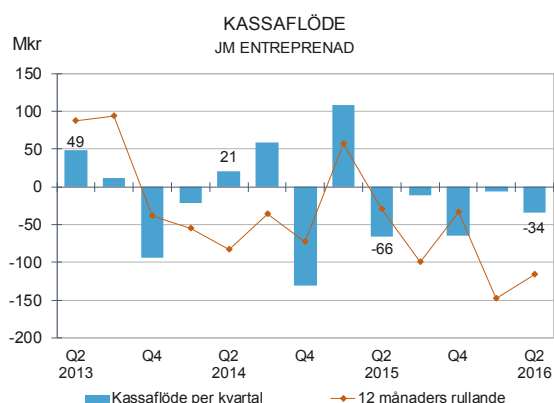
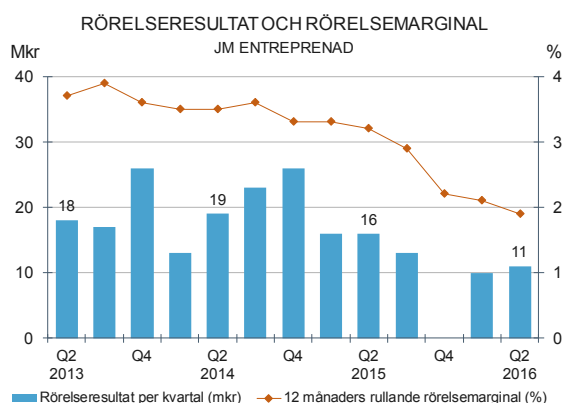
Affärssegmentets intäkter minskade till 807 mkr (1 112) och rörelseresultatet minskade till 21 mkr (32). Rörelsemarginalen minskade till 2,6 procent (2,9).

De minskade intäkterna är en följd av att uppdraget avseende nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm åt Fortum Värme nu är avslutat.

Kassaflödet begränsas av fördröjd betalning från extern beställare där tvist föreligger.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är en fortsättning på ombyggnationen av Slussen åt Stockholms stad.

De största pågående uppdragen är nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn samt exploateringsarbeten (Norrtälje kommun) för kommande bostadsproduktion, nyproduktion av ett kontorshus i Danderyd (Skandia Fastigheter), nyproduktion av flerbostadshus i Gröndal (Aros Bostad), ombyggnad av skola i Bromma (Skolfastigheter i Stockholm AB) samt exploateringsarbeten för bostadsproduktion i Hammarby Sjöstad (Stockholms stad).



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	7 336	6 785	3 866	3 485	14 490	13 939
Produktions- och driftkostnader	-6 007	-5 652	-3 156	-2 899	-11 985	-11 630
Bruttoresultat	1 329	1 133	710	586	2 505	2 309
Försäljnings- och administrationskostnader	-483	-445	-266	-235	-904	-866
Resultat av fastighetsförsäljning	-22	34	-23	10	0	56
Rörelseresultat	824	722	421	361	1 601	1 499
Finansiella intäkter och kostnader	-23	-31	-7	-12	-64	-72
Resultat före skatt	801	691	414	349	1 537	1 427
Skatter	-184	-164	-96	-83	-362	-342
Periodens resultat	617	527	318	266	1 175	1 085
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	45	-5	23	-10	-37	-87
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-100	-65	-100	-	-84	-49
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	22	14	22	-	19	11
Periodens totalresultat	584	471	263	256	1 073	960
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	617	527	318	266	1 175	1 085
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	584	471	263	256	1 073	960
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8,40	7,00	4,40	3,50	16,00	14,50
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8,40	7,00	4,40	3,50	16,00	14,50
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>72 481 685</i>	<i>74 618 521</i>	<i>72 481 685</i>	<i>74 618 521</i>	<i>72 481 685</i>	<i>73 594 000</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>73 060 196</i>	<i>75 300 510</i>	<i>72 748 157</i>	<i>74 841 482</i>	<i>73 591 351</i>	<i>74 601 637</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>73 289 280</i>	<i>75 595 388</i>	<i>72 978 076</i>	<i>75 125 081</i>	<i>73 830 305</i>	<i>74 846 482</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	219	229	209
Projektfastigheter	495	280	378
Exploateringsfastigheter	6 534	6 727	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	247	292	235
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 196	2 048	2 808
Likvida medel	1 282	1 887	1 275
Summa omsättningstillgångar	11 754	11 234	11 763
Summa tillgångar	11 973	11 463	11 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 263	4 277	4 521
Långfristiga räntebärande skulder	343	489	410
Övriga långfristiga skulder	152	158	160
Långfristiga avsättningar	2 221	2 455	2 069
Summa långfristiga skulder	2 716	3 102	2 639
Kortfristiga räntebärande skulder	368	569	934
Övriga kortfristiga skulder	4 532	3 412	3 784
Kortfristiga avsättningar	94	103	94
Summa kortfristiga skulder	4 994	4 084	4 812
Summa eget kapital och skulder	11 973	11 463	11 972
Ställda säkerheter	608	455	667
Eventualförpliktelser	9 071	8 289	7 985
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	74	0	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	690	694	704

