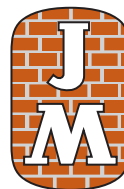


Delårsrapport 2/2013



JM-KONCERNEN JANUARI–JUNI 2013

FÖRBÄTTRAD EFTERFRÅGAN FÖR DEN SVENSKA BOSTADSVERSAMHETEN

- Enligt segmentsredovisningen minskade intäkterna till 6 244 mkr (6 396) och rörelseresultatet ökade till 709 mkr (674). Rörelsemarginalen ökade till 11,4 procent (10,5)
- Omräknat enligt IFRIC 15 uppgick intäkterna till 6 094 mkr (5 933) och rörelseresultatet uppgick till 638 mkr (651)
- Resultatet före skatt minskade till 609 mkr (626). Resultat efter skatt uppgick till 457 mkr (454)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 23,5 procent (25,6). Resultatet per aktie under första halvåret uppgick till 5,70 kronor (5,50)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –187 mkr (–138) med större investeringar i exploateringsfastigheter inom JM Bostad Stockholm
- Antal sålda bostäder ökade till 1 652 (1 281). Produktionsstarterna uppgick till 1 382 (1 406). Antal sålda och produktionsstartade bostäder i andra kvartalet inkluderar 146 hyresrättsbostäder.

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Intäkter enligt segmentsredovisning	6 244	6 396	3 369	3 208	12 982	13 134
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning ¹⁾	709	674	374	337	1 433	1 398
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	11,4	10,5	11,1	10,5	11,0	10,6
Intäkter ²⁾	6 094	5 933	3 396	2 946	12 641	12 480
Rörelseresultat ¹⁾²⁾	638	651	350	322	1 361	1 374
Resultat före skatt ²⁾	609	626	336	310	1 301	1 318
Rörelsemarginal ²⁾ (%)	10,5	11,0	10,3	10,9	10,8	11,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–187	–138	122	–140	930	979
Räntabilitet på eget kapital ²⁾ (%)					23,5	21,9
Soliditet ²⁾ (%)	34	37	34	37		38
Resultat per aktie ²⁾ (kr)	5,70	5,50	3,20	2,70	12,00	11,70
Antal sålda bostäder	1 652	1 281	943	654	3 323	2 952
Antal produktionsstartade bostäder	1 382	1 406	808	775	3 139	3 163
Antal bostäder i pågående produktion	5 633	5 769				5 988
¹⁾ Varav nedskrivning projektfastighet	-	-	-	-	–95	–95

²⁾ 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 i Sverige fortsätter att utvecklas positivt. Försäljning och bokning i Stockholm har ytterligare förbättrats där planprocesserna dock är gränssättande för produktionsstarterna under 2013. Viss förbättring av marknaden konstateras även i övriga Sverige där Göteborg och Uppsala utmärks av god efterfrågan. Efterfrågan är fortsatt god på samtliga våra marknader i Norge.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm har fortsatt förbättrats under första halvåret. Samtidigt konstateras en viss förbättring av efterfrågan i övriga Sverige. Intresset för JMs projekt är stort samtidigt som

försäljningsprocessen i Sverige tar något längre tid i det osäkra konjunkturläget. Efterfrågan har varit god i Norge.

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

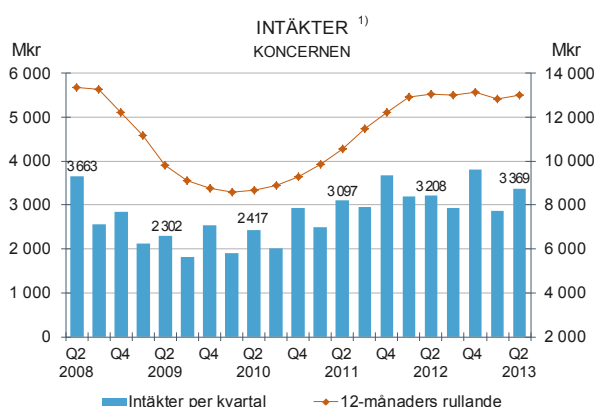
Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 1 652 (1 281) inklusive 146 hyresrättsbostäder. Antalet sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 71 procent (65) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 694 (560), i JM Bostad Riks 505 (407), i JM Utland 307 (314) och i JM Fastighetsutveckling till 146.

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 382 (1 406) varav 794 (712) i Stockholmsområdet och 395 (363) i övriga Sverige. Produktionsstarterna inkluderar 146 hyresrättsbostäder i Stockholm. I utlandsverksamheten produktionsstartades endast 193 bostäder (331) som följd av det stora antalet produktionsstarter under fjärde kvartalet 2012.

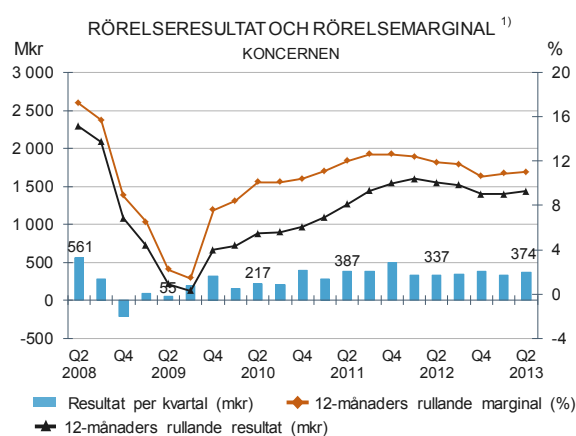
Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 5 633 (5 769) varav 254 utgör hyresrätts- och vårdbostäder.

Rörelseresultat (mkr)	Januari-juni		April-juni		Juli-juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	531	483	284	239	1 089	1 041
JM Bostad Riks	113	119	59	60	225	231
JM Utland	52	66	28	34	167	181
JM Fastighetsutveckling	12	3	1	2	-74	-83
JM Produktion	30	29	18	15	72	71
Koncerngemensamma kostnader	-29	-26	-16	-13	-46	-43
Summa enligt segmentsredovisning	709	674	374	337	1 433	1 398
Omräkning JM Utland ¹⁾	-71	-23	-24	-15	-72	-24
Totalt	638	651	350	322	1 361	1 374
Varav -fastighetsförsäljningar	21	0	-	-	21	0
-nedskrivning projektfastighet	-	-	-	-	-95	-95

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 minskade till 6 244 mkr (6 396). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 uppgick till 6 094 mkr (5 933).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 709 mkr (674) och rörelsemarginalen ökade till 11,4 procent (10,5). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 uppgick till 638 mkr (651) med begränsat antal färdig-

ställda projekt i JM Norge under första halvåret, vilket förskjuter resultatavräkningen framåt.

Under första halvåret har fastigheter sålts för 85 mkr (0) med ett resultat om 21 mkr (0) varav 18 mkr avser försäljning av ett äldreboende i Malmö. Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 37 mkr (40) varav 9 mkr (4) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 14 mkr (15).

Rörelsemarginal (%)	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
JM Bostad Stockholm	19,7	17,3	20,4	17,4	19,8	18,6
JM Bostad Riks	7,5	7,6	7,4	7,6	7,7	7,7
JM Utland	3,9	4,9	3,7	4,9	5,3	5,7
JM Produktion	3,4	3,0	3,5	2,9	3,7	3,5

Bostäder i pågående produktion	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	5 633	5 769	5 988
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%) ^{2) 3)}	56	55	55
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%) ³⁾	15	10	11
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%) ³⁾	71	65	66

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

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

³⁾ Inklusive 254 hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling, ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion.

