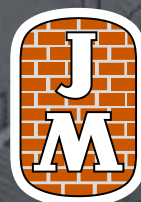


Delårsrapport januari – juni 2019

JM-KONCERNEN



POSITIV FÖRSÄLJNINGSUTVECKLING I BOSTADSAFFÄREN

JANUARI – JUNI 2019

Intäkterna minskade till 7 613 mkr (8 179) och rörelseresultatet minskade till 819 mkr (1 032). Rörelsemarginalen minskade till 10,8 procent (12,6). Resultatet inkluderar engångskostnaden för avveckling av husverksamheten (Region Hus) i dotterbolaget JM Entreprenad AB om –180 mkr redovisad under det första kvartalet

Intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 7 517 mkr (7 672), rörelseresultatet till 1 020 mkr (1 042) och rörelsemarginalen till 13,6 procent (13,6)

Resultatet före skatt minskade till 779 mkr (997). Resultat efter skatt minskade till 614 mkr (776)

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna minskade till 19,8 procent (30,7). Resultatet per aktie under första halvåret uppgick till 8,80 kronor (11,10)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 371 mkr (–222)

Antal sålda bostäder ökade till 1 548 (1 099) och produktionsstarterna uppgick till 1 365 (1 417)

APRIL – JUNI 2019

Intäkterna uppgick till 3 944 mkr (4 125) och rörelseresultatet uppgick till 506 mkr (504). Rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (12,2)

Resultatet före skatt uppgick till 488 mkr (485). Resultat efter skatt uppgick till 386 mkr (377)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –97 mkr (–204)

Antal sålda bostäder ökade till 881 (619) och produktionsstarterna ökade till 959 (847)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING MKR	JANUARI–JUNI 2019 2018		APRIL–JUNI 2019 2018		JULI–JUNI 2018/2019	HELÅR 2018
Intäkter	7 613	8 179	3 944	4 125	15 595	16 161
Intäkter exklusive JM Entreprenad Region Hus	7 517	7 672	3 798	3 882	15 236	15 391
Rörelseresultat	819	1 032	506	504	1 673	1 886
Rörelseresultat exklusive JM Entreprenad Region Hus	1 020	1 042	514	509	2 040	2 062
Rörelsemarginal, %	10,8	12,6	12,8	12,2	10,7	11,7
Rörelsemarginal exklusive JM Entreprenad Region Hus, %	13,6	13,6	13,5	13,1	13,4	13,4
Resultat före skatt	779	997	488	485	1 599	1 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371	–222	–97	–204	120	–473
Räntabilitet på eget kapital, %					19,8	22,2
Soliditet, %	40	38				41
Resultat per aktie, kr	8,80	11,10	5,50	5,40	18,30	20,60
Antal sålda bostäder	1 548	1 099	881	619	2 912	2 463
Antal produktionsstartade bostäder	1 365	1 417	959	847	3 083	3 135
Antal bostäder i pågående produktion	7 829	7 814				7 835
Intäkter enligt IFRS	7 481	7 869	3 882	4 044	15 292	15 680
Rörelseresultat enligt IFRS	825	1 013	512	506	1 688	1 876
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	8,80	10,90	5,50	5,40	18,30	20,40

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 21–22.

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

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

Omslagsbild: K7, Liljeholmen, Stockholm

Koncernen

FÖRBÄTTRAD EFTERFRÅGAN FÖR JMS BOSTÄDER I STOCKHOLM



Vi har haft en fortsatt positiv utveckling av bostadsaffären i både Sverige och utlandsverksamheten. Det stora utbudet av nyproducerade bostäder på marknaden har varit fallande under 2019 i både Stockholm och övriga Sverige. Även transaktionsvolymen har ökat tydligt under det andra kvartalet.

Bostadsmarknaden i Stockholm påverkas fortsatt av de skärpta amorteringskraven och den försik-

tigare hållningen från bankerna i kreditgivning till bostadsköpare. Samtidigt ser vi en tydlig förbättring av efterfrågan för JMs bostäder från kundgrupper i Stockholm som har god köpkraft. Inte minst har vi mycket god efterfrågan för de ägarlägenheter som vi har lanserat på marknaden och även har produktionsstartat under det andra kvartalet. Den gradvisa stabiliseringen av marknaden har givit en fortsatt positiv bokenings- och försäljningsutveckling i Stockholm, såväl mot föregående kvartal som föregående år, med 268 sålda bostäder under andra kvartalet jämfört med 225 samma period föregående år. Produktionsstartade bostäder stöds av en normal bokeningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym trots genomförda prisjusteringar i ett antal projekt. Vi har projekt för cirka 250 bostäder i Stockholm där produktionsstarter fördröjs i avvaktan på myndighetsbeslut. Likväl bedöms förutsättningarna som goda för tydligt högre nivå av produktionsstarter under andra halvåret, i linje med takten under det andra kvartalet, där vi har god bokningstakt i kommande bostadsprojekt.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar god lönsamhetsnivå i en fortsatt stabil marknad med god försäljning under kvartalet.

I Norge har aktivitetsnivån på bostadsmarknaden varit god och i Finland har bostadsmarknaden varit stabil under kvartalet. I linje med årsplaneringen har vi haft en betydligt högre nivå av produktionsstartade bostäder inom utlandsverksamheten under det andra kvartalet jämfört med första kvartalet. Bedömningen om högre antal produktionsstarter under andra halvåret 2019 kvarstår förutsatt stabil marknad och planförutsättningar.

Det är också glädjande att vi i inledningen av det tredje kvartalet har genomfört försäljning av tre hyresrättsfastigheter. Två fastigheter, på Lidingö respektive i Täby, är färdigställda medan den tredje fastigheten i Sundbyberg produktionsstartades under det andra kvartalet med tillträde planerat till andra kvartalet 2022. Det stora intresset för dessa fastigheter bekräftar både den goda marknaden för hyresrättsbostäder och kvaliteten på våra egenutvecklade bostäder.

Omställningen av verksamheten inom JM Entreprenad löper planenligt där jag är mycket nöjd med att vi under kvartalet har avyttrat två markområden till förväntat pris utifrån den plan som är lagd för 2019-2021.

Som långsiktig bostadsutvecklare fortsätter vi göra markförvärv för framtida produktion. Ett större förvärv avser en fastighet i Røa, Oslo. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan vilken beräknas erhållas tidigast 2023. Här får vi möjlighet att utveckla 300 bostäder i ett etablerat bostadsområde, med gångavstånd till service och tunnelbana.

Under andra kvartalet startade vi bland annat projektet K7 med 184 ägarlägenheter på Liljeholmskajen i Stockholm. De flesta bostäder JM utvecklar i Sverige är bostadsrätter i flerbostadshus men med ägarlägenheter erbjuder vi ytterligare en upplåtelseform och når nya kundgrupper. Ägarlägenhet är en vanlig upplåtelseform utanför Sverige och en upplåtelseform där juridisk person har möjlighet att förvärva lägenhet. JM har ytterligare två pågående projekt med ägarlägenheter i Sverige, på Lidingö och i Uppsala, och vi ser ett ökat intresse för upplåtelseformen.

Bland produktionsstarterna av bostadsrättsprojekt är Soluret, Älvsjö, med 102 bostäder en av de större. Soluret har kvalitetsmärkningen Trygg BRF vilket är ett branschinitiativ i Sverige för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som JM står bakom.

Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka finansiella position ger oss handlingsfrihet.

Förutsättningarna är goda för en fortsatt positiv utveckling för vår bostadsaffär och det är extra glädjande med förbättringen av bostadsmarknaden i Stockholm. Jag ser fram emot hösten med tillförsikt och önskar en trevlig sommar.

Johan Skoglund, VD och koncernchef



K7, Liljeholmskajen, Stockholm

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

JANUARI – JUNI 2019

Bostadsmarknaden i Stockholm har fortsatt förbättrats under det första halvåret. Produktionsstartade bostäder i Stockholm stöds av en normal bokiningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en god lönsamhetsnivå, i en huvudsakligen stabil marknad.

I Norge har aktivitetsnivån på bostadsmarknaden varit god med något ökade priser och i Finland har bostadsmarknaden varit stabil. Gradvis breddas den geografiska täckningen i JMs bostadsaffär.

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 1 548 (1 099)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 62 procent (58), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Andelen har ökat från 61 procent i det första kvartalet. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 506 (342), i JM Bostad Riks 487 (451), i JM Utland 555 (306) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 1 365 (1 417)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 375 (455), i JM Bostad Riks 515 (553), i JM Utland 332 (281) och i JM Fastighetsutveckling 143 (128).

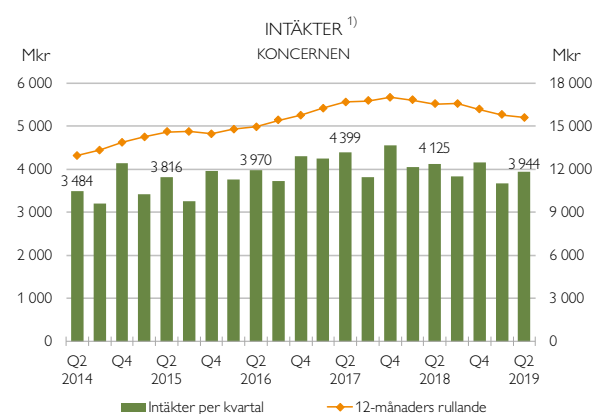
Av de produktionsstartade och sålda bostäderna inom JM Utland har 182 bostäder i Finland sålts som hyresrättsbostäder.

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

Antalet bostäder i pågående produktion har ökat till 7 829 (7 814) varav 736 hyresrätts- och vårdbostäder (681).

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

²⁾ Varav 143 hyresrätts- och vårdbostäder (128).



INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

JANUARI – JUNI 2019

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under första halvåret minskade till 7 613 mkr (8 179). Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 7 481 mkr (7 869).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 819 mkr (1 032) och rörelsemarginalen minskade till 10,8 procent (12,6). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 825 mkr (1 013). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om -1 mkr (-19) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 7 mkr (0). Resultatet inkluderar en förlust inom JM Entreprenad om -155 mkr (0) där engångskostnaden om 180 mkr för avvecklingen av husverksamheten redovisades under det första kvartalet. Intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 7 517 mkr (7 672), rörelseresultatet till 1 020 mkr (1 042) och rörelsemarginalen till 13,6 procent (13,6).

Under första halvåret har fastigheter sålts för 131 mkr (72) med ett resultat om 72 mkr (11).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter ökade till 45 mkr (29). Driftnettot ökade till 29 mkr (17).

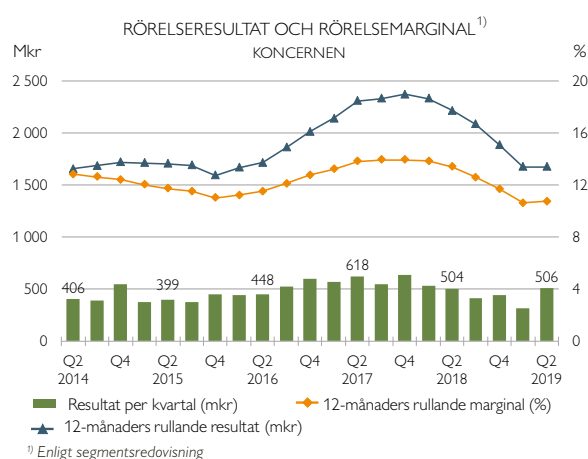
APRIL – JUNI 2019

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under andra kvartalet uppgick till 3 944 mkr (4 125). Intäkterna omräknat enligt IFRS uppgick till 3 882 mkr (4 044).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 506 mkr (504) och rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (12,2). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS uppgick till 512 mkr (506). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om 3 mkr (2) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 3 mkr (0). Rörelseresultatet inkluderar resultat av fastighetsförsäljning inom JM Entreprenad om 34 mkr (0).

Under andra kvartalet har fastigheter sålts för 60 mkr (3) med ett resultat om 34 mkr (0).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter ökade till 24 mkr (15). Driftnettot ökade till 17 mkr (9).



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	445	524	216	250	910	989
JM Bostad Riks	373	394	193	181	730	751
JM Utland	164	136	66	83	359	331
JM Fastighetsutveckling	12	1	6	-1	21	10
JM Entreprenad	-155	0	34	0	-311	-156
Koncerngemensamma kostnader	-20	-23	-9	-9	-36	-39
Totalt	819	1 032	506	504	1 673	1 886
Varav fastighetsförsäljningar	72	11	34	0	74	13

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	16,1	17,4	16,2	16,3	16,4	17,1
JM Bostad Riks	16,2	16,9	16,1	17,0	16,5	16,9
JM Utland	9,3	8,6	7,3	9,6	9,5	9,2
JM Entreprenad	-18,0	0,0	6,2	0,0	-14,7	-5,7

RÖRELSERESULTAT, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Rörelseresultat exklusive JM Entreprenad Region Hus	1 020	1 042	514	509	2 040	2 062
Rörelsemarginal exklusive JM Entreprenad Region Hus, %	13,6	13,6	13,5	13,1	13,4	13,4
Rörelseresultat JM Entreprenad Region Hus	-201	-10	-8	-5	-367	-176
Rörelseresultat totalt	819	1 032	506	504	1 673	1 886

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 829	7 814	7 835
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	55	52	51
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	7	6	6
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	58	57

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

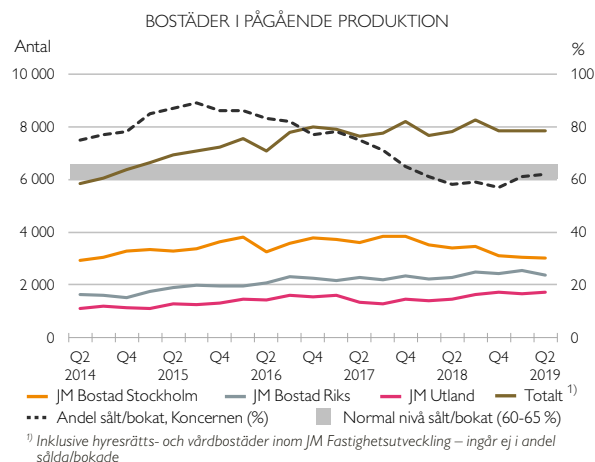
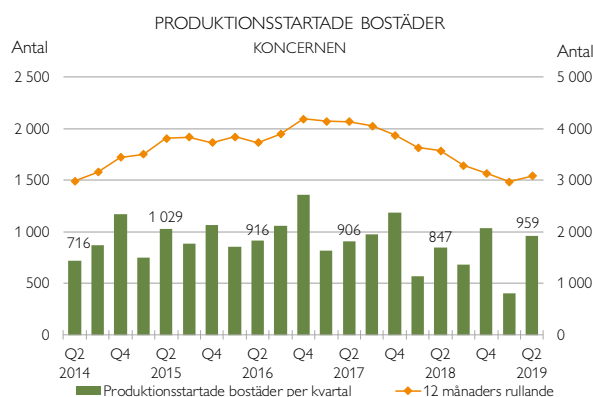
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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

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

OSÅLDA BOSTÄDER	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	143	88	140
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	67	79	125

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.



BOSTADSBYGGGRÄTTER

JANUARI – JUNI 2019

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av första halvåret uppgick till 36 500 (36 000) varav 21 200 (20 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 952 mkr (8 827).

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 879 mkr (2 057) förvärvats varav 180 mkr avser JM Bostad Stockholm, 264 mkr JM Bostad Riks och 435 mkr JM Utland.

FINANSIELLA POSTER

JANUARI – JUNI 2019

Finansnettot är något lägre än föregående år, huvudsakligen förklarat av en högre genomsnittlig räntebärande låneskuld.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 323 mkr (2 323) varav pensionsskulden utgjorde 1 507 mkr (1 306). Vid andra kvartalets utgång var medelräntesat-

sen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionskulden 2,5 procent (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

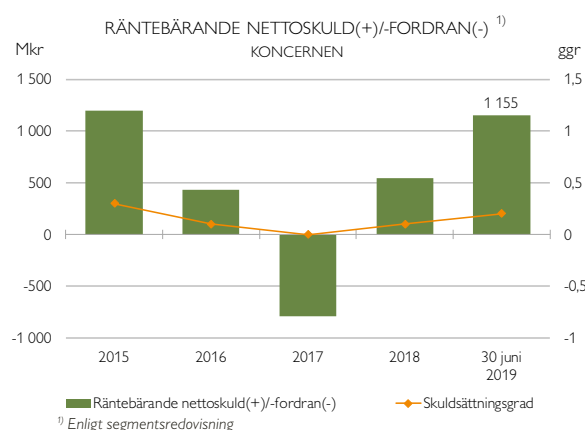
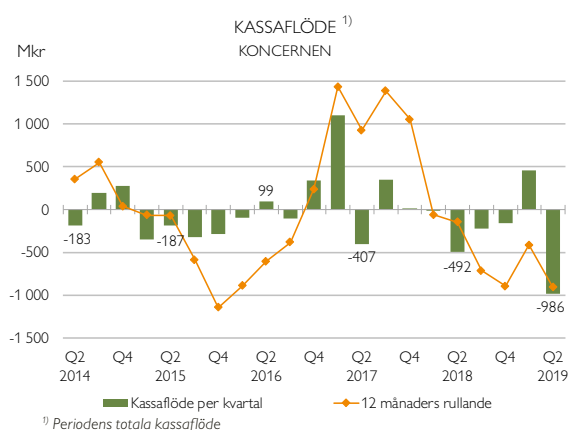
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 968 mkr (4 878). Förutom likvida medel om 1 168 mkr (2 078) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,5 år (3,5).

Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 155 mkr (240) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 1 196 mkr (1 405). Av dessa skulder var 426 mkr (719) 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
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Finansiella intäkter	3	3	2	2	10	10
Finansiella kostnader	–43	–38	–20	–21	–84	–79
Finansiella intäkter och kostnader	–40	–35	–18	–19	–74	–69

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(–) vid periodens början	546	–790	130	–748	240	–790
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	609	1 030	1 025	988	915	1 336
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	1 155	240	1 155	240	1 155	546



KASSAFLÖDE

JANUARI – JUNI 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 371 mkr (–222) under första halvåret. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –357 mkr (–573). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 226 mkr (–13). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under första halvåret uppgick till –229 mkr (–234). Kassaflödet förstärks av erhållen betalning om 320 mkr under det första kvartalet för utestående kundfordran enligt ingånget förlikningsavtal.

APRIL -JUNI 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –97 mkr (–204) under andra kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –274 mkr (–255). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 131 mkr (0). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under andra kvartalet uppgick till –122 mkr (–116). Kassaflödet belastas av ökat rörelsekapital.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I början av juli 2019 har JM tecknat avtal om försäljning av tre hyresrättsfastigheter i Stockholm för 1 200 mkr.

Fastigheterna som avyttras är de färdigställda fastigheterna Lidingö Tryckregulatorn 2 och Täby Spaken 1 samt Sundbyberg Lådmakaren 4 som har produktionsstartats under det andra kvartalet 2019. De har ingått i större utvecklingsområden där JM genomför bostadsprojekt. Totalt avyttras 376 bostäder. Försäljningen av Lidingö Tryckregulatorn 2 och Täby Spaken 1 kommer att redovisas inom affärssegment JM Fastighetsutveckling under det tredje kvartalet 2019 med ett resultat om 170 mkr.

Tillträde sker av Lidingö Tryckregulatorn 2 och Täby Spaken 1 under tredje kvartalet 2019 och Sundbyberg Lådmakaren 4 planerat till andra kvartalet 2022. Likvid erhålles med cirka två tredjedelar under tredje kvartalet 2019 och resterande del vid tillträdet av Sundbyberg Lådmakaren 4. Sundbyberg Lådmakaren 4 kommer att intäkts- och resultatredovisas successivt under projektets genomförande inom affärssegment JM Fastighetsutveckling.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2018 på sidorna 30–32 samt 75. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

KONVERTIBELPROGRAM

Årsstämman 2019 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om högst 160 mkr genom utgivning av högst 700 000 konvertibla skuldförbindelser med en löptid om fyra år riktat till samtliga anställda i Sverige.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 33 mkr genom emission av cirka 153 800 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 212 kronor, från och med den 1 juni 2022 till och med den 21 april 2023.

Genom konvertering kan JM:s aktiekapital komma att öka med högst 154 tkr, vilket motsvarar en utspädning med 0,2 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknades under juni 2019.

UTESTÅENDE AKTIER

Antalet utestående aktier uppgår per 30 juni 2019 till 69 583 262 (69 583 262). Bolaget har inget innehav av egna aktier (1 476 421).

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid första halvårets utgång till 2 635 (2 591). Antal hantverkare uppgick till 1 045 (1 004) och antal tjänstemän till 1 590 (1 587). Nuvarande bemanning bedöms vara avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

Affärssegment

JM Bostad Stockholm

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit i stort sett oförändrade under andra kvartalet. Totala utbudet av bostäder har fortsatt varit högt men utbudet av nyproducerade bostadsrätter har minskat.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms vara relativt låg samtidigt som utbudet av fastigheter för bostadsutveckling är förhållandevis högt. Dock är priserna på byggrätter fortfarande på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Bostadsmarknaden i Stockholm har fortsatt förbättrats under det andra kvartalet. Kunderna uppvisar stort intresse för JM:s projekt och försäljningen har fortsatt att utvecklas positivt. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt har ökat och ligger på normal nivå. Tillgängliga bostäder för försäljning inom affärssegmentet har till allra största delen beräknad inflyttning 2020/2021 med huvuddelen under 2020.

Produktionsstartade bostäder i Stockholm under andra kvartalet stöds av en normal bokningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym trots genomförda prisjusteringar i ett antal projekt. Under de senaste kvartalerna har avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkat affärsenhetens produk-

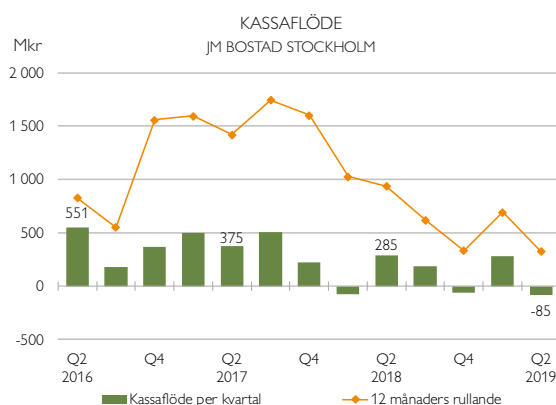
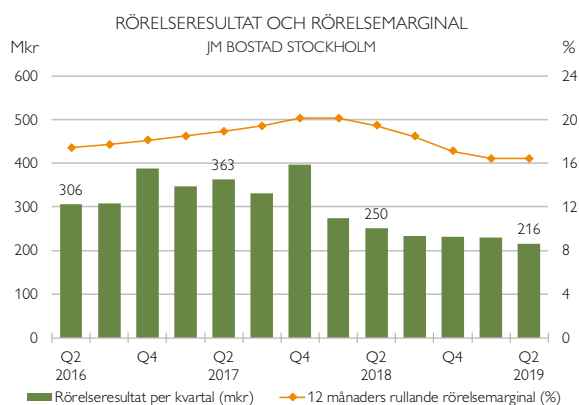
tionsstarter negativt. I dagsläget berör det tre projekt om totalt 183 bostäder, alla med hög bokningsgrad. Indirekt förskjuts även produktionsstarter i nästkommande etapper. Förutsättningarna bedöms fortsatt goda för tydligt högre nivå av produktionsstarter under andra halvåret beaktat god bokningstakt i kommande bostadsprojekt och att myndighetsbeslut är mindre gränssättande i ett antal av dessa projekt.

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 765 mkr (3 005). Rörelseresultatet minskade till 445 mkr (524). De minskade intäkterna och resultatet under första halvåret förklaras av lägre antal produktionsstarter under det senaste året. Intäkterna i kvartalet begränsas därutöver av mycket låg nivå överförd mark till projekten. Rörelsemarginalen minskade till 16,1 procent (17,4).

Kassaflödet under första halvåret är i balans med hänsyn taget till ökningen av exploateringsfastigheter och erlagda betalningar för tidigare genomförda fastighetsförvärv.

Under andra kvartalet produktionsstartades totalt 286 bostäder i flerbostadshus i Stockholm. I Danderyd förvärvades 90 byggrätter där avtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	2 765	3 005	1 330	1 530	5 546	5 786
Rörelseresultat ¹⁾	445	524	216	250	910	989
Rörelsemarginal, %	16,1	17,4	16,2	16,3	16,4	17,1
Genomsnittligt operativt kapital					5 754	5 447
Avkastning operativt kapital, %					15,8	18,2
Operativt kassaflöde	199	208	-85	285	325	334
Bokfört värde exploateringsfastigheter	5 132	5 185				5 048
Antal disponibla byggrätter	13 500	13 600				13 400
Antal sålda bostäder	506	342	268	225	1 015	851
Antal produktionsstartade bostäder	375	455	286	240	777	857
Antal bostäder i pågående produktion	3 001	3 387				3 115
Antal anställda	907	924				936
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	0	-	0	-	0



JM Bostad Riks

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade eller med marginella fluktuationer på marknaderna inom affärssegmentet under andra kvartalet.

Utbudet på vissa lokala marknader är fortsatt stort. Konkurrensen om mark för bostäder är stor på vissa orter inom affärssegmentet och har avtagit något på andra lokala marknader. Intresset för JMs projekt är stabilt med god försäljning och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå.

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 309 mkr (2 334) och rörelseresultatet minskade till 373 mkr (394). Rörelsemarginalen minskade till 16,2 procent (16,9).

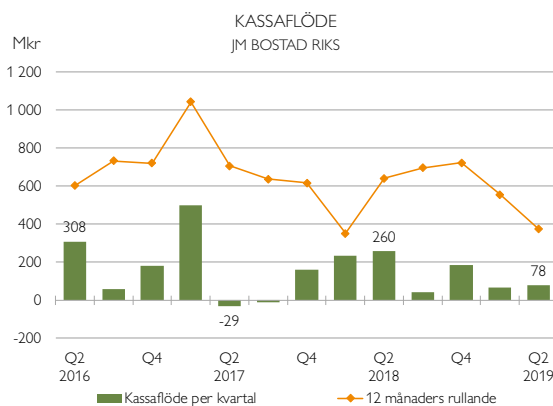
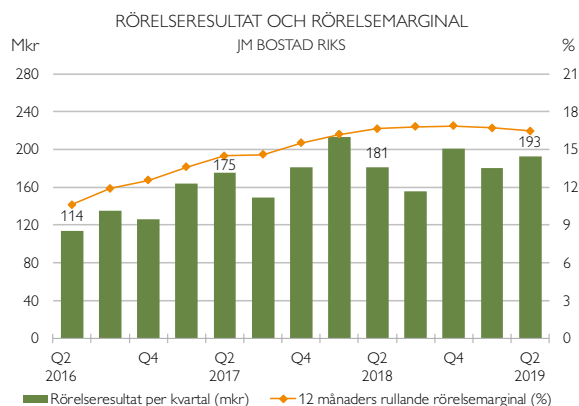
Resultat och marginal har minskat något där efterfrågan och prisutveckling varierar något på respektive delmarknad.

Kassaflödet under första halvåret belastas av ökat innehav av exploateringsfastigheter och en ökning av rörelsekapitalet.

Under andra kvartalet produktionsstartades totalt 244 bostäder varav 207 i flerbostadshus i Örebro, Västerås och Uppsala samt 37 småhus i Staffanstorps.

Under andra kvartalet har 300 byggrätter förvärvats i Lund och Göteborg.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	2 309	2 334	1 199	1 065	4 431	4 456
Rörelseresultat ¹⁾	373	394	193	181	730	751
Rörelsemarginal, %	16,2	16,9	16,1	17,0	16,5	16,9
Genomsnittligt operativt kapital					1 096	1 008
Avkastning operativt kapital, %					66,6	74,5
Operativt kassaflöde	143	492	78	260	373	722
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 549	1 476				1 388
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 300				10 500
Antal sålda bostäder	487	451	244	207	953	917
Antal produktionsstartade bostäder	515	553	244	267	1 005	1 043
Antal bostäder i pågående produktion	2 366	2 280				2 418
Antal anställda	609	595				598
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	0	-	-	1	1



JM Utland

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

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 765 mkr (1 574) och rörelse-resultatet ökade till 164 mkr (136). Rörelsemarginalen ökade till 9,3 procent (8,6). Marginalen exklusive resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 7,1 procent (7,9).

Under första halvåret har 332 bostäder (281) produktionsstartats där bedömningen om högre antal produktionsstartar under andra halvåret 2019 kvarstår förutsatt stabil marknad och planförsättning.

Kassaflödet under andra kvartalet har förstärkts av minskat rörelsekapital.

NORGE

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har haft en positiv utveckling under andra kvartalet. Utbudet har varit stort och aktivitetnivån har varit hög.

JM Norges intäkter ökade till 1 467 mkr (1 344) och rörelse-resultatet ökade till 143 mkr (127). Rörelsemarginalen ökade till 9,7 procent (9,4).

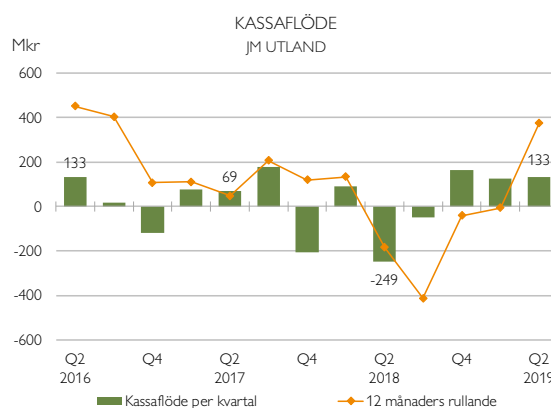
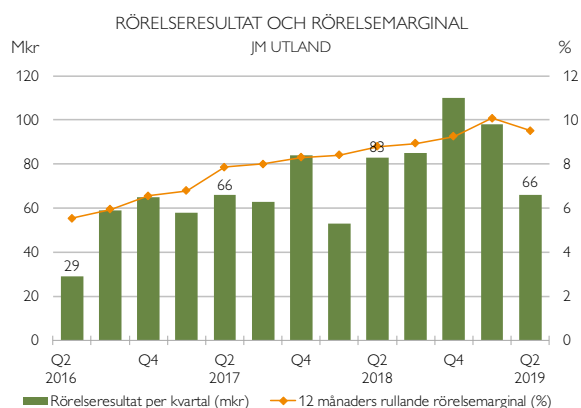
Under andra kvartalet har 128 bostäder (146) sålts och 104 bostäder (173) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av 72 bostäder i flerbostadshus och 32 småhus i Osloregionen.

Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 180 (1 207). Under andra kvartalet har byggrätter motsvarande 300 bostäder förvärvats i Oslo där avtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan vilken beräknas erhållas tidigast 2023.

Disponibla byggrätter motsvarar 8 300 bostäder (7 900).

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	1 765	1 574	905	864	3 771	3 580
- varav JM Norge	1 467	1 344	746	740	3 110	2 987
Rörelseresultat ¹⁾	164	136	66	83	359	331
- varav JM Norge	143	127	54	77	313	297
Rörelsemarginal, %	9,3	8,6	7,3	9,6	9,5	9,2
- varav JM Norge	9,7	9,4	7,2	10,4	10,1	9,9
Genomsnittligt operativt kapital					2 967	2 723
Avkastning operativt kapital, %					12,1	12,2
Operativt kassaflöde	260	-157	133	-249	376	-41
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 261	2 156				1 821
Bokfört värde projektfastigheter	5	5				4
Antal disponibla byggrätter	11 700	11 400				11 200
Antal sålda bostäder	555	306	369	187	944	695
Antal produktionsstartade bostäder	332	281	286	212	966	915
Antal bostäder i pågående produktion	1 726	1 466				1 709
Antal anställda	480	429				458
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	38	11	-	-	39	12



FINLAND

Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen har varit fortsatt stabil under andra kvartalet. Bostadsmarknaden är i balans och aktiviteten är god.

Under andra kvartalet har 241 bostäder (40) sålts och 182 bostäder (39) produktionsstartats. Produktionsstarterna under andra kvartalet utgörs av bostäder i flerbostadshus i Helsingfors och Esbo. Samtliga produktionsstartade projekt under kvartalet avser hyresrättsbostäder och projekten är sålda i sin helhet. Antal bostäder i pågående produktion uppgick till 546 (259).

Under andra kvartalet har motsvarande 250 byggrätter förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 3 400 bostäder (3 300).



Entréen, Lørenskog, Norge

JM Fastighetsutveckling

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

I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar samt boendetjänster.

Affärssegmentets intäkter ökade till 53 mkr (30) varav hyresintäkter 45 mkr (28). Rörelseresultatet uppgick till 12 mkr (1). Rörelseresultatet belastas av uppstartskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 30 mkr (17).

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

Inom Dalénområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivas till 91 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 94 procent för de byggnader som ej ska rivas.

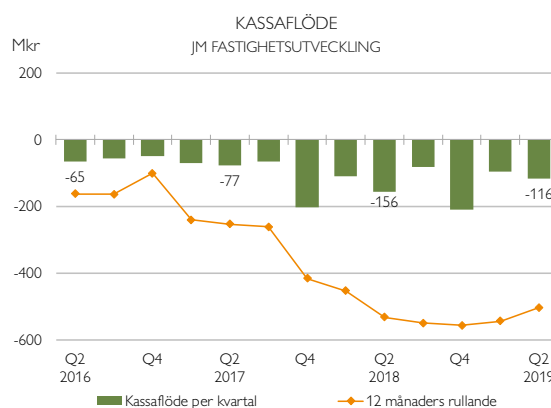
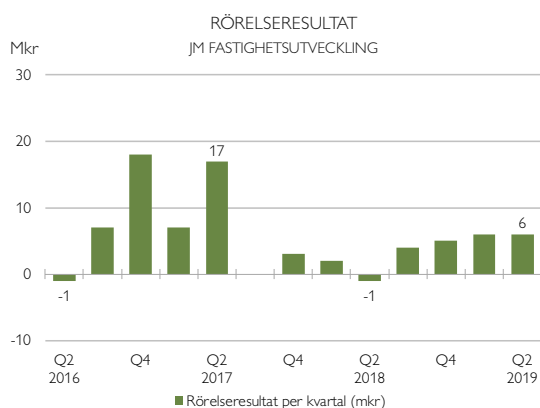
Beståndet av hyresrättsbostäder omfattar tre fullt uthyrda och inflyttade projekt; Dalén på Lidingö (Lidingö Tryckregulatorn 2), Tjärtunna i Stureby och Alphyddan i Nacka.

Under andra kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Valla Park i Sundbyberg (Sundbyberg Lådmakaren 4) med 143 hyresbostäder. Produktion eller uthyrning pågår i ytterligare fyra hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Projektet Spaken i Hägernäs (Täby Spaken 1), omfattande 136 färdigställda hyresbostäder med inflyttning under 2019, projektet Alba Lilium i Bredäng, Stockholm, omfattande 137 hyresbostäder med planerad inflyttning under 2019 och 2020, projektet Manegen, Täby omfattande 128 hyresbostäder med planerad inflyttning under 2020 samt projektet Havreflingan, Järfälla omfattande 192 hyresbostäder med planerad inflyttning 2021.

I Danderyd förvärvades 100 byggrätter för studentbostäder där avtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	53	30	29	15	96	73
Rörelseresultat	12	1	6	-1	21	10
Genomsnittligt operativt kapital					1 583	1 314
Avkastning operativt kapital, %					1,3	0,8
Operativt kassaflöde	-212	-265	-116	-156	-504	-557
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10				10
Bokfört värde projektfastigheter	1 860	1 330				1 631
Antal disponibla bostadsbyggrätter ¹⁾	800	700				800
Antal sålda bostäder ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	143	128	143	128	335	320
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	736	681				593
Antal anställda	65	48				53

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.



JM Entreprenad

Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholms- och Osloområdet.

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå. Även på entreprenadmarknaden i Oslo är efterfrågan god.

Affärssegmentets intäkter minskade till 862 mkr (1 467), varav verksamheten i Norge minskade till 161 mkr (327), och rörelseresultatet minskade till -155 mkr (0).

Genomlysning av JM Entreprenad under första kvartalet ledde till beslut om avveckling av den svenska husaffären där det produceras bostads- och kommersiella fastigheter främst åt externa beställare. Affärsenheten inriktas därefter i Sverige mot anläggningsverksamhet i nuvarande form.

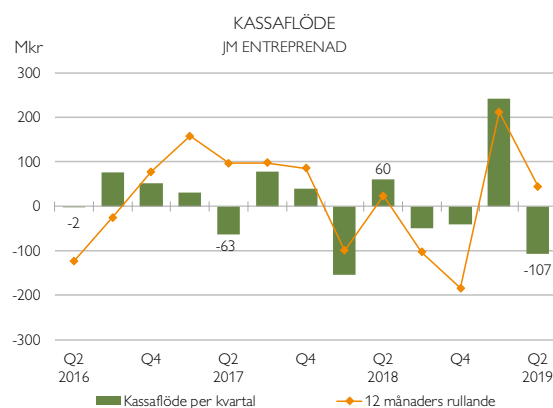
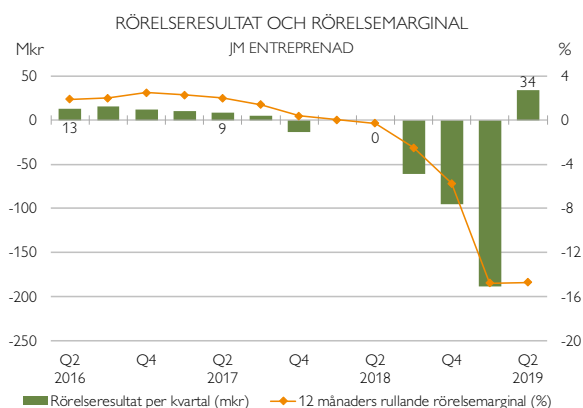
Avvecklingen innebar kostnader om 180 mkr som redovisades i sin helhet under första kvartalet 2019. Samtidigt initierades försäljningar av fastigheter inom JM Entreprenad. Vissa projektrisker kvarstår till dess att pågående projekt är slutförda.

Under andra kvartalet genomfördes en fastighetsförsäljning i området Gustavsberg i Värmdö kommun med ett resultat om 34 mkr som redovisas under det andra kvartalet.

Kassaflödet har förstärkts hänförligt till reglerad kundfordran med erhållen likvid om 320 mkr under det första kvartalet, enligt ingånget förlikningsavtal, genomförd fastighetsförsäljning samt belastas av ökat rörelsekapital.

Affärssegmentet har under andra kvartalet erhållit ett antal uppdrag inom anläggningsverksamheten varav det största är ett samarbetsavtal med Tyresö kommun avseende flera infrastrukturprojekt under en period om cirka 10 år. De största pågående uppdragen är markarbeten i godshamnen Stockholm Norvik i Nynäshamn (Stockholms Hamnar), nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (HSB och Riksbyggen) samt nyproduktion av flerbostadshus i Tyresö (Småa och Riksbyggen). Det största pågående projektet inom den norska verksamheten är nyproduktion av flerbostadshus i Eidsvoll kommun, norr om Oslo (Øvre Romerike Boligutvikling AS).

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter ¹⁾	862	1 467	550	769	2 111	2 716
- varav Region Hus	96	507	146	243	359	770
Rörelseresultat ²⁾	-155	0	34	0	-311	-156
- varav Region Hus	-201	-10	-8	-5	-367	-176
Rörelsemarginal, %	-18,0	0,0	6,2	0,0	-14,7	-5,7
- varav Region Hus		-2,0	-5,5	-2,1		-22,9
Operativt kassaflöde	135	-94	-107	60	45	-184
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	42				39
Antal anställda	398	440				437
¹⁾ Varav internt	141	231	69	118	360	450
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	34	-	34	-	34	-



Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	7 613	8 179	3 944	4 125	15 595	16 161
Produktions- och driftkostnader	–6 366	–6 589	–3 212	–3 324	–13 024	–13 247
Bruttoresultat	1 247	1 590	732	801	2 571	2 914
Försäljnings- och administrationskostnader	–500	–569	–260	–297	–972	–1 041
Resultat av fastighetsförsäljning	72	11	34	0	74	13
Rörelseresultat	819	1 032	506	504	1 673	1 886
Finansiella intäkter och kostnader	–40	–35	–18	–19	–74	–69
Resultat före skatt	779	997	488	485	1 599	1 817
Skatter	–165	–221	–102	–108	–323	–379
Periodens resultat	614	776	386	377	1 276	1 438
Övrigt totalresultat	18	93	–39	6	–131	–56
Periodens totalresultat	632	869	347	383	1 145	1 382
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning, kr	8,80	11,10	5,50	5,40	18,30	20,60
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 924 046	69 779 427	69 955 656	69 804 462	69 908 241	69 865 418

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	221	226	214
Projektfastigheter	1 865	1 335	1 635
Exploateringsfastigheter	8 983	8 869	8 306
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	296	322	567
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 993	3 813	4 083
Likvida medel	1 168	2 078	1 682
Summa omsättningstillgångar	16 305	16 417	16 273
Summa tillgångar	16 526	16 643	16 487
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	6 597	6 285	6 798
Långfristiga räntebärande skulder	314	255	146
Övriga långfristiga skulder	770	686	696
Långfristiga avsättningar	3 296	2 850	3 037
Summa långfristiga skulder	4 380	3 791	3 879
Kortfristiga räntebärande skulder	502	762	694
Övriga kortfristiga skulder	4 904	5 682	4 994
Kortfristiga avsättningar	143	123	122
Summa kortfristiga skulder	5 549	6 567	5 810
Summa eget kapital och skulder	16 526	16 643	16 487
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	78	79	53
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 216	1 439	1 040

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	JANUARI-JUNI		HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2019	2018	2018
Ingående balans vid periodens början	6 798	6 178	6 178
Summa totalresultat för perioden	632	869	1 382
Utdelning	-835	-765	-765
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	2	3	3
Utgående balans vid periodens slut	6 597	6 285	6 798

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	1 103	1 206	588	450	2 072	2 175
Betald skatt	-272	-398	-141	-137	-571	-697
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	-1 595	-1 827	-963	-878	-3 496	-3 728
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m. ²⁾	1 464	1 241	820	623	3 027	2 804
Investering i projektfastigheter	-229	-236	-122	-118	-517	-524
Försäljning av projektfastigheter	-	2	-	2	0	2
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-100	-210	-279	-146	-395	-505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371	-222	-97	-204	120	-473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-3	-1	-2	-4	-8
Upptagna lån	138	554	125	505	207	623
Amortering av skulder	-200	-74	-178	-26	-396	-270
Utdelning	-835	-765	-835	-765	-835	-765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-897	-285	-888	-286	-1 024	-412
Periodens kassaflöde	-525	-510	-986	-492	-908	-893
Likvida medel vid periodens slut	1 168	2 078	1 168	2 078	1 168	1 682
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-875	-393	-506	-213	-2 019	-1 537
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	1 101	380	637	213	1 862	1 141

KONCERNENS NYCKELTAL

	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Rörelsemarginal	10,8	12,6	12,8	12,2	10,7	11,7
Räntabilitet på eget kapital					19,8	22,2
Räntabilitet på sysselsatt kapital					19,2	22,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,0				0,1
Soliditet	40	38				41

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

INTÄKTER PER LAND

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Sverige	5 687	6 319	2 977	3 104	11 429	12 061
Norge	1 628	1 630	808	897	3 504	3 506
Finland	298	213	159	119	656	571
Belgien	-	17	-	5	6	23
Totalt	7 613	8 179	3 944	4 125	15 595	16 161

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	2 765	3 005	1 330	1 530	5 546	5 786
JM Bostad Riks	2 309	2 334	1 199	1 065	4 431	4 456
JM Utland	1 765	1 574	905	864	3 771	3 580
JM Fastighetsutveckling	53	30	29	15	96	73
JM Entreprenad	862	1 467	550	769	2 111	2 716
Eliminering	-141	-231	-69	-118	-360	-450
Totalt	7 613	8 179	3 944	4 125	15 595	16 161

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	445	524	216	250	910	989
JM Bostad Riks	373	394	193	181	730	751
JM Utland	164	136	66	83	359	331
JM Fastighetsutveckling	12	1	6	-1	21	10
JM Entreprenad	-155	0	34	0	-311	-156
Koncerngemensamma kostnader	-20	-23	-9	-9	-36	-39
Totalt	819	1 032	506	504	1 673	1 886

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	16,1	17,4	16,2	16,3	16,4	17,1
JM Bostad Riks	16,2	16,9	16,1	17,0	16,5	16,9
JM Utland	9,3	8,6	7,3	9,6	9,5	9,2
JM Entreprenad	-18,0	0,0	6,2	0,0	-14,7	-5,7

GENOMSnittligt OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JULI-JUNI	HELÅR
	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	5 754	5 447
JM Bostad Riks	1 096	1 008
JM Utland	2 967	2 723
JM Fastighetsutveckling	1 583	1 314

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JULI-JUNI	HELÅR
	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	15,8	18,2
JM Bostad Riks	66,6	74,5
JM Utland	12,1	12,2
JM Fastighetsutveckling	1,3	0,8

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	199	208	-85	285	325	334
JM Bostad Riks	143	492	78	260	373	722
JM Utland	260	-157	133	-249	376	-41
JM Fastighetsutveckling	-212	-265	-116	-156	-504	-557
JM Entreprenad	135	-94	-107	60	45	-184

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
JM Bostad Stockholm	5 132	5 185	5 048
JM Bostad Riks	1 549	1 476	1 388
JM Utland	2 261	2 156	1 821
JM Fastighetsutveckling	10	10	10
JM Entreprenad	31	42	39
Totalt	8 983	8 869	8 306

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
JM Bostad Stockholm	13 500	13 600	13 400
JM Bostad Riks	10 500	10 300	10 500
JM Utland	11 700	11 400	11 200
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	800	700	800
Totalt	36 500	36 000	35 900
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 400	8 100	8 600
JM Bostad Riks	6 900	6 400	6 800
JM Utland	5 800	5 700	5 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	200	200
Totalt	21 200	20 400	20 700

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	506	342	268	225	1 015	851
JM Bostad Riks	487	451	244	207	953	917
JM Utland	555	306	369	187	944	695
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Totalt	1 548	1 099	881	619	2 912	2 463

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
JM Bostad Stockholm	375	455	286	240	777	857
JM Bostad Riks	515	553	244	267	1 005	1 043
JM Utland	332	281	286	212	966	915
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	143	128	143	128	335	320
Totalt	1 365	1 417	959	847	3 083	3 135

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
JM Bostad Stockholm	3 001	3 387	3 115
JM Bostad Riks	2 366	2 280	2 418
JM Utland	1 726	1 466	1 709
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	736	681	593
Totalt	7 829	7 814	7 835

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Fastigheter under utveckling	1 041	1 100	816
Färdigställda hyresrättsfastigheter	813	224	808
Färdigställda kontorsfastigheter	11	11	11
Totalt	1 865	1 335	1 635

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Ingående balans vid periodens början	8 306	7 543	8 911	8 607	8 869	7 543
Nyanskaffningar	879	2 057	142	661	1 224	2 402
Överfört till produktion	-256	-786	-77	-411	-987	-1 517
Övrigt	54	55	7	12	-123	-122
Utgående balans vid periodens slut	8 983	8 869	8 983	8 869	8 983	8 306

Koncernen femårsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter	16 161	17 008	15 752	14 447	13 869
Rörelseresultat	1 886	2 369	2 011	1 590	1 716
Resultat före skatt	1 817	2 579	1 951	1 518	1 641
Balansomslutning	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-473	2 013	1 957	-230	978
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	546	-790	435	1 198	-337
Rörelsemarginal, %	11,7	13,9	12,8	11,0	12,4
Räntabilitet på eget kapital, %	22,2	38,7	31,4	24,8	26,5
Soliditet, %	41	40	40	38	37
Resultat per aktie, kr	20,60	31,00	21,20	15,50	16,00
Utdelning per aktie, kr	12,00	11,00	9,50	8,25	8,00
Antal disponibla byggrätter	35 900	34 800	32 500	31 100	29 400
Antal sålda bostäder	2 463	3 100	3 843	3 770	3 195
Antal produktionsstartade bostäder	3 135	3 873	4 187	3 731	3 445
Antal bostäder i pågående produktion	7 835	8 200	7 984	7 212	6 375

Koncernens kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING

	2019		2018			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 944	3 669	4 150	3 832	4 125	4 054
Produktions- och driftkostnader	-3 212	-3 154	-3 456	-3 202	-3 324	-3 265
Bruttoresultat	732	515	694	630	801	789
Försäljnings- och administrationskostnader	-260	-240	-254	-218	-297	-272
Resultat av fastighetsförsäljning	34	38	3	-1	0	11
Rörelseresultat	506	313	443	411	504	528
Finansiella intäkter och kostnader	-18	-22	-13	-21	-19	-16
Resultat före skatt	488	291	430	390	485	512
Skatter	-102	-63	-71	-87	-108	-113
Periodens resultat	386	228	359	303	377	399

BALANSRÄKNING

	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	221	220	214	221	226	221
Projektfastigheter	1 865	1 743	1 635	1 423	1 335	1 193
Exploateringsfastigheter	8 983	8 911	8 306	8 509	8 869	8 607
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	296	434	567	224	322	309
Kortfristiga fordringar	3 993	4 040	4 083	3 904	3 813	3 828
Likvida medel	1 168	2 150	1 682	1 854	2 078	2 564
Summa omsättningstillgångar	16 305	17 278	16 273	15 914	16 417	16 501
Summa tillgångar	16 526	17 498	16 487	16 135	16 643	16 722

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6 597	7 083	6 798	6 520	6 285	6 664
Långfristiga räntebärande skulder	314	171	146	204	255	220
Övriga långfristiga skulder	770	770	696	700	686	700
Långfristiga avsättningar	3 296	3 128	3 037	2 994	2 850	2 846
Summa långfristiga skulder	4 380	4 069	3 879	3 898	3 791	3 766
Kortfristiga räntebärande skulder	502	688	694	816	762	336
Övriga kortfristiga skulder	4 904	5 529	4 994	4 780	5 682	5 831
Kortfristiga avsättningar	143	129	122	121	123	125
Summa kortfristiga skulder	5 549	6 346	5 810	5 717	6 567	6 292
Summa eget kapital och skulder	16 526	17 498	16 487	16 135	16 643	16 722

KASSAFLÖDESANALYS

	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-97	468	-17	-234	-204	-18
Från investeringsverksamheten	-1	2	-8	3	-2	-1
Från finansieringsverksamheten	-888	-9	-138	11	-286	1
Summa periodens kassaflöde	-986	461	-163	-220	-492	-18
Likvida medel vid periodens slut	1 168	2 150	1 682	1 854	2 078	2 564

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN

	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)-fordran(-) vid periodens början	130	546	541	240	-748	-790
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 025	-416	5	301	988	42
Räntebärande nettoskuld(+)-fordran(-) vid periodens slut	1 155	130	546	541	240	-748

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 911	8 306	8 509	8 869	8 607	7 543
Nyanskaffningar	142	737	154	191	661	1 396
Överfört till produktion	-77	-179	-219	-512	-411	-375
Övrigt	7	47	-138	-39	12	43
Bokfört värde vid periodens slut	8 983	8 911	8 306	8 509	8 869	8 607

NYCKELTAL

	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,8	8,5	10,7	10,7	12,2	13,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0	-
Soliditet, %	40	40	41	40	38	40
Resultat per aktie, kr	5,50	3,30	5,20	4,30	5,40	5,70
Antal disponibla byggrätter	36 500	36 400	35 900	36 700	36 000	34 900
Antal sålda bostäder	881	667	751	613	619	480
Antal produktionsstartade bostäder	959	406	1 038	680	847	570
Antal bostäder i pågående produktion	7 829	7 842	7 835	8 243	7 814	7 672

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2019		2018			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 330	1 435	1 352	1 429	1 530	1 475
Rörelseresultat ¹⁾	216	229	232	233	250	274
Rörelsemarginal, %	16,2	16,0	17,2	16,3	16,3	18,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 754	5 668	5 447	5 139	4 919	4 663
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	15,8	16,7	18,2	22,5	25,5	29,3
Operativt kassaflöde	-85	284	-61	187	285	-77
Bokfört värde exploateringsfastigheter	5 132	5 042	5 048	5 002	5 185	5 229
Antal disponibla byggrätter	13 500	13 400	13 400	13 500	13 600	13 300
Antal sålda bostäder	268	238	286	223	225	117
Antal produktionsstartade bostäder	286	89	195	207	240	215
Antal bostäder i pågående produktion	3 001	3 042	3 115	3 447	3 387	3 510
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	0	-
JM BOSTAD RIKS						
Intäkter	1 199	1 110	1 202	920	1 065	1 269
Rörelseresultat ¹⁾	193	180	201	156	181	213
Rörelsemarginal, %	16,1	16,2	16,7	17,0	17,0	16,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 096	1 042	1 008	1 000	949	897
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	66,6	68,9	74,5	73,1	76,3	80,0
Operativt kassaflöde	78	65	186	44	260	232
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 549	1 559	1 388	1 404	1 476	1 394
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500	10 500	10 400	10 300	10 200
Antal sålda bostäder	244	243	239	227	207	244
Antal produktionsstartade bostäder	244	271	260	230	267	286
Antal bostäder i pågående produktion	2 366	2 547	2 418	2 471	2 280	2 210
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	1	-	-	0
JM UTLAND						
Intäkter	905	860	1 094	912	864	710
Rörelseresultat ¹⁾	66	98	110	85	83	53
Rörelsemarginal, %	7,3	11,4	10,1	9,3	9,6	7,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 967	2 888	2 723	2 580	2 444	2 273
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	12,1	13,0	12,2	11,8	11,6	11,7
Operativt kassaflöde	133	127	164	-48	-249	92
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 261	2 261	1 821	2 054	2 156	1 932
Bokfört värde projektfastigheter	5	5	4	5	5	8
Antal disponibla byggrätter	11 700	11 700	11 200	12 100	11 400	10 600
Antal sålda bostäder	369	186	226	163	187	119
Antal produktionsstartade bostäder	286	46	391	243	212	69
Antal bostäder i pågående produktion	1 726	1 660	1 709	1 644	1 466	1 399
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	38	2	-1	0	11
JM FASTIGHETSUTVECKLING						
Intäkter	29	24	24	19	15	15
Rörelseresultat	6	6	5	4	-1	2
Genomsnittligt operativt kapital	1 583	1 447	1 314	1 160	1 036	910
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	1,3	1,0	0,8	0,7	0,4	2,4
Operativt kassaflöde	-116	-96	-210	-82	-156	-109
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 860	1 738	1 631	1 418	1 330	1 185
Antal disponibla byggrätter ¹⁾	800	800	800	700	700	800
Antal sålda bostäder ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	143	-	192	-	128	-
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	736	593	593	681	681	553
¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.						
JM ENTREPRENAD						
Intäkter	550	312	586	663	769	698
Rörelseresultat ¹⁾	34	-189	-95	-61	0	0
Rörelsemarginal, %	6,2	-60,6	-16,2	-9,2	0,0	0,0
Operativt kassaflöde	-107	242	-41	-49	60	-154
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	34	-	-	-	-	-
JM ÖVRIGT						
Intäkter (eliminering)	-69	-72	-108	-111	-118	-113
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-9	-11	-10	-6	-9	-14

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

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	7 481	7 869	3 882	4 044	15 292	15 680
Produktions- och driftkostnader	–6 221	–6 298	–3 139	–3 241	–12 699	–12 776
Bruttoresultat	1 260	1 571	743	803	2 593	2 904
Försäljnings- och administrationskostnader	–507	–569	–265	–297	–979	–1 041
Resultat av fastighetsförsäljning	72	11	34	0	74	13
Rörelseresultat	825	1 013	512	506	1 688	1 876
Finansiella intäkter och kostnader	–49	–35	–23	–19	–83	–69
Resultat före skatt	776	978	489	487	1 605	1 807
Skatter	–165	–219	–104	–109	–330	–384
Periodens resultat	611	759	385	378	1 275	1 423
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	97	109	28	31	18	30
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	–111	–36	–89	–36	–180	–105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	23	8	19	8	30	15
Periodens totalresultat	620	840	343	381	1 143	1 363
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	611	759	385	378	1 275	1 423
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	620	840	343	381	1 143	1 363
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8,80	10,90	5,50	5,40	18,30	20,50
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8,80	10,90	5,50	5,40	18,30	20,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 924 046	69 779 427	69 955 656	69 804 462	69 908 241	69 865 418

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	470	226	214
Projektfastigheter	1 865	1 335	1 635
Exploateringsfastigheter	8 983	8 869	8 306
Nyttjanderätter tomträtt	277	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	296	322	567
Pågående arbeten	3 201	2 962	2 958
Kortfristiga fordringar	4 791	5 444	5 286
Likvida medel	1 168	2 078	1 682
Summa omsättningstillgångar	20 581	21 010	20 434
Summa tillgångar	21 051	21 236	20 648
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{2) 3) 4) 5)}			
Eget kapital	6 431	6 121	6 644
Långfristiga räntebärande skulder	995	255	146
Övriga långfristiga skulder	770	686	696
Långfristiga avsättningar	3 262	2 808	3 004
Summa långfristiga skulder	5 027	3 749	3 846
Kortfristiga räntebärande skulder	4 378	5 453	4 968
Övriga kortfristiga skulder	5 072	5 790	5 068
Kortfristiga avsättningar	143	123	122
Summa kortfristiga skulder	9 593	11 366	10 158
Summa eget kapital och skulder	21 051	21 236	20 648
Ställda säkerheter	481	531	476
Eventualförpliktelser	9 693	8 608	8 693
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	249	-	-
²⁾ Varav projektfinansiering JM Utland	2 626	2 503	2 340
³⁾ Varav projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks	1 574	2 296	2 003
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 216	1 439	1 040
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	527	-	-

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR 2018
	2019	2018	
Ingående balans vid periodens början	6 644	6 043	6 043
Summa totalresultat för perioden	620	840	1 363
Utdelning	–835	–765	–765
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	2	3	3
Utgående balans vid periodens slut	6 431	6 121	6 644

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR 2018
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	581	544	358	3	354	317
Betald skatt	–272	–398	–141	–137	–571	–697
Investering i exploateringsfastigheter m.m. ¹⁾	–1 595	–1 827	–963	–878	–3 496	–3 728
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m.m. ²⁾	1 265	575	775	273	2 375	1 685
Investering i projektfastigheter	–229	–236	–122	–118	–517	–524
Försäljning av projektfastigheter	-	2	-	2	0	2
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–319	–640	–369	–357	–349	–670
Kassaflöde från den löpande verksamheten ³⁾	–569	–1 980	–462	–1 212	–2 204	–3 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	–3	–1	–2	–4	–8
Upptagna lån	138	554	125	505	207	623
Amortering av skulder	–252	–74	–207	–26	–448	–270
Upptagna lån, projektfinansiering ³⁾	1 433	2 178	593	1 257	3 653	4 398
Amortering av skulder, projektfinansiering ³⁾	–441	–420	–199	–249	–1 277	–1 256
Utdelning	–835	–765	–835	–765	–835	–765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43	1 473	–523	722	1 300	2 730
Periodens kassaflöde	–525	–510	–986	–492	–908	–893
Likvida medel vid periodens slut	1 168	2 078	1 168	2 078	1 168	1 682

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

–875 –393 –506 –213 –2 019 –1 537

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

1 101 380 637 213 1 862 1 141

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för första halvåret 2019 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 82–85 i årsredovisningen för 2018, förutom att IFRS 16 Leasingavtal tillämpas från 1 januari 2019.

JM TILLÄMPAR NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2019 IFRS 16 LEASINGAVTAL

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. JM

använder den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. För JM innebär den nya standarden vid utgången av första halvåret 2019 en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld i balansräkningen om 526 mkr vardera. I allt väsentligt består tillgångarna av förhyrning av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrningen av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark.

Den nya standarden innebär att JM redovisar avskrivningar och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen samt att i kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering. Effekten på JM:s resultat- och balansräkning för första halvåret 2019 framgår av tabellen på sid 23.

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ÖVRIGA FÖRÄNDRADE IFRS

Övriga förändrade IFRS standards som tillämpas från 2019 har ingen eller liten påverkan på JM:s finansiella rapportering.

SEGMENTSRAPPORTERING

JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden:

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

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

Den nya redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLING I SVERIGE

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) frågor till flera bostadsutvecklare rörande bland annat grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Av Börsens slutskrivelse till JM i december 2018 framgick bland annat att det finns utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser och att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan. Börsen konstaterade att JM inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder den bedömningen gjorts och att det

därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett JM:s slutsats. Börsen gav därför JM kritik och i 2018 års årsredovisning lämnade JM därför utökade och tydligare upplysningar om dessa grunder. JM kommunicerade även att Finansinspektionen (FI) i januari informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan.

I juni 2019 kommunicerade FI till JM sin preliminära bedömning att bostadsrättsföreningarna inte är självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. JM delar inte FI:s preliminära bedömning utan anser fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras. JM har lämnat synpunkter på FI:s preliminära bedömning och avvaktar nu resultatet av FI:s fortsatta undersökning.

JMs uppfattning är därmed att någon omräkning inte krävs men konstaterar också att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. De bedömda effekterna av en eventuell omräkning utifrån konsolidering av bostadsrättsföreningarna för helåret 2018 framgår av 2018 års årsredovisning. En sådan ändring påverkar inte JM:s segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

REDOVISNING AV IFRS 16 LEASINGAVTAL

REDOVISNING AV IFRS 15 ELLASINSAVTALE

	JANUARI-JUNI	APRIL-JUNI
ENLIGT IFRS, MKR	2019	2019
Produktions- och driftkostnader	14	8
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-5
Rörelseresultat	7	3
Finansiella intäkter och kostnader	-8	-3
Resultat före skatt	-1	0
Skatter	0	0
Periodens resultat	-1	0

ENLIGT IFRS, MKR	2019-06-30	2019-03-31	2019-01-01
Anläggningstillgångar	249	250	275
Omsättningstillgångar	277	266	278
Summa tillgångar	526	516	553
Eget kapital	-1	-1	-
Långfristiga räntebärande skulder	519	511	553
Kortfristiga räntebärande skulder	8	6	-
Summa eget kapital och skulder	526	516	553

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-JUNI		HELÅR
	2019	2018	
Nettoomsättning	5 207	5 407	10 397
Produktions- och driftkostnader	-4 046	-4 130	-8 025
Bruttoresultat	1 161	1 277	2 372
Försäljnings- och administrationskostnader	-344	-413	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	-	0	-
Rörelseresultat	817	864	1 655
Finansiella intäkter och kostnader	77	-50	46
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	894	814	1 701
Bokslutsdispositioner	-241	-	-175
Resultat före skatt	653	814	1 526
Skatter	-119	-182	-323
Periodens resultat	534	632	1 203

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 363	1 508	1 483
Omsättningstillgångar	12 604	12 881	13 145
Summa tillgångar	13 967	14 389	14 628
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 190	2 919	3 490
Obeskattade reserver	2 390	2 360	2 390
Avsättningar	1 753	1 467	1 583
Långfristiga skulder	803	736	722
Kortfristiga skulder	5 831	6 907	6 443
Summa eget kapital och skulder	13 967	14 389	14 628
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	9 572	8 706	8 785

Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	7 613	8 179	3 944	4 125	15 595	16 161
Omräkning JM Utland	-132	-310	-62	-81	-303	-481
Periodens intäkter enligt IFRS	7 481	7 869	3 882	4 044	15 292	15 680
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	819	1 032	506	504	1 673	1 886
Omräkning JM Utland	-1	-19	3	2	8	-10
Leasingavtal IFRS 16	7	-	3	-	7	-
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	825	1 013	512	506	1 688	1 876
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	614	776	386	377	1 276	1 438
Omräkning JM Utland	-2	-17	-1	1	0	-15
Leasingavtal IFRS 16	-1	-	0	-	-1	-
Periodens resultat enligt IFRS	611	759	385	378	1 275	1 423

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 526	16 643	16 487
Omräkning JM Utland	-201	-206	-182
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, räntebärande	2 293	2 151	1 884
Omklassificering projektfinansiering JM Utland, ej räntebärande ¹⁾	333	352	456
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	1 737	2 540	2 390
Omföring mellan Fakturerat ej upparbetat till Upparbetat ej fakturerat	-163	-244	-387
Leasingavtal IFRS 16	526	-	-
Balansomslutning enligt IFRS	21 051	21 236	20 648

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 597	6 285	6 798
Omräkning JM Utland	-165	-164	-154
Leasingavtal IFRS 16	-1	-	-
Eget kapital enligt IFRS	6 431	6 121	6 644

KONCERNENS NYCKELTAL

%	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Soliditet enligt segmentsredovisning	40	38	41
Soliditet enligt IFRS	31	29	32

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2019	2018	2019	2018	2018/2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	371	-222	-97	-204	120	-473
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	-291	-619	-159	-284	-138	-466
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, räntebärande	-700	-1 139	-234	-724	-2 237	-2 676
Leasingavtal IFRS 16	51	-	28	-	51	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-569	-1 980	-462	-1 212	-2 204	-3 615

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	1 155	240	546
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	2 293	2 151	1 884
Omklassificering projektfinansiering JM Bostad Stockholm och Riks, räntebärande	1 737	2 540	2 390
Leasingavtal IFRS 16	527	-	-
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS	5 712	4 931	4 820

Stockholm den 12 juli 2019
JM AB (publ)

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

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Annica Ånäs
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd
av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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



Solstrålen, Älvsjöstaden, Stockholm

Kort om JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

VERKSAMHET

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 16 miljarder kronor och har cirka 2 600 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.

JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.



OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 12 juli 2019.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

24 oktober 2019 Delårsrapport januari - september

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 2 2019

20 maj	JM Entreprenad säljer fastighet på Värmdö, Stockholm
20 maj	JM förvärvar fastighet för bostadsutveckling på Ekerö, Stockholm
16 maj	JM har tecknat villkorat avtal om förvärv av fastighet för bostadsutveckling i Röa, Oslo
26 april	JM Entreprenad säljer fastighet på Värmdö, Stockholm
26 april	Delårsrapport januari – mars 2019

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

Text: JM

Foto/illustration: Gustav Kaiser, Carbonwhite, Sightline

JM AB (publ)

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