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår 2015
	2016	2015	
Ingående balans vid periodens början	4 521	4 635	4 635
Summa totalresultat för perioden	584	471	960
Utdelning	-602	-600	-600
Konvertering av konvertibellån	8	20	25
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	2	1	1
Återköp av aktier	-250	-250	-500
Utgående balans vid periodens slut	4 263	4 277	4 521

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2015
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	985	793	587	454	1 724	1 532
Betald skatt	-234	-206	-99	-115	-834	-806
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-522	-1 661	-188	-270	-2 473	-3 612
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	1 088	1 272	425	642	2 591	2 775
Investering i projektfastigheter	-113	-66	-58	-42	-266	-219
Försäljning av projektfastigheter	1	-	0	-	52	51
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	282	254	219	-10	77	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487	386	886	659	871	-230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-7	-3	-5	-7	-11
Upptagna lån	51	120	22	5	681	750
Amortering av skulder	-679	-184	-79	-121	-1 047	-552
Återköp av aktier	-250	-250	-125	-125	-500	-500
Utdelning	-602	-600	-602	-600	-602	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 480	-914	-784	-841	-1 468	-902
Periodens kassaflöde	4	-535	99	-187	-604	-1 143
Likvida medel vid periodens slut	1 282	1 887	1 282	1 887	1 282	1 275
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-146	-240	-69	-80	-251	-345
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	152	257	65	131	305	410

NYCKELTAL

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2015
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	
Rörelsemarginal	11,2	10,6	10,9	10,4	11,0	10,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					25,5	22,0
Räntabilitet på eget kapital					27,5	23,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,2	0,1	0,2	0,1		0,3
Soliditet	36	37	36	37		38

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första halvåret 2016 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 2015 sidorna 68-71. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Sverige	6 060	5 705	3 072	2 923	11 743	11 388
Norge	1 487	1 331	810	769	2 820	2 664
Finland	148	128	68	81	283	263
Danmark	15	24	13	15	29	38
Belgien	17	45	7	28	66	94
Omräkning JM Utland ¹⁾	-391	-448	-104	-331	-451	-508
Totalt	7 336	6 785	3 866	3 485	14 490	13 939

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	3 445	3 120	1 741	1 575	6 598	6 273
JM Bostad Riks	1 993	1 588	986	851	3 683	3 278
JM Utland	1 667	1 528	898	892	3 198	3 059
JM Fastighetsutveckling	62	92	34	45	176	206
JM Entreprenad	807	1 112	447	558	1 779	2 084
Eliminering	-247	-207	-136	-105	-493	-453
Summa enligt segmentsredovisning	7 727	7 233	3 970	3 816	14 941	14 447
Omräkning JM Utland ¹⁾	-391	-448	-104	-331	-451	-508
Totalt	7 336	6 785	3 866	3 485	14 490	13 939

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	600	531	306	268	1 147	1 078
JM Bostad Riks	219	138	114	78	389	308
JM Utland	74	80	31	47	160	166
JM Fastighetsutveckling	5	15	-1	0	28	38
JM Entreprenad	21	32	11	16	34	45
Koncerngemensamma kostnader	-26	-25	-13	-10	-46	-45
Summa enligt segmentsredovisning	893	771	448	399	1 712	1 590
Omräkning JM Utland ¹⁾	-69	-49	-27	-38	-111	-91
Totalt	824	722	421	361	1 601	1 499

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	17,4	17,0	17,6	17,0	17,4	17,2
JM Bostad Riks	11,0	8,7	11,6	9,2	10,6	9,4
JM Utland	4,4	5,2	3,5	5,3	5,0	5,4
JM Entreprenad	2,6	2,9	2,5	2,9	1,9	2,2

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Juli–juni	Helår
	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	4 287	4 134
JM Bostad Riks	1 175	1 289
JM Utland	2 013	2 145
JM Fastighetsutveckling	405	326

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Juli–juni	Helår
	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	26,8	26,1
JM Bostad Riks	33,1	23,9
JM Utland	7,9	7,7
JM Fastighetsutveckling	6,9	11,7

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 011	–161	551	252	828	–344
JM Bostad Riks	482	413	308	334	602	533
JM Utland	196	187	165	271	443	434
JM Fastighetsutveckling	4	–39	–65	–34	–163	–206
JM Entreprenad	–40	42	–34	–66	–116	–34

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	4 124	3 928	4 517
JM Bostad Riks	1 137	1 190	1 269
JM Utland	1 194	1 528	1 202
JM Fastighetsutveckling	35	25	35
JM Entreprenad	44	56	44
Totalt	6 534	6 727	7 067

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	12 100	11 500	12 400
JM Bostad Riks	9 600	8 900	9 900
JM Utland	8 000	7 000	8 200
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	700	500	600
Totalt	30 400	27 900	31 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 100	7 900	8 700
JM Bostad Riks	5 100	5 000	5 200
JM Utland	4 200	4 100	4 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	0	100
Totalt	17 500	17 000	18 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	800	855	403	480	1 545	1 600
JM Bostad Riks	664	625	345	358	1 312	1 273
JM Utland	494	460	283	259	877	843
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-	54	54
Totalt	1 958	1 940	1 031	1 097	3 788	3 770

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	655	753	283	402	1 569	1 667
JM Bostad Riks	647	543	343	278	1 332	1 228
JM Utland	470	427	290	295	825	782
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	54	-	54	-	54
Totalt	1 772	1 777	916	1 029	3 726	3 731

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	3 237	3 277	3 627
JM Bostad Riks	2 075	1 883	1 944
JM Utland	1 431	1 273	1 303
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	338	484	338
Totalt	7 081	6 917	7 212

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårbostäder

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Fastigheter under utveckling	453	246	341
Färdigställda kontorsfastigheter	42	34	37
Totalt	495	280	378

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Ingående balans vid periodens början	7 067	6 802	6 769	6 839	6 727	6 802
Nyanskaffningar	375	851	125	347	2 219	2 695
Överfört till produktion	-894	-852	-344	-433	-1 856	-1 814
Övrigt	-14	-74	-16	-26	-556	-616
Utgående balans vid periodens slut	6 534	6 727	6 534	6 727	6 534	7 067

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår
	2016	2015	2015
Nettoomsättning	5 532	4 782	9 761
Produktions- och driftskostnader	-4 426	-3 867	-7 875
Bruttoresultat	1 106	915	1 886
Försäljnings- och administrationskostnader	-336	-294	-545
Resultat av fastighetsförsäljning	0	13	13
Rörelseresultat	770	634	1 354
Finansiella intäkter och kostnader	190	82	1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	960	716	1 355
Bokslutsdispositioner	-	-	-167
Resultat före skatt	960	716	1 188
Skatter	-164	-137	-704 ¹⁾
Periodens resultat	796	579	484

¹⁾ Varav 409 mkr avser erlagd skatt hänförligt till domar i Kammarrätten i juli avseende åren 2007 och 2008. Processerna 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	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 524	1 294	1 578
Omsättningstillgångar	7 528	7 281	7 930
Summa tillgångar	9 052	8 575	9 508
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 159	2 545	2 205
Obeskattade reserver	1 975	1 775	1 975
Avsättningar	873	860	855
Långfristiga skulder	311	341	353
Kortfristiga skulder	3 734	3 054	4 120
Summa eget kapital och skulder	9 052	8 575	9 508
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	10 239	9 535	9 250

Stockholm den 15 juli 2016
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

Eva Nygren
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Thomas Mattsson
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Jan Strömberg
Ledamot utsedd
av de anställda

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

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter	13 939	14 216	12 603	12 480	12 001
Rörelseresultat	1 499	1 819	1 523	1 374	1 513
Resultat före skatt	1 427	1 744	1 464	1 318	1 463
Balansomslutning	11 972	12 375	11 150	11 556	11 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230	978	898	979	733
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	1 198	-337	-642	-667	-970
Rörelsemarginal, %	10,8	12,8	12,1	11,0	12,6
Räntabilitet på eget kapital, %	23,7	28,7	25,0	21,9	24,5
Soliditet, %	38	37	40	38	41
Resultat per aktie, kr	14,50	17,00	14,10	11,70	12,50
Utdelning per aktie, kr	8,25	8,00	7,25	6,75	6,50
Antal disponibla byggrätter	31 100	29 400	27 700	26 600	27 200
Antal sålda bostäder	3 770	3 195	3 265	2 952	3 112
Antal produktionsstartade bostäder	3 731	3 445	2 953	3 163	3 629
Antal bostäder i pågående produktion	7 212	6 375	5 609	5 988	6 401

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016			2015		
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	3 866	3 470	3 744	3 410	3 485	3 300
Produktions- och driftkostnader	-3 156	-2 851	-3 092	-2 886	-2 899	-2 753
Bruttoresultat	710	619	652	524	586	547
Försäljnings- och administrationskostnader	-266	-217	-242	-179	-235	-210
Resultat av fastighetsförsäljning	-23	1	1	21	10	24
Rörelseresultat	421	403	411	366	361	361
Finansiella intäkter och kostnader	-7	-16	-17	-24	-12	-19
Resultat före skatt	414	387	394	342	349	342
Skatter	-96	-88	-84	-94	-83	-81
Periodens resultat	318	299	310	248	266	261
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	219	212	209	217	229	228
Projektfastigheter	495	437	378	326	280	238
Exploateringsfastigheter	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	247	233	235	229	292	318
Kortfristiga fordringar	3 196	3 027	2 808	2 646	2 048	2 166
Likvida medel	1 282	1 182	1 275	1 557	1 887	2 077
Summa omsättningstillgångar	11 754	11 648	11 763	11 947	11 234	11 638
Summa tillgångar	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 263	4 719	4 521	4 358	4 277	4 726
Långfristiga räntebärande skulder	343	375	410	472	489	426
Övriga långfristiga skulder	152	151	160	150	158	166
Långfristiga avsättningar	2 221	2 083	2 069	2 047	2 455	2 352
Summa långfristiga skulder	2 716	2 609	2 639	2 669	3 102	2 944
Kortfristiga räntebärande skulder	368	408	934	548	569	640
Övriga kortfristiga skulder	4 532	4 035	3 784	4 486	3 412	3 453
Kortfristiga avsättningar	94	89	94	103	103	103
Summa kortfristiga skulder	4 994	4 532	4 812	5 137	4 084	4 196
Summa eget kapital och skulder	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	886	601	-423	-193	659	-273
Från investeringsverksamheten	-3	0	-2	-2	-5	-2
Från finansieringsverksamheten	-784	-696	143	-131	-841	-73
Summa periodens kassaflöde	99	-95	-282	-326	-187	-348
Likvida medel vid periodens slut	1 282	1 182	1 275	1 557	1 887	2 077
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	741	1 198	596	295	106	-337
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-85	-457	602	301	189	443
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	656	741	1 198	596	295	106
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839	6 802
Nyanskaffningar	125	250	546	1 298	347	504
Överfört till produktion	-344	-550	-486	-476	-433	-419
Övrigt	-16	2	-182	-360	-26	-48
Bokfört värde vid periodens slut	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	10,9	11,6	11,0	10,7	10,4	10,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,3	0,1	0,1	0,0
Soliditet, %	36	40	38	36	37	40
Resultat per aktie, kr	4,40	4,10	4,20	3,30	3,50	3,50
Antal disponibla byggrätter	30 400	30 800	31 100	28 700	27 900	29 700
Antal sålda bostäder	1 031	927	939	891	1 097	843
Antal produktionsstartade bostäder	916	856	1 066	888	1 029	748
Antal bostäder i pågående produktion	7 081	7 550	7 212	7 073	6 917	6 635

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016		2015			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 741	1 704	1 631	1 522	1 575	1 545
Rörelseresultat ¹⁾	306	294	288	259	268	263
Rörelsemarginal, %	17,6	17,3	17,7	17,0	17,0	17,0
Genomsnittligt operativt kapital	4 287	4 229	4 134	3 823	3 530	3 336
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	26,8	26,2	26,1	30,8	34,2	37,1
Operativt kassaflöde	551	460	-640	457	252	-413
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 124	4 310	4 517	4 536	3 928	4 012
Antal disponibla byggrätter	12 100	12 300	12 400	11 900	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	403	397	370	375	480	375
Antal produktionsstartade bostäder	283	372	470	444	402	351
Antal bostäder i pågående produktion	3 237	3 801	3 627	3 354	3 277	3 332
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	0	-	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	986	1 007	1 019	671	851	737
Rörelseresultat ¹⁾	114	105	102	68	78	60
Rörelsemarginal, %	11,6	10,4	10,0	10,1	9,2	8,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 175	1 249	1 289	1 304	1 323	1 399
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	33,1	28,3	23,9	20,9	18,9	16,1
Operativt kassaflöde	308	174	192	-72	334	79
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 137	1 189	1 269	1 251	1 190	1 101
Antal disponibla byggrätter	9 600	9 600	9 900	9 100	8 900	9 300
Antal sålda bostäder	345	319	322	326	358	267
Antal produktionsstartade bostäder	343	304	368	317	278	265
Antal bostäder i pågående produktion	2 075	1 962	1 944	1 979	1 883	1 758
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	0	-	-	0
JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	898	769	873	658	892	636
Rörelseresultat ¹⁾	31	43	46	40	47	33
Rörelsemarginal, %	3,5	5,6	5,3	6,1	5,3	5,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 013	2 093	2 145	2 211	2 243	2 285
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	7,9	8,4	7,7	8,3	7,7	6,6
Operativt kassaflöde	165	31	191	56	271	-84
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 194	1 191	1 202	1 321	1 528	1 645
Bokfört värde projektfastigheter	36	35	31	32	28	28
Antal disponibla byggrätter	8 000	8 200	8 200	7 200	7 000	7 900
Antal sålda bostäder	283	211	193	190	259	201
Antal produktionsstartade bostäder	290	180	228	127	295	132
Antal bostäder i pågående produktion	1 431	1 449	1 303	1 256	1 273	1 115
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-23	-	-1	20	9	11
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	34	28	100	14	45	47
Rörelseresultat ¹⁾	-1	6	23	0	0	15
Genomsnittligt operativt kapital	405	361	326	273	245	237
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	6,9	8,0	11,7	9,5	14,3	24,5
Operativt kassaflöde	-65	69	-112	-55	-34	-5
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	35	35	25	25	25
Bokfört värde projektfastigheter	459	402	347	294	252	210
Antal disponibla byggrätter ³⁾	700	700	600	500	500	600
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	54	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	-	-	54	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	338	338	338	484	484	430
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	1	2	1	1	13
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM ENTREPRENAD	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	447	360	480	492	558	554
Rörelseresultat	11	10	0	13	16	16
Rörelsemarginal, %	2,5	2,8	0,0	2,6	2,9	2,9
Operativt kassaflöde	-34	-6	-65	-11	-66	108
JM ÖVRIGT	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-136	-111	-145	-101	-105	-102
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-13	-13	-13	-7	-10	-15
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-104	-287	-214	154	-331	-117
Rörelseresultat	-27	-42	-35	-7	-38	-11

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva stadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge 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 14 miljarder kronor och har cirka 2 400 medarbetare.

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

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

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

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

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl.08.00 den 15 juli 2016.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

26 oktober 2016

Delårsrapport januari – september 2016

7 februari 2017

Bokslutskommuniké 2016

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2

2016-06-30

Utbyte av konvertibler och optioner mot aktier i JM AB (publ)

2016-06-16

JM Entreprenad fortsätter bygga nya Slussen, Stockholm

2016-06-09

Johan Bergman lämnar JM:s styrelse

2016-05-20

JM säljer fastighet i Humlebæk, Köpenhamn

2016-05-02

JM Entreprenad vinner upphandling i nya Danderyds Centrum

2016-04-22

JM:s styrelse har beslutat om återköp av aktier

2016-04-21

Årsstämma i JM AB

2016-04-21

Delårsrapport januari - mars 2016

2016-04-18

JM Entreprenad vinner Swedavias upphandling av nytt driftområde på Arlanda

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