Osålda bostäder i avslutad produktion	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	215	129	176
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	131	53	70

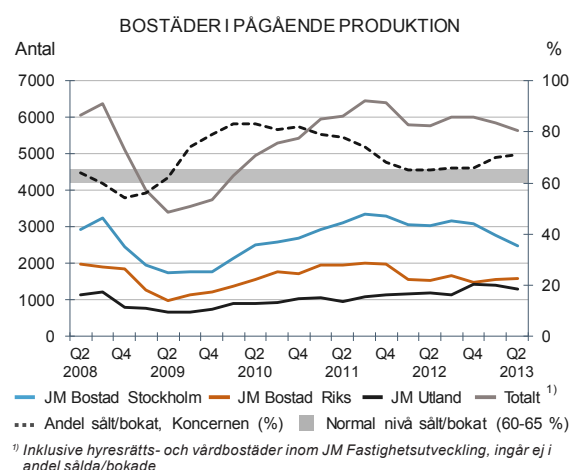
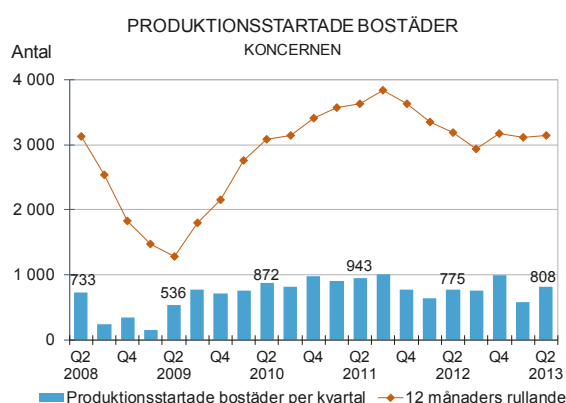
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 28 200 (27 700) varav 18 400 (17 550) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 6 218 mkr (5 860) vid utgången av första halvåret.

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 000 mkr (585) förvärvats varav 638 mkr avser JM Bostad Stockholm, 180 mkr JM Bostad Riks och 182 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. Jämförande siffror har inte omräknats.



FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 4 mkr jämfört med föregående år med något minskade finansiella intäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 928 mkr (1 935) varav pensionsskulden utgjorde 948 mkr (861). Vid utgången av första halvåret var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,5 procent (3,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 407 mkr (4 567). Förutom likvida medel om 1 607 mkr (1 767) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med

sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,8 år.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 320 mkr (168) vid första halvårets utgång. Vid utgången av första halvåret uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 797 mkr (367). Av dessa skulder är 627 mkr (205) 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
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Finansiella intäkter ¹⁾	21	24	10	13	35	38
Finansiella kostnader ²⁾	–50	–49	–24	–25	–95	–94
Finansiella intäkter och kostnader	–29	–25	–14	–12	–60	–56
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	4	2	0	1	6	4
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	–4	–3	0	–2	–5	–4

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(–) vid periodens början ¹⁾	–667	–737	–225	–643	168	–737
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	987	905	545	811	152	70
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	320	168	320	168	320	–667

¹⁾ Omräkning av förmånsbestämda pensionsplaner har gjorts, se sidorna 19–20.

KASSAFLÖDE

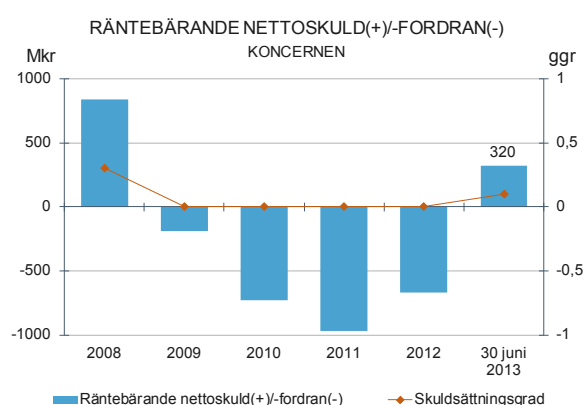
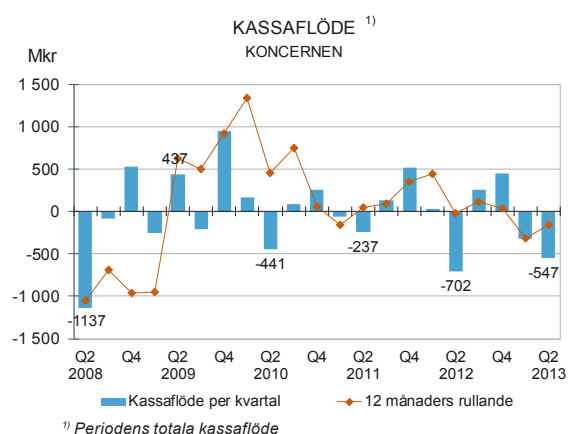
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –187 mkr (–138) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –335 mkr (–114). Ökat innehav av osålda bostäder belastar kassaflödet med –227 mkr (–34). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till –4 mkr (–123).

Kassaflödet belastas av skatteinbetalning under andra kvartalet om 167 mkr hänförligt till dom i Kamarrätten

avseende åren 2005 och 2006. Processen avsåg nedskrivningar av andelar i koncernbolag vilka Kamarrätten dömde som ej avdragsgilla.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2012 på sidorna 26–29. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.



KONVERTIBEL- OCH TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Årsstämman 2013 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 120 mkr genom utgivning av högst 505 000 konvertibla skuldförbindelser riktat till samtliga anställda i Sverige samt emittera högst 120 000 teckningsoptioner riktade till samtliga anställda utanför Sverige, med en löptid om fyra år.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 13,5 mkr genom emission av cirka 75 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till 135.

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

De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till en aktie, till kursen 180 kronor, från och med den 1 juni 2016 till och med den 19 maj 2017.

Genom konvertering kan JMs aktiekapital komma att öka med högst 75 tkr, vilket motsvarar en utspädning med 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2013.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under andra kvartalet 2013 har 861 424 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 4 991 386.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 juni 2013 till 78 839 103.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 162 (2 353). Antal hantverkare uppgick till 926 (1 117) och antal tjänstemän till 1 236 (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
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
Intäkter	2 701	2 790	1 390	1 376	5 502	5 591
Rörelseresultat	531	483	284	239	1 089	1 041
Rörelsemarginal (%)	19,7	17,3	20,4	17,4	19,8	18,6
Genomsnittligt operativt kapital					2 672	2 406
Avkastning operativt kapital (%)					40,7	43,3
Operativt kassaflöde	301	479	300	211	873	1 051
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 267	2 741				2 904
Antal disponibla byggrätter	11 100	11 500				10 900
Antal sålda bostäder	694	560	354	252	1 441	1 307
Antal produktionsstartade bostäder	648	712	334	367	1 443	1 507
Antal bostäder i pågående produktion	2 492	3 032				3 071
Antal anställda	733	809				798

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har ökat något även under andra kvartalet och 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.

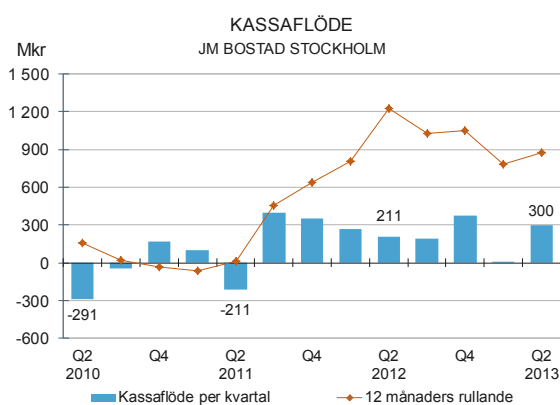
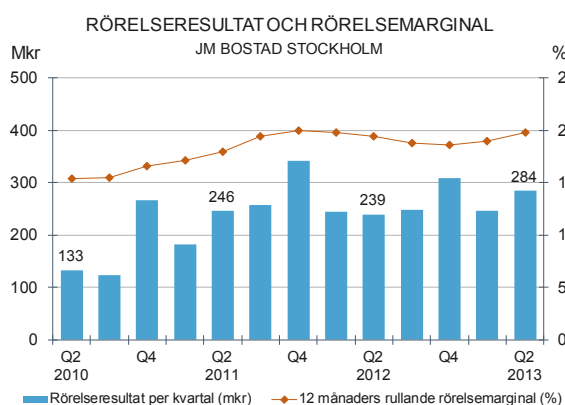
Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen har ökat där sammantaget antal tecknade kontrakt och bokningsavtal under andra kvartalet fortsatt att öka.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 701 mkr (2 790) och rörelseresultatet ökade till 531 mkr (483). Rörelsemarginalen ökade till 19,7 procent (17,3). Rörelseresultatet förstärktes av den förbättrade försäljningen.

Det begränsade kassaflödet beror på investeringar i exploateringsfastigheter och ökat innehav av osålda bostäder.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 334 bostäder i flerbostadshus i Stockholm och Solna.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 100 bostäder förvärvats i Täby 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 2012
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
Intäkter	1 500	1 573	796	790	2 930	3 003
Rörelseresultat ¹⁾	113	119	59	60	225	231
Rörelsemarginal (%)	7,5	7,6	7,4	7,6	7,7	7,7
Genomsnittligt operativt kapital					1 516	1 490
Avkastning operativt kapital (%)					14,8	15,5
Operativt kassaflöde	-17	49	-58	4	177	243
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 421	1 465				1 333
Antal disponibla byggrätter	9 300	9 500				9 200
Antal sålda bostäder ²⁾	505	407	268	231	1 000	902
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	395	363	208	210	811	779
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	1 596	1 533				1 492
Antal anställda	496	576				538
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	9	-	-	-	9	-
²⁾ Varav hyresrätter	64	-	-	-	64	-

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har stigit under andra kvartalet på flertalet marknader. Utbudet av bostäder på samtliga delmarknader är något lägre än vid samma tid föregående år.

Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess är fortsatt utdragen i södra Sverige. Efterfrågan på JMs bostäder är god förutom i Malmö-/Lundområdet där fortsatt svag efterfrågan råder.

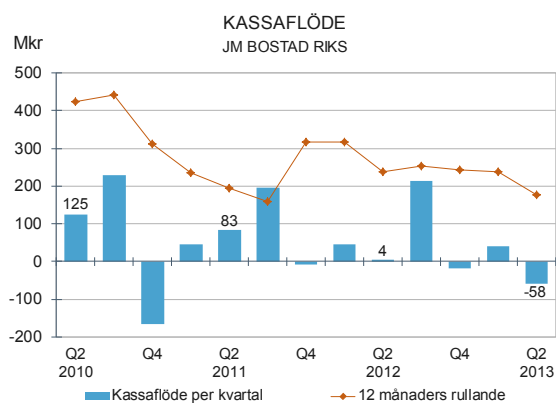
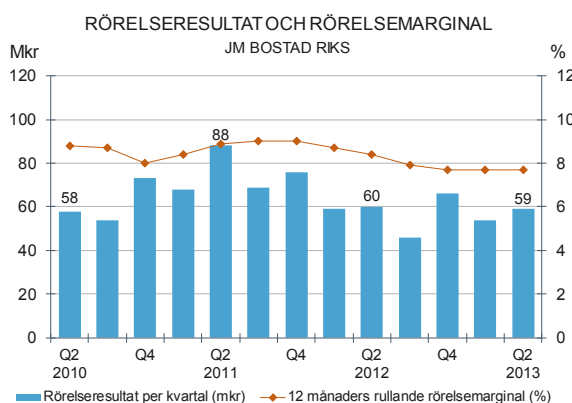
Affärssegmentets intäkter minskade till 1 500 mkr

(1 573) och rörelseresultatet uppgick till 113 mkr (119) inklusive resultat av fastighetsförsäljning om 9 mkr (-). Rörelsemarginalen uppgick till 7,5 procent (7,6).

Kassaflödet belastas av ökning av exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under andra kvartalet 188 bostäder i flerbostadshus i Göteborg, Norrtälje och Uppsala samt 20 småhus i Staffanstorps.

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 275 bostäder förvärvats i Göteborgsområdet och Malmö-/Lundområdet.



JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostadsprojekt i Norge, Danmark, Finland och Belgien. 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
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Intäkter	1 326	1 356	750	696	3 122	3 152
Rörelseresultat ¹⁾	52	66	28	34	167	181
Rörelsemarginal (%)	3,9	4,9	3,7	4,9	5,3	5,7
Genomsnittligt operativt kapital					2 208	2 202
Avkastning operativt kapital (%)					7,6	8,2
Operativt kassaflöde	21	-217	54	-211	312	74
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 530	1 654				1 454
Bokfört värde projektfastigheter	32	74				69
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 700				6 500
Antal sålda bostäder	307	314	175	171	736	743
Antal produktionsstartade bostäder	193	331	120	198	739	877
Antal bostäder i pågående produktion	1 291	1 204				1 425
Antal anställda	367	354				364
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	2	-	-	-	2	-

Affärssegmentets intäkter minskade till 1 326 mkr (1 356). Rörelseresultatet minskade till 52 mkr (66). Rörelsemarginalen minskade till 3,9 procent (4,9).

Rörelseresultat och marginal försämras av negativt resultat i Finland och Danmark där antalet bostäder i produktion har minskat.

Kassaflödet under första halvåret begränsas något på grund av investeringar i exploateringsfastigheter.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har varit fortsatt god. Efterfrågan

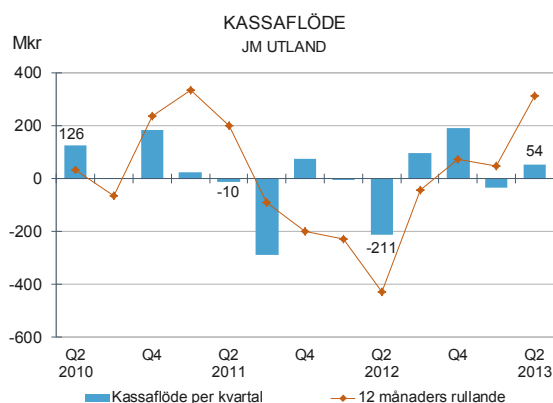
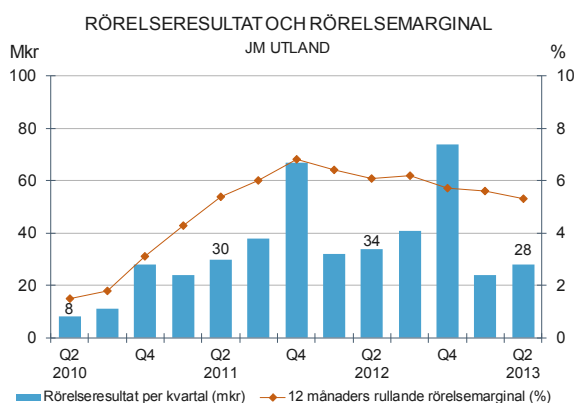
stärks av fortsatt befolkningsökning och hög efterfrågan på arbetskraft. Prisnivån på andrahandsmarknaden har ökat under det första halvåret.

Under första halvåret har 245 bostäder (279) sålts och 134 bostäder (289) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av 49 bostäder i flerbostadshus samt 49 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 101 (966).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 660 bostäder förvärvat i Oslo och Vestfold.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 300 bostäder (5 400).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

DANMARK

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Köpenhamn är svagt stigande. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under första halvåret stigit svagt från en låg nivå.

Under första halvåret har 5 bostäder (4) sålts och 0 bostäder (2) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 0 (20). Inga förvärv har gjorts under första halvåret.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

FINLAND

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

Under första halvåret har 30 bostäder (7) sålts och 22 bostäder (14) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 56 (73).

Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 115 bostäder förvärvats i Helsingfors.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (100).

BELGIEN

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Brysselregionen är fortsatt stabil. Prisnivån i regionen har varit svagt stigande under första halvåret.

Under första halvåret har 27 bostäder (24) sålts och 37 bostäder (26) produktionsstartats. Produktionsstarterna utgörs av bostäder i flerbostadshus i Anderlecht.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 134 (145). Inga förvärv har gjorts under första halvåret.

Disponibla byggrätter motsvarar 400 bostäder (500).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
Intäkter	79	39	56	18	117	77
Rörelseresultat ¹⁾	12	3	1	2	–74	–83
Genomsnittligt operativt kapital					960	939
Avkastning operativt kapital (%)					–7,7	–8,8
Operativt kassaflöde	18	–99	39	–37	–44	–161
Bokfört värde exploateringsfastigheter	39	61				61
Bokfört värde projektfastigheter	857	910				864
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	700					
Antal sålda bostäder ²⁾	146		146		146	
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	146		146		146	
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	254					
Antal anställda	17	16				16
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	10	0	-	-	10	0
-nedskrivning av projektfastighet	-	-	-	-	–95	–95
²⁾ Avser hyresrätts- och vårbostäder.						

Affärssegmentets intäkter uppgick till 79 mkr (39) varav hyresintäkter 36 mkr (39). Rörelseresultatet uppgick till 12 mkr (3).

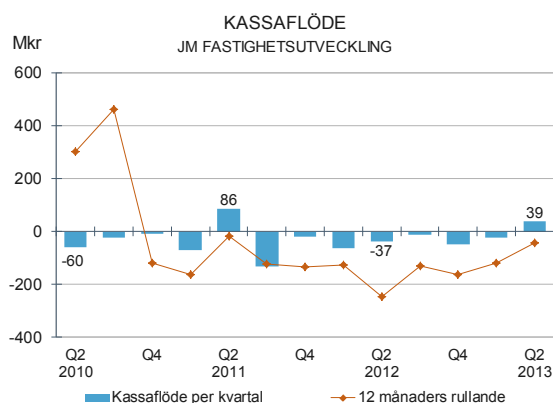
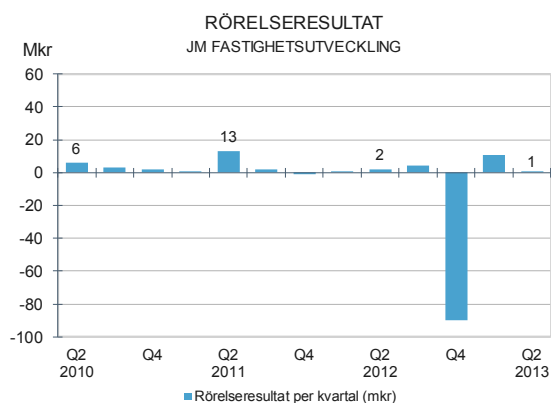
Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 14 mkr (14). Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 10 mkr (-). Kassaflödet har belastats med investeringar om 53 mkr (102).

Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden, för de byggnader som ej ska rivas, till 85 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla, uppgår uthyrningsgraden till 87 procent för de byggnader som ej ska rivas.

Produktionen av ett hyresrättsprojekt med extern beställare inom Dalénumområdet omfattande 146 bostäder har påbörjats under andra kvartalet. Inflyttning är planerad till hösten 2015.

I april erhöll JM en markanvisning för 122 hyresrättsbostäder i Bredäng, Stockholm.

Efter rapportperiodens utgång har JM avtalat om försäljning av ett äldreboende under uppförande i Sköndal, söder om Stockholm. Affären uppgår till 211 mkr. Projektet kommer att bestå av 108 bostäder. Intäkter och resultat av affären kommer att redovisas löpande under perioden 2013-2014. Tillträde sker vid färdigställt projekt planerat till 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
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Intäkter ¹⁾	889	965	518	510	1 930	2 006
Rörelseresultat	30	29	18	15	72	71
Rörelsemarginal (%)	3,4	3,0	3,5	2,9	3,7	3,5
Operativt kassaflöde	43	–6	49	–23	87	38
Antal anställda	432	479				459
¹⁾ Varav internt	251	327	141	182	619	695

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är fortsatt god. 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.

Affärssegmentets intäkter minskade till 889 mkr (965) hänförligt till lägre aktivitetsnivå inom anläggningsverksamheten under inledningen av året. Rörelseresultatet uppgick till 30 mkr (29) och rörelsemarginalen till 3,4 procent (3,0).

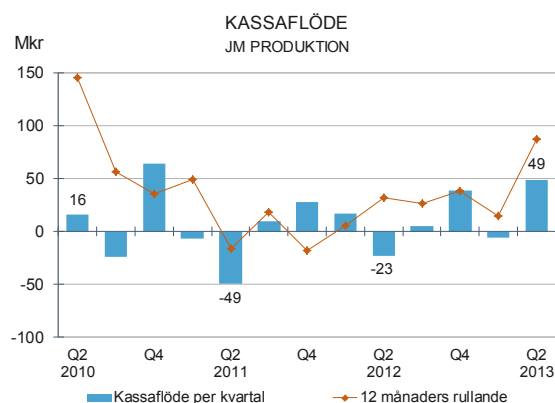
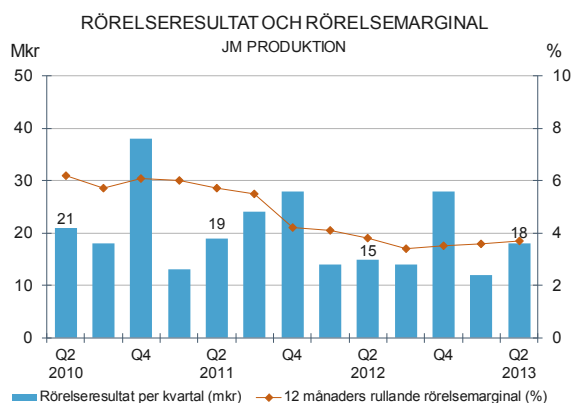
Kassaflödet förstärks av tillfällig minskning av rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är anläggningsarbeten i norra Djurgårdsstaden åt Stockholm Stad.

De största pågående uppdragen är två deletapper av

nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket), nyproduktion för kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nyproduktion av två kontorsbyggnader i Frösunda, Solna (Vasakronan), samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm (Praktikertjänst), tillbyggnad av bagagehantering på Arlanda (Swedavia), spårarbeten för tvärbansans utbyggnad i Bromma (Storstockholms Lokaltrafik) samt anläggningsarbeten för kommande spårarbeten i Rosersberg (Trafikverket). Därutöver pågår förberedande arbeten för ombyggnation av Slussen åt Stockholms stad.

Affärssegmentet utför nyproduktion av flerbostadshus i Bromma samt exploateringsarbeten inom Dalénområdet på Lidingö åt JM Bostad Stockholm. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. Vidare uppförs äldreboende i Sköndal åt JM Fastighetsutveckling.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG ¹⁾

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Intäkter	6 094	5 933	3 396	2 946	12 641	12 480
Produktions- och driftkostnader	–5 078	–4 875	–2 830	–2 403	–10 476	–10 273
Bruttoresultat	1 016	1 058	566	543	2 165	2 207
Försäljnings- och administrationskostnader	–399	–407	–216	–221	–730	–738
Resultat av fastighetsförsäljning	21	0	-	-	21	0
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	–95	–95
Rörelseresultat	638	651	350	322	1 361	1 374
Finansiella intäkter och kostnader	–29	–25	–14	–12	–60	–56
Resultat före skatt	609	626	336	310	1 301	1 318
Skatter	–152	–172	–87	–83	–337	–357
Periodens resultat	457	454	249	227	964	961
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–30	1	14	–1	–33	–2
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	–62	–62
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	1	1
Periodens totalresultat	427	455	263	226	870	898
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	457	454	249	227	964	961
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	427	455	263	226	870	898
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr)	5,70	5,50	3,20	2,70	12,00	11,70
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr)	5,70	5,40	3,10	2,70	12,00	11,60
Utestående antal aktier vid periodens slut	78 839 103	82 401 516	78 839 103	82 401 516	78 839 103	80 494 186
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	79 696 592	83 200 784	79 253 784	83 017 903	80 338 745	82 414 682
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	80 328 497	84 254 353	79 862 691	84 041 177	80 997 081	83 298 832

¹⁾ Omräkning av förmånsbestämda pensionsskulder har gjorts, se sidorna 19–20.²⁾ Periodens resultat.KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG ¹⁾

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	241	311	254
Projektfastigheter	889	984	933
Exploateringsfastigheter	6 314	5 939	5 769
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	439	147	214
Kortfristiga fordringar ²⁾	2 211	2 154	1 911
Likvida medel	1 607	1 767	2 475
Summa omsättningstillgångar	11 460	10 991	11 302
Summa tillgångar	11 701	11 302	11 556
EGET KAPITAL OCH SKULDER ³⁾			
Eget kapital	4 030	4 178	4 393
Långfristiga räntebärande skulder	288	332	296
Övriga långfristiga skulder	171	163	100
Långfristiga avsättningar	2 166	2 326	2 232
Summa långfristiga skulder	2 625	2 821	2 628
Kortfristiga räntebärande skulder	692	742	581
Övriga kortfristiga skulder	4 248	3 460	3 846
Kortfristiga avsättningar	106	101	108
Summa kortfristiga skulder	5 046	4 303	4 535
Summa eget kapital och skulder	11 701	11 302	11 556
Ställda säkerheter	588	497	486
Eventualförpliktelser	5 839	5 204	6 011

¹⁾ Omräkning av förmånsbestämda pensionsskulder har gjorts, se sidorna 19–20.²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar³⁾ Varav skulder fastighetsförvärv

-

0

0

933

513

748

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår 2012
	2013	2012	
Ingående balans vid årets början	4 393	4 598	4 598
Effekt av ändrad redovisningsprincip, förmånsbestämda pensioner	-	-213	-213
Summa totalresultat för perioden	427	455	898
Utdelning	-537	-542	-542
Konvertering av konvertibellån	12	4	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	1	1
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	0
Återköp av aktier	-266	-125	-359
Utgående balans vid periodens slut	4 030	4 178	4 393

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2012
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	106	442	38	251	789	1 125
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-1 794	-791	-805	-446	-2 765	-1 762
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	1 232	643	712	265	2 425	1 836
Investering i projektfastigheter	-41	-123	-32	-58	-93	-175
Försäljning av projektfastigheter	37	-	0	-	37	0
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	273 ³⁾	-309	209 ³⁾	-152	537	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187	-138	122	-140	930	979
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-2	2	-2	2	-2
Upptagna lån	146	204	16	167	174	232
Amortering av skulder	-25	-67	-25	-60	-228	-270
Återköp av aktier	-266	-125	-125	-125	-500	-359
Utdelning	-537	-542	-537	-542	-537	-542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-682	-530	-671	-560	-1 091	-939
Periodens kassaflöde	-867	-670	-547	-702	-159	38
Likvida medel vid periodens slut	1 607	1 767	1 607	1 767	1 607	2 475

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

-908 -216 -517 -82 -1 432 -740

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

681 182 408 103 1 035 536

³⁾ Varav 167 mkr avser betald skatt hänförligt till dom i Kammarrätten för åren 2005 och 2006

NYCKELTAL

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår 2012
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	
Rörelsemarginal	10,5	11,0	10,3	10,9	10,8	11,0
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					23,1	23,0
Räntabilitet på eget kapital					23,5	21,9
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,1	-	0,1	-		-
Soliditet	34	37	34	37		38

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2012 sidorna 64–67. Från 1 januari 2013 tillämpar JM den nya standarden *IFRS 13 Värdering till verkligt värde* samt

ändringar i IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* och IAS 19 *Ersättningar till anställda*. Ändringarna i IAS 1 har påverkat presentationen av övrigt totalresultat och ändringarna i IAS 19 har påverkat redovisningen av förmånsbestämda pensioner som beskrivs på sidorna 19–20. Viss utökning av tilläggsupplysningar om finansiella instrument har tillkommit. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Sverige	4 918	5 040	2 619	2 512	9 860	9 982
Norge	1 194	1 161	678	585	2 777	2 744
Danmark	11	67	5	35	63	119
Finland	58	60	31	37	145	147
Belgien	63	68	36	39	137	142
Omräkning JM Utland ¹⁾	–150	–463	27	–262	–341	–654
Totalt	6 094	5 933	3 396	2 946	12 641	12 480

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	2 701	2 790	1 390	1 376	5 502	5 591
JM Bostad Riks	1 500	1 573	796	790	2 930	3 003
JM Utland	1 326	1 356	750	696	3 122	3 152
JM Fastighetsutveckling	79	39	56	18	117	77
JM Produktion	889	965	518	510	1 930	2 006
Eliminering	–251	–327	–141	–182	–619	–695
Summa enligt segmentsredovisning	6 244	6 396	3 369	3 208	12 982	13 134
Omräkning JM Utland ¹⁾	–150	–463	27	–262	–341	–654
Totalt	6 094	5 933	3 396	2 946	12 641	12 480

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	531	483	284	239	1 089	1 041
JM Bostad Riks	113	119	59	60	225	231
JM Utland	52	66	28	34	167	181
JM Fastighetsutveckling	12	3	1	2	–74	–83
JM Produktion	30	29	18	15	72	71
Koncerngemensamma kostnader	–29	–26	–16	–13	–46	–43
Summa enligt segmentsredovisning	709	674	374	337	1 433	1 398
Omräkning JM Utland ¹⁾	–71	–23	–24	–15	–72	–24
Totalt	638	651	350	322	1 361	1 374

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	19,7	17,3	20,4	17,4	19,8	18,6
JM Bostad Riks	7,5	7,6	7,4	7,6	7,7	7,7
JM Utland	3,9	4,9	3,7	4,9	5,3	5,7
JM Produktion	3,4	3,0	3,5	2,9	3,7	3,5

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Juli–juni	Helår
	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	2 672	2 406
JM Bostad Riks	1 516	1 490
JM Utland	2 208	2 202
JM Fastighetsutveckling	960	939

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Juli–juni	Helår
	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	40,7	43,3
JM Bostad Riks	14,8	15,5
JM Utland	7,6	8,2
JM Fastighetsutveckling	–7,7	–8,8

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	301	479	300	211	873	1 051
JM Bostad Riks	–17	49	–58	4	177	243
JM Utland	21	–217	54	–211	312	74
JM Fastighetsutveckling	18	–99	39	–37	–44	–161
JM Produktion	43	–6	49	–23	87	38

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
JM Bostad Stockholm	3 267	2 741	2 904
JM Bostad Riks	1 421	1 465	1 333
JM Utland	1 530	1 654	1 454
JM Fastighetsutveckling	39	61	61
JM Produktion	57	18	17
Totalt	6 314	5 939	5 769

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
JM Bostad Stockholm	11 100	11 500	10 900
JM Bostad Riks	9 300	9 500	9 200
JM Utland	7 100	6 700	6 500
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	700		
Totalt	28 200	27 700	26 600
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 100	7 200	7 400
JM Bostad Riks	5 800	5 650	5 700
JM Utland	4 400	4 700	4 300
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	100		
Totalt	18 400	17 550	17 400

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	694	560	354	252	1 441	1 307
JM Bostad Riks	505	407	268	231	1 000	902
JM Utland	307	314	175	171	736	743
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	146		146		146	
Totalt	1 652	1 281	943	654	3 323	2 952

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
JM Bostad Stockholm	648	712	334	367	1 443	1 507
JM Bostad Riks	395	363	208	210	811	779
JM Utland	193	331	120	198	739	877
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	146		146		146	
Totalt	1 382	1 406	808	775	3 139	3 163

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
JM Bostad Stockholm	2 492	3 032	3 071
JM Bostad Riks	1 596	1 533	1 492
JM Utland	1 291	1 204	1 425
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	254		
Totalt	5 633	5 769	5 988

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Fastigheter under utveckling	582	754	587
Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder	270	150	271
Färdigställda kontorsfastigheter	37	80	75
Totalt	889	984	933

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–juni		April–juni		Juli–juni	Helår
	2013	2012	2013	2012	2012/2013	2012
Ingående balans vid periodens början	5 769	5 816	6 224	5 798	5 939	5 816
Nyanskaffningar	1 052	585	266	307	1 726	1 259
Överfört till produktion	–504	–461	–263	–162	–1 343	–1 300
Övrigt	–3	–1	87	–4	–8	–6
Utgående balans vid periodens slut	6 314	5 939	6 314	5 939	6 314	5 769

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–juni		Helår
	2013	2012	2012
Nettoomsättning	4 229	4 402	8 695
Produktions- och driftskostnader	–3 377	–3 570	–7 059
Bruttoresultat	852	832	1 636
Försäljnings- och administrationskostnader	–265	–275	–456
Resultat av fastighetsförsäljning	-	0	0
Nedskrivning av fastigheter	-	-	–95
Rörelseresultat	587	557	1 085
Finansiella intäkter och kostnader	39	28	23
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	626	585	1 108
Bokslutsdispositioner	-	-	–152
Resultat före skatt	626	585	956
Skatter	–312 ¹⁾	–146	–297
Periodens resultat	314	439	659

¹⁾ Varav 167 mkr avser betald skatt hänförligt till dom i Kammarätten i maj avseende åren 2005 och 2006.

Processen avsåg nedskrivningar av andelar i koncernbolag vilka Kammarätten dömde som ej avdragsgilla. JM hade reserverat fullt ut för negativt utfall i koncernredovisningen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 342	1 220	1 217
Omsättningstillgångar	7 598	8 767	9 226
Summa tillgångar	8 940	9 987	10 443
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 668	3 142	3 134
Obeskattade reserver	1 313	1 092	1 313
Avsättningar	855	917	842
Långfristiga skulder	197	262	200
Kortfristiga skulder	3 907	4 574	4 954
Summa eget kapital och skulder	8 940	9 987	10 443
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	6 495	6 040	6 729

Investeringar i fastigheter uppgick till 196 mkr (275).

Stockholm den 17 juli 2013
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 ¹⁾

Mkr	2012	2011	2010	2009	2008
Intäkter	12 480	12 001	9 136	9 620	12 229
Rörelseresultat	1 374	1 513	907	646	1 083
Resultat före skatt	1 318	1 463	840	529	1 052
Balansomslutning	11 556	11 296	9 893	9 887	10 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	979	733	42	1 124	101
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-667	-970	-730	-189	842
Rörelsemarginal (%)	11,0	12,6	9,9	6,7	8,9
Räntabilitet på eget kapital (%)	20,7	24,5	15,7	10,6	22,9
Soliditet (%)	38	41	40	37	32
Resultat per aktie (kr)	11,70	12,50	7,10	4,40	9,50
Utdelning per aktie (kr)	6,75	6,50	4,50	2,50	0
Antal disponibla byggrätter	26 600	27 200	27 500	27 900	31 000
Antal sålda bostäder	2 952	3 112	3 276	3 291	1 871
Antal produktionsstartade bostäder	3 163	3 629	3 404	2 150	1 829
Antal bostäder i pågående produktion	5 988	6 401	5 431	3 744	5 118

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

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2013			2012		
RESULTATRÄKNING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 396	2 698	3 439	3 108	2 946	2 987
Produktions- och driftkostnader	–2 830	–2 248	–2 800	–2 598	–2 403	–2 472
Bruttoresultat	566	450	639	510	543	515
Försäljnings- och administrationskostnader	–216	–183	–180	–151	–221	–186
Resultat av fastighetsförsäljning	–	21	–	–	–	0
Nedskrivning av fastigheter	–	–	–95	–	–	–
Rörelseresultat	350	288	364	359	322	329
Finansiella intäkter och kostnader	–14	–15	–14	–17	–12	–13
Resultat före skatt	336	273	350	342	310	316
Skatter	–87	–65	–91	–94	–83	–89
Periodens resultat	249	208	259	248	227	227
BALANSRÄKNING	06–30	03–31	12–31	09–30	06–30	03–31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	241	243	254	296	311	312
Projektfastigheter	889	906	933	1 000	984	925
Exploateringsfastigheter	6 314	6 224	5 769	5 722	5 939	5 798
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	439	327	214	193	147	168
Kortfristiga fordringar	2 211	1 906	1 911	1 889	2 154	1 860
Likvida medel	1 607	2 153	2 475	2 022	1 767	2 469
Summa omsättningstillgångar	11 460	11 516	11 302	10 826	10 991	11 220
Summa tillgångar	11 701	11 759	11 556	11 122	11 302	11 532
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 030	4 416	4 393	4 281	4 178	4 614
Långfristiga räntebärande skulder	288	305	296	293	332	340
Övriga långfristiga skulder	171	131	100	109	163	173
Långfristiga avsättningar	2 166	2 328	2 232	2 346	2 326	2 306
Summa långfristiga skulder	2 625	2 764	2 628	2 748	2 821	2 819
Kortfristiga räntebärande skulder	692	684	581	688	742	635
Övriga kortfristiga skulder	4 248	3 787	3 846	3 300	3 460	3 359
Kortfristiga avsättningar	106	108	108	105	101	105
Summa kortfristiga skulder	5 046	4 579	4 535	4 093	4 303	4 099
Summa eget kapital och skulder	11 701	11 759	11 556	11 122	11 302	11 532
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	122	–309	675	442	–140	2
Från investeringsverksamheten	2	0	0	0	–2	0
Från finansieringsverksamheten	–671	–11	–225	–184	–560	30
Summa periodens kassaflöde	–547	–320	450	258	–702	32
Likvida medel vid periodens slut	1 607	2 153	2 475	2 022	1 767	2 469
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början	–225	–667	–171	168	–643	–737
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	545	442	–496	–339	811	94
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	320	–225	–667	–171	168	–643
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 224	5 769	5 722	5 939	5 798	5 816
Nyanskaffningar	266	786	521	153	307	278
Överfört till produktion	–263	–241	–503	–336	–162	–299
Övrigt	87	–90	29	–34	–4	3
Bokfört värde vid periodens slut	6 314	6 224	5 769	5 722	5 939	5 798
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal (%)	10,3	10,7	10,6	11,6	10,9	11,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,1	–	–	–	–	–
Soliditet (%)	34	38	38	39	37	40
Resultat per aktie (kr)	3,20	2,60	3,20	3,00	2,70	2,70
Antal disponibla byggrätter	28 200	27 800	26 600	27 600	27 700	27 200
Antal sålda bostäder	943	709	1 060	611	654	627
Antal produktionsstartade bostäder	808	574	998	759	775	631
Antal bostäder i pågående produktion	5 633	5 840	5 988	5 986	5 769	5 786

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2013			2012		
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 390	1 311	1 465	1 336	1 376	1 414
Rörelseresultat	284	247	309	249	239	244
Rörelsemarginal (%)	20,4	18,8	21,1	18,6	17,4	17,3
Genomsnittligt operativt kapital	2 672	2 541	2 406	2 366	2 394	2 349
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	40,7	41,1	43,3	45,3	45,2	46,4
Operativt kassaflöde	300	1	378	194	211	268
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 267	3 300	2 904	2 544	2 741	2 753
Antal disponibla byggrätter	11 100	11 200	10 900	11 100	11 500	11 500
Antal sålda bostäder	354	340	474	273	252	308
Antal produktionsstartade bostäder	334	314	344	451	367	345
Antal bostäder i pågående produktion	2 492	2 777	3 071	3 167	3 032	3 059
JM BOSTAD RIKS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	796	704	818	612	790	783
Rörelseresultat ¹⁾	59	54	66	46	60	59
Rörelsemarginal (%)	7,4	7,7	8,1	7,5	7,6	7,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 516	1 505	1 490	1 467	1 487	1 485
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	14,8	15,0	15,5	16,4	17,7	19,7
Operativt kassaflöde	-58	41	-19	213	4	45
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 421	1 351	1 333	1 421	1 465	1 499
Antal disponibla byggrätter	9 300	9 400	9 200	9 400	9 500	9 000
Antal sålda bostäder ³⁾	268	237	292	203	231	176
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	208	187	250	166	210	153
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	1 596	1 553	1 492	1 668	1 533	1 571
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	9	-	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	-	64	-	-	-	-
JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	750	576	1 151	645	696	660
Rörelseresultat ¹⁾	28	24	74	41	34	32
Rörelsemarginal (%)	3,7	4,2	6,4	6,4	4,9	4,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 208	2 205	2 202	2 188	2 072	1 924
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	7,6	7,8	8,2	8,0	8,3	8,7
Operativt kassaflöde	54	-33	193	98	-211	-6
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 530	1 455	1 454	1 678	1 654	1 485
Bokfört värde projektfastigheter	32	32	69	73	74	51
Antal disponibla byggrätter	7 100	6 500	6 500	7 100	6 700	6 700
Antal sålda bostäder	175	132	294	135	171	143
Antal produktionsstartade bostäder	120	73	404	142	198	133
Antal bostäder i pågående produktion	1 291	1 402	1 425	1 151	1 204	1 156
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	2	-	-	-	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	56	23	21	17	18	21
Rörelseresultat ¹⁾	1	11	-90	4	2	1
Genomsnittligt operativt kapital	960	960	939	922	893	864
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-7,7	-7,6	-8,8	0,7	0,4	1,7
Operativt kassaflöde	39	-21	-50	-12	-37	-62
Bokfört värde exploateringsfastigheter	39	61	61	61	61	61
Bokfört värde projektfastigheter	857	874	864	927	910	874
Antal disponibla byggrätter ³⁾	700	700				
Antal sålda bostäder ³⁾	146	-				
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	146	-				
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	254	108				
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	10	-	-	-	0
-nedskrivning av projektfastighet	-	-	-95	-	-	-
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM PRODUKTION	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	518	371	578	463	510	455
Rörelseresultat	18	12	28	14	15	14
Rörelsemarginal (%)	3,5	3,2	4,8	3,0	2,9	3,1
Operativt kassaflöde	49	-6	39	5	-23	17
JM ÖVRIGT	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-141	-110	-233	-135	-182	-145
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-16	-13	-8	-9	-13	-13
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	27	-177	-361	170	-262	-201
Rörelseresultat	-24	-47	-15	14	-15	-8

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

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG I 2012 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IAS 19

Från och med den 1 januari 2013 tillämpas ändringar i redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner enligt IAS 19. Det beräknade värdet av JMs pensionsförpliktelser redovisas fullt ut som skuld i koncernens balansräkning och övergången har en negativ effekt på koncernens eget kapital. Se omräkning av helår 2012 och respektive kvartal i tabellerna nedan.

Mkr			
	Jan–dec 2012	Om- räkning	Omräknat Jan–dec 2012
RESULTATRÄKNING			
Årets resultat	961	-	961
Övrigt totalresultat			
Aktuariella vinster/förluster inklusive särskild löneskatt och uppskjuten skatt	-	-61	-61
Omräkningsdifferenser	-2	-	-2
Årets totalresultat	959	-61	898

	2012-12-31	Om- räkning	Omräknat 2012-12-31	2011-12-31	Om- räkning	Omräknat 2012-01-01
BALANSRÄKNING						
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	254	-	254	315	-	315
Omsättningstillgångar	11 302	-	11 302	10 981	-	10 981
Summa tillgångar	11 556	-	11 556	11 296	-	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 667	-274	4 393	4 598	-213	4 385
Långfristiga räntebärande skulder	296	-	296	293	-	293
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	172	-	172
Långfristiga avsättningar ¹⁾	2 026	206	2 232	2 123	157	2 280
Summa långfristiga skulder	2 422	206	2 628	2 588	157	2 745
Kortfristiga räntebärande skulder	581	-	581	566	-	566
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	3 778	68	3 846	3 440	56	3 496
Kortfristiga avsättningar	108	-	108	104	-	104
Summa kortfristiga skulder	4 467	68	4 535	4 110	56	4 166
Summa eget kapital och skulder	11 556	-	11 556	11 296	-	11 296
¹⁾ Varav avsättningar för pensioner		283			233	
¹⁾ Varav uppskjuten skatteskuld		-77			-76	
¹⁾ Långfristiga avsättningar		206			157	

²⁾ Avser särskild löneskatt, 24,26 % av förändring avsättning för pensioner.

	Jan–dec 2012	Om- räkning	Omräknat Jan–dec 2012
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL			
Ingående balans vid årets början	4 598	-	4 598
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IAS 19	-	-213	-213
Summa totalresultat för året	959	-61	898
Utdelning	-542	-	-542
Konvertering konvertibellån	10	-	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	-	1
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	0	-	0
Återköp av aktier	-359	-	-359
Utgående balans vid årets slut	4 667	-274	4 393

	Jan–dec 2012	Om- räkning	Omräknat Jan–dec 2012
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN			
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-970	233	-737
Förändring räntebärande nettoskuld/fordran	20	50	70
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-950	283	-667

	2012-12-31		Omräknat 2012-12-31	2011-12-31		Omräknat 2012-01-01
NYCKELTAL						
Soliditet (%)	40		38	41		39

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNG I 2012 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IAS 19

Från och med den 1 januari 2013 tillämpas ändringar i redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner enligt IAS 19. Det beräknade värdet av JMs pensionsförpliktelser redovisas fullt ut som skuld i koncernens balansräkning och övergången har en negativ effekt på koncernens eget kapital. Se omräkning av helår 2012 och respektive kvartal i tabellerna nedan.

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr												
	Kv. 4	Omräk-	Om-	Kv. 3	Omräk-	Om-	Kv. 2	Omräk-	Om-	Kv. 1	Omräk-	Om-
RESULTATRÄKNING	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat
	Kv. 4		Kv. 4	Kv. 3		Kv. 3	Kv. 2		Kv. 2	Kv. 1		Kv. 1
Periodens resultat	259	-	259	248	-	248	227	-	227	227	-	227
Övrigt totalresultat												
Aktuariella vinster/förluster												
inklusive särskild löneskatt och												
uppskjuten skatt	-	-61	-61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omräkningsdifferenser	20	-	20	-23	-	-23	-1	-	-1	2	-	2
Periodens totalresultat	279	-61	218	225	-	225	226	-	226	229	-	229

	2012-	Omräk-	Om-	2012-	Omräk-	Om-	2012-	Omräk-	Om-	2012-	Omräk-	Om-
BALANSRÄKNING	12-31	ning	räknat	09-30	ning	räknat	06-30	ning	räknat	06-30	ning	räknat
	12-31		12-31	09-30		09-30	06-30		06-30	06-30		03-31
TILLGÅNGAR												
Anläggningstillgångar	254	-	254	296	-	296	311	-	311	312	-	312
Omsättningstillgångar	11 302	-	11 302	10 826	-	10 826	10 991	-	10 991	11 220	-	11 220
Summa tillgångar	11 556	-	11 556	11 122	-	11 122	11 302	-	11 302	11 532	-	11 532
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	4 667	-274	4 393	4 494	-213	4 281	4 391	-213	4 178	4 827	-213	4 614
Långfristiga räntebärande skulder	296	-	296	293	-	293	332	-	332	340	-	340
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	109	-	109	163	-	163	173	-	173
Långfristiga avsättningar ¹⁾	2 026	206	2 232	2 189	157	2 346	2 169	157	2 326	2 149	157	2 306
Summa långfristiga skulder	2 422	206	2 628	2 591	157	2 748	2 664	157	2 821	2 662	157	2 819
Kortfristiga räntebärande skulder	581	-	581	688	-	688	742	-	742	635	-	635
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	3 778	68	3 846	3 244	56	3 300	3 404	56	3 460	3 303	56	3 359
Kortfristiga avsättningar	108	-	108	105	-	105	101	-	101	105	-	105
Summa kortfristiga skulder	4 467	68	4 535	4 037	56	4 093	4 247	56	4 303	4 043	56	4 099
Summa eget kapital och skulder	11 556	-	11 556	11 122	-	11 122	11 302	-	11 302	11 532	-	11 532
¹⁾ Varav avsättningar för pensioner		283			233			233			233	
¹⁾ Varav uppskjuten skatteskuld		-77			-76			-76			-76	
¹⁾ Långfristiga avsättningar		206			157			157			157	

²⁾ Avser särskild löneskatt, 24,26 % av förändring avsättning för pensioner.

RÄNTEBÄRANDE												
NETTOSKULD/	Kv. 4	Omräk-	Om-	Kv. 3	Omräk-	Om-	Kv. 2	Omräk-	Om-	Kv. 1	Omräk-	Om-
FORDRAN	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat	2012	ning	räknat
	2012		Kv. 4	2012		Kv. 3	2012		Kv. 2	2012		Kv. 1
Räntebärande netto-skuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-404	233	-171	-65	233	168	-876	233	-643	-970	233	-737
Förändring räntebärande nettoskuld/fordran	-546	50	-496	-339	-	-339	811	-	811	94	-	94
Räntebärande netto-skuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	-950	283	-667	-404	233	-171	-65	233	168	-876	233	-643

NYCKELTAL	Kv. 4		Om-	Kv. 3		Om-	Kv. 2		Om-	Kv. 1		Om-
	2012		räknat	2012		räknat	2012		räknat	2012		räknat
	2012		Kv. 4	2012		Kv. 3	2012		Kv. 2	2012		Kv. 1
Soliditet (%)	40		38	40		39	39		37	42		40

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

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

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

Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2200 medarbetare.

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

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

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

Aktieutdelningen över åren ska avspejla den totala verksamhetens resultatutveckling och ska över en konjunktursykel 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 17 juli 2013.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

24 oktober 2013

Delårsrapport januari-september 2013

12 februari 2014

Bokslutskommuniké 2013

24 april 2014

Delårsrapport januari-mars 2014 samt
Årsstämma 2014

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2

2013-06-28

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

2013-06-24

JM förvärvar fastigheten Ceremonien i Nockebyhov, Stockholm

2013-06-19

Första spadtaget för JM Hyresbostäder på Lidingö

2013-06-11

JM förvärvar byggrätter i Mölndal, Göteborg

2013-05-03

Flaggningsmeddelande i JM AB (publ)

2013-04-26

Årsstämma i JM AB

2013-04-26

JM:s styrelse har beslutat om återköp av aktier

2013-04-25

Delårsrapport januari–mars 2013

JM:s årsredovisningar finns tillgängliga på
www.jm.se/investerare

JM AB (publ)

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