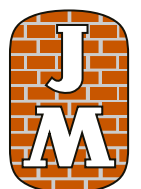


3/2017



JM-KONCERNEN DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – SEPTEMBER 2017



# AVVAKTANDE MARKNAD I STOCKHOLM - STABIL MARKNAD I ÖVRIGA SVERIGE

## JANUARI – SEPTEMBER 2017

**Intäkterna** ökade till 12 457 mkr (11 456) och rörelse-  
resultatet ökade till 1 731 mkr (1 414). Rörelsemargina-  
len ökade till 13,9 procent (12,3)

**Resultatet före skatt** ökade till 1 958 mkr (1 379).  
Resultat efter skatt ökade till 1 588 mkr (1 066)

**Räntabiliteten på eget kapital** för de senaste tolv  
månaderna ökade till 39,7 procent (30,7). Resultatet  
per aktie under niomånadersperioden ökade till 22,40  
kronor (14,50)

**Koncernens kassaflöde** inklusive nettoinvestering i  
fastigheter uppgick till 1 868 mkr (1 589)

**Antal sålda bostäder** uppgick till 2 416 (2 918) och  
produktionsstarterna uppgick till 2 690 (2 830)

## JULI – SEPTEMBER 2017

**Intäkterna** ökade till 3 813 mkr (3 729) och rörelse-  
resultatet ökade till 543 mkr (521). Rörelsemarginalen  
uppgick till 14,2 procent (14,0)

**Resultatet före skatt** ökade till 528 mkr (509).  
Resultat efter skatt ökade till 411 mkr (395)

**Koncernens kassaflöde** inklusive nettoinvestering i  
fastigheter uppgick till 574 mkr (102)

**Antal sålda bostäder** uppgick till 681 (960) och  
produktionsstarterna uppgick till 971 (1 058)

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	12 457	11 456	3 813	3 729	16 753	15 752
Rörelseresultat	1 731	1 414	543	521	2 328	2 011
Rörelsemarginal, %	13,9	12,3	14,2	14,0	13,9	12,8
Resultat före skatt	1 958	1 379	528	509	2 530	1 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 868	1 589	574	102	2 236	1 957
Räntabilitet på eget kapital, %					39,7	31,4
Soliditet, %	39	38				40
Resultat per aktie, kr	22,40	14,50	5,80	5,50	29,00	21,20
Antal sålda bostäder	2 416	2 918	681	960	3 341	3 843
Antal produktionsstartade bostäder	2 690	2 830	971	1 058	4 047	4 187
Antal bostäder i pågående produktion	7 739	7 793				7 984
<i>Intäkter enligt IFRS</i>	12 713	10 997	4 062	3 661	17 007	15 291
<i>Rörelseresultat enligt IFRS</i>	1 807	1 334	582	510	2 404	1 931
<i>Resultat per aktie enligt IFRS, kr</i>	23,20	13,70	6,30	5,30	29,80	20,30

Omklassificering har gjorts avseende redovisning av projektfinansiering inom JM Utland. Den har tidigare redovisats mot nedlagda kostnader i balansposten "Pågående arbeten" men redovisas från och med tredje kvartalet 2017 som räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats. Omklassificeringen innebär ingen ändring avseende segmentsredovisningen, projektstyrningen eller riskprofilen i JM:s utlandsverksamhet. Effekterna framgår av en omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare).

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas bland annat 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. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 21-22.

För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare).

Där inget annat framgår baseras analys och kommentarer i denna delårsrapport på JM:s segmentsredovisning. Se redovisningsprinciper sidorna 22-23.

Omslagsbild: Projektet Nils i Malmö

# KONCERNEN



"Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avvaktande under det tredje kvartalet. Efterfrågan på JM:s bostäder i Stockholm var lägre under sommaren. Den lägre efterfrågenivån fortsatte även efter semesterperioden. Under den senare delen av kvartalet har vi dock sett en återhämtning i efterfrågan. Produktionsvolymen i Stockholm har utvecklats stabilt

med god lönsamhet där produktionsstartade bostäder under kvartalet har normal bokningsnivå.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en positiv utveckling med god lönsamhetsnivå i en fortsatt god marknad.

I Norge har marknaden försvagats och i Finland har efterfrågan fortsatt förbättrats under det tredje kvartalet.

Vi ser fortsatt stor konkurrens om mark för bostäder och är selektiva vad gäller förvärv. Vi har samtidigt noterat ett ökat utbud av fastigheter för utveckling av bostäder i Stockholm under kvartalet. JM har en mycket god position för att utnyttja de möjligheter som kan skapas om konkurrenssituationen förändras.

Med människan i fokus förädlar vi staden långsiktigt och hållbart. JM arbetar löpande med att förstå och möta våra kunders behov såväl avseende själva boendet som närmiljön. Under kvartalet startade vi bland annat större projekt i Malmö och Stockholm som väl speglar vår ambition att skapa boenden och livsmiljöer för ökad livskvalitet. Projektet Nils i Malmö omfattar 127 lägenheter med citynära läge och stark identitet vid Drottninggatan. I huset planeras även lokaler för butiker och kontor samt uteplatser och gästlägenhet.

I södra Stockholm startade vi JM:s tredje projekt i Älvsjöstaden, Solstrålen med 138 lägenheter. Här bygger vi bostadskvarter med hus som har skyddade innergårdar intill Solbergaskogen, ännu ett exempel på en attraktiv boendemiljö.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef



Solstrålen, Stockholm



## MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

### JANUARI – SEPTEMBER 2017

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avvaktande under det tredje kvartalet. Efterfrågan på JM:s bostäder i Stockholm var lägre under sommaren. Den lägre efterfrågenivån fortsatte även efter semesterperioden. Under den senare delen av kvartalet har det skett en återhämtning i efterfrågan.

För övriga Sverige har efterfrågan varit stabil med fortsatt stort intresse för JM:s projekt. I Norge har det skett en marknadsförsvagning under det tredje kvartalet medan efterfrågan har fortsatt förbättrats i Finland. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 416 (2 918)<sup>1)</sup>. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 71 procent (82),

där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 955 (1 153), i JM Bostad Riks 1 001 (975), i JM Utland 460 (790) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 2 690 (2 830)<sup>2)</sup>. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 119 (1 111), i JM Bostad Riks 1 051 (978), i JM Utland 520 (741) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

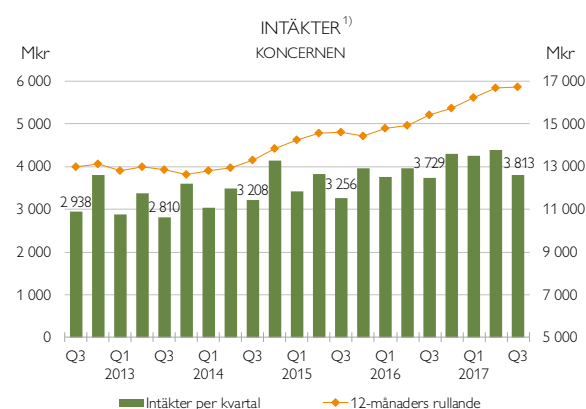
Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 7 739 (7 793) varav 416 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (338).

<sup>1)</sup> Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

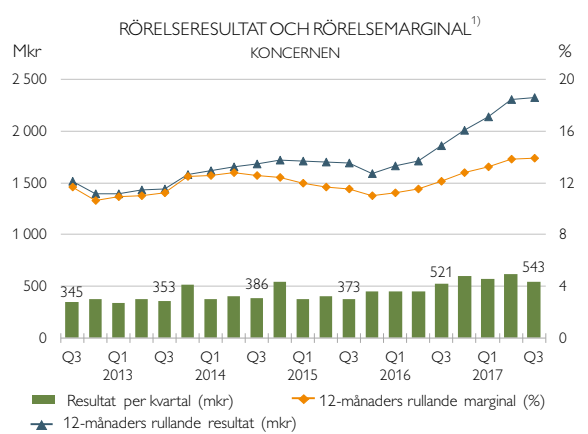
<sup>2)</sup> Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 041	908	331	308	1 428	1 295
JM Bostad Riks	488	354	149	135	614	480
JM Utland	188	137	62	63	255	204
JM Fastighetsutveckling	24	12	0	7	42	30
JM Entreprenad	23	33	6	12	33	43
Koncerngemensamma kostnader	-33	-30	-5	-4	-44	-41
<b>Totalt</b>	<b>1 731</b>	<b>1 414</b>	<b>543</b>	<b>521</b>	<b>2 328</b>	<b>2 011</b>
Varav fastighetsförsäljningar	14	15	-	37	14	15

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	19,5	17,7	20,5	18,1	19,4	18,1
JM Bostad Riks	15,2	12,5	16,3	16,3	14,6	12,6
JM Utland	7,1	5,4	7,5	7,2	7,1	5,9
JM Entreprenad	1,4	2,7	1,0	3,0	1,6	2,6



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

## INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

### JANUARI – SEPTEMBER 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under nio månadersperioden ökade till 12 457 mkr (11 456). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 12 713 mkr (10 997).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 731 mkr (1 414) och rörelsemarginalen ökade till 13,9 procent (12,3). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 1 807 mkr (1 334). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat-effekt om 76 mkr (–80).

Under nio månadersperioden har fastigheter sålts för 15 mkr (84) med ett resultat om 14 mkr (15).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 28 mkr (17). Driftnettot uppgick till 17 mkr (3).

### JULI – SEPTEMBER 2017

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under tredje kvartalet ökade till 3 813 mkr (3 729). Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 4 062 mkr (3 661).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 543 mkr (521) och rörelsemarginalen uppgick till 14,2 procent

(14,0). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 582 mkr (510). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat-effekt om 39 mkr (–11).

Under tredje kvartalet har fastigheter sålts för 0 mkr (57) med ett resultat om 0 mkr (37).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 10 mkr (6). Driftnettot uppgick till 7 mkr (4).

## BOSTADSBYGGRÄTTER

### JANUARI – SEPTEMBER 2017

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av nio månadersperioden uppgick till 34 800 (30 900) varav 18 100 (17 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 6 924 mkr (6 468).

Under nio månadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 214 mkr (937) förvärvats varav 344 mkr avser JM Bostad Stockholm, 500 mkr JM Bostad Riks och 370 mkr JM Utland.

### BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1) 2)</sup>	7 739	7 793	7 984
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>3)</sup>	62	67	65
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	9	15	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	71	82	77

<sup>1)</sup> 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

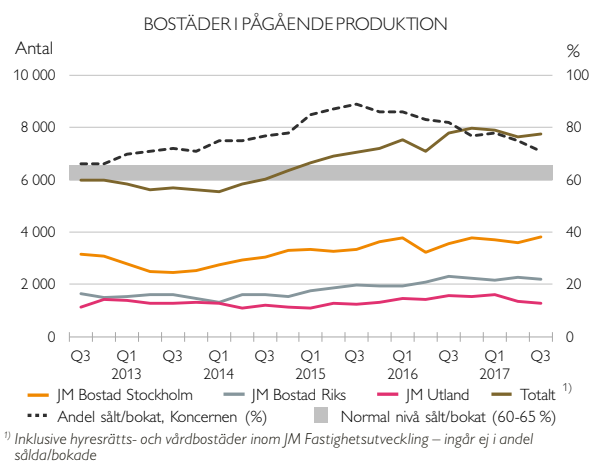
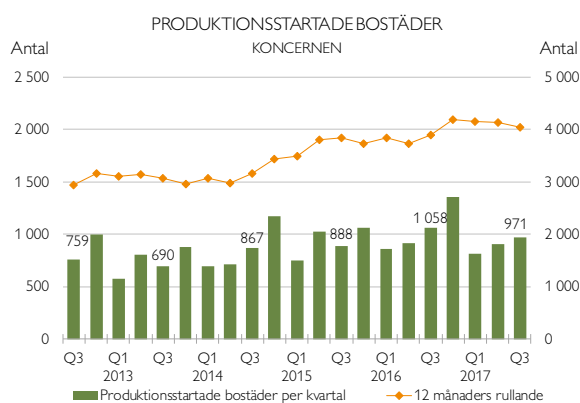
<sup>2)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

### OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>1)</sup>	86	81	70
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	67	62	64

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan.



## FINANSIELLA POSTER

### JANUARI – SEPTEMBER 2017

Försäljningen av andelarna i bostadsutvecklaren Småa AB under det första kvartalet gav ett resultat om 275 mkr. Exklusive denna försäljning har finansnettot försämrats med 13 mkr jämfört med föregående år huvudsakligen förklarad av ej erhållen utdelning under 2017 från Småa med anledning av den genomförda avyttringen.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisning uppgick till 1 834 mkr (1 918) varav pensionsskulden utgjorde 1 297 mkr (1 299). Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,5 procent (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 357 mkr (3 977). Förutom likvida medel om 2 557 mkr (1 177) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,7 år (1,7).

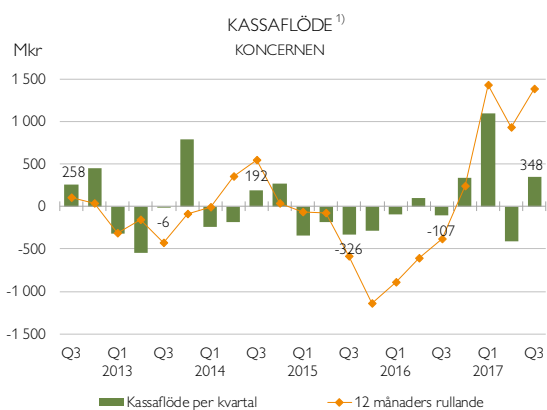
Räntebärande nettofordran enligt segmentsredovisning uppgick till 727 mkr (-737) vid niomånadersperiodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 543 mkr (513). Av dessa skulder var 394 mkr (344) kortfristiga.

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

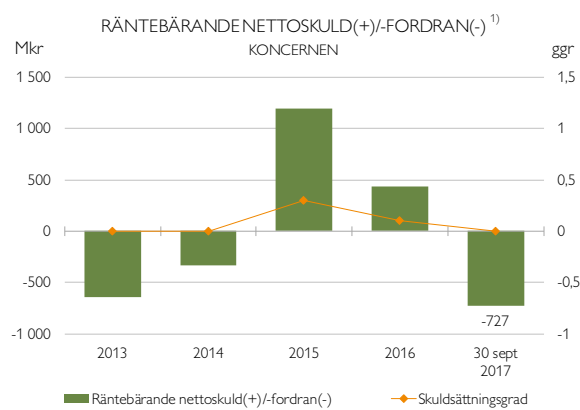
MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Finansiella intäkter <sup>1)</sup>	276	15	0	3	278	17
Finansiella kostnader	-49	-50	-15	-15	-67	-68
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-9	-9
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>227</b>	<b>-35</b>	<b>-15</b>	<b>-12</b>	<b>202</b>	<b>-60</b>
<sup>1)</sup> Varav resultat försäljning av andelar i Småa AB	275	-	-	-	275	-

<sup>2)</sup> Avser JM:s verksamhet i Danmark.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början</b>	<b>435</b>	<b>1 198</b>	<b>-274</b>	<b>656</b>	<b>737</b>	<b>1 198</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-1 162	-461	-453	81	-1 464	-763
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>-727</b>	<b>737</b>	<b>-727</b>	<b>737</b>	<b>-727</b>	<b>435</b>



<sup>1)</sup> Periodens totala kassaflöde



<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning

## KASSAFLÖDE

### JANUARI – SEPTEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 868 mkr (1 589) under niomånadersperioden. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 113 mkr (567). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -64 mkr (18). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under niomånadersperioden uppgick till -288 mkr (-169).

### JULI – SEPTEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 574 mkr (102) under tredje kvartalet. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 6 mkr (7). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 7 mkr (12). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) under tredje kvartalet uppgick till -98 mkr (-57).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2016 på sidorna 29-32. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

## ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

I slutet av augusti verkställdes årsstämans beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 044 847 aktier som bolaget hade i eget innehav. Under tredje kvartalet 2017 har 466 000 aktier återköpts för 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 855 650.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 september 2017 till 70 204 033.

## FINANSIELLA MÅL UTFRÅN SEGMENTSREDOVISNING

Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär. Samtidigt korrelerar den väl med den interna styrningen som har koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering som utgångspunkt.

Förändringen av JMs externa redovisning, som framgår på sid 2, innebär att koncernens finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen och är i övrigt oförändrade. Den nya externrapporteringen innebär ingen förändring i något avseende beträffande koncernens styrning eller riskprofil.

## PERSONAL

Antal anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 540 (2 399). Antal hantverkare uppgick till 1 006 (1 009) och antal tjänstemän till 1 534 (1 390). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.



# AFFÄRSSEGMENT

## JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade under tredje kvartalet. Utbudet av bostäder har varit relativt högt och för nya bostäder har utbudet ökat på vissa lokala marknader.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt stor och priserna på byggrätter är fortfarande på en nivå som kräver stor selektivitet vid förvärv. Dock märks ett ökat utbud av fastigheter för utveckling av bostäder under kvartalet.

Efter en mycket avvaktande period under sensommaren förbättrades efterfrågan för JM:s projekt mot slutet av det tredje kvartalet. Kundens benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på en normal nivå. Dock har den avvaktande perioden inneburit ett försäljningstapp som inte har hunnit återtas under tredje kvartalet.

Produktionsstarterna av bostäder i Stockholm under tredje kvartalet stöds av en normal bokiningsnivå vilket innebär att pågående produktionsvolym utvecklas stabilt med god lönsamhet.

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 331 mkr (5 144). Intäkterna under tredje kvartalet minskade till 1 613 (1 699) förklarar av låg nivå överförd mark till projekten under kvartalet. Rörelseresultatet ökade till 1 041 mkr (908). Rörelsemarginalen ökade till 19,5 procent (17,7).

Kassaflödet under niomånadersperioden är i balans med hänsyn taget till minskningen av exploateringsfastigheter.

Under tredje kvartalet produktionsstartades totalt 365 bostäder i flerbostadshus i Stockholm, Nacka och Järfälla.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 110 bostäder förvärvats i Solna.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	5 331	5 144	1 613	1 699	7 349	7 162
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	1 041	908	331	308	1 428	1 295
Rörelsemarginal, %	19,5	17,7	20,5	18,1	19,4	18,1
Genomsnittligt operativt kapital					4 374	4 388
Avkastning operativt kapital, %					32,6	29,5
Operativt kassaflöde	1 378	1 191	505	180	1 745	1 558
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 941	4 117				4 286
Antal disponibla byggrätter	13 300	12 400				13 000
Antal sålda bostäder	955	1 153	213	353	1 354	1 552
Antal produktionsstartade bostäder	1 119	1 111	365	456	1 753	1 745
Antal bostäder i pågående produktion	3 837	3 564				3 786
Antal anställda	878	861				859

<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar

6

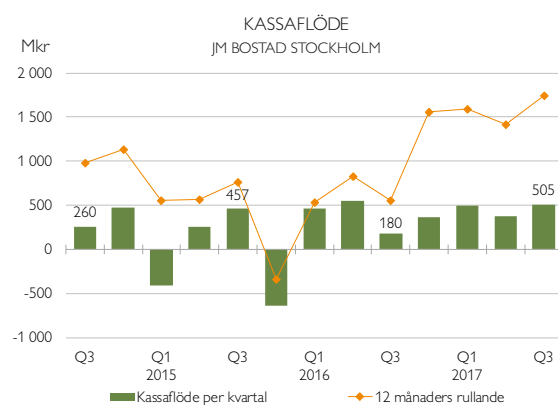
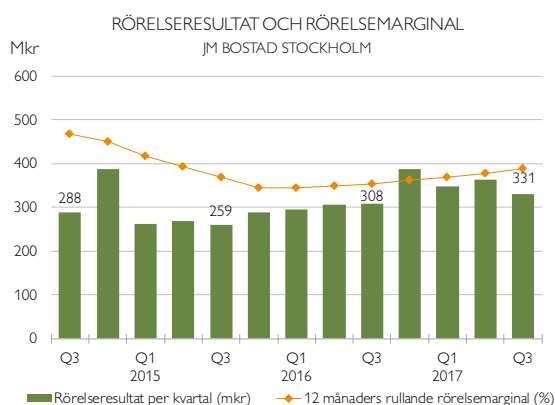
-

-

-

6

-





# 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 på samtliga marknader inom affärsenheten Riks ökat något under tredje kvartalet.

Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor. Intresset för JM:s projekt är stort och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 215 mkr (2 823) och rörelseresultatet ökade till 488 mkr (354). Rörelsemarginalen ökade till 15,2 procent (12,5). Resultat och marginal har förbättrats hänförligt till god efterfrågan och prisutveckling under de senaste åren.

Kassaflödet under niomånadersperioden är i balans samtidigt som det belastades av större förvärv av exploateringsfastigheter under tredje kvartalet.

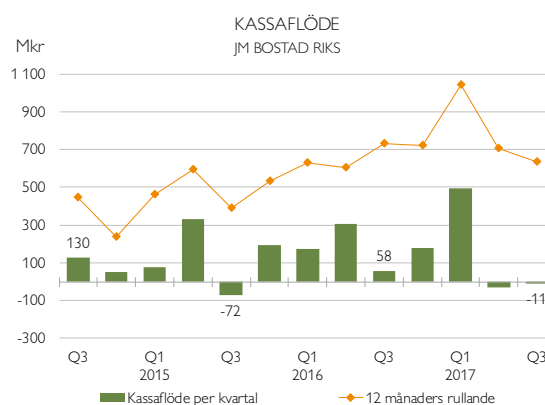
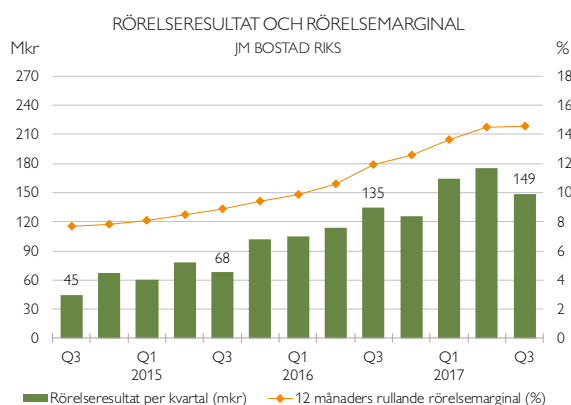
Under tredje kvartalet produktionsstartades totalt 372 bostäder i flerbostadshus och småhus i Malmö, Kungälv och Västerås.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 500 bostäder förvärvat i Malmö, Lund och Mölndal.

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	3 215	2 823	916	830	4 212	3 820
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	488	354	149	135	614	480
Rörelsemarginal, %	15,2	12,5	16,3	16,3	14,6	12,6
Genomsnittligt operativt kapital					898	1 085
Avkastning operativt kapital, %					68,4	44,2
Operativt kassaflöde	457	540	-11	58	637	720
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 486	1 096				1 350
Antal disponibla byggrätter	10 100	9 400				9 700
Antal sålda bostäder	1 001	975	332	311	1 344	1 318
Antal produktionsstartade bostäder	1 051	978	372	331	1 409	1 336
Antal bostäder i pågående produktion	2 196	2 300				2 240
Antal anställda	597	584				586

<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar

- 37 - 37 - 37



# JM UTLAND

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

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 653 mkr (2 541) och rörelseresultatet ökade till 188 mkr (137). Rörelsemarginalen ökade till 7,1 procent (5,4).

Kassaflödet under niomånadersperioden förstärks av minskat rörelsekapital.

## NORGE

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har sjunkit under tredje kvartalet. Kunderna är mer avvaktande och tiden till avslut har ökat.

JM Norges intäkter ökade till 2 278 mkr (2 241) och rörelseresultatet ökade till 179 mkr (158). Rörelsemarginalen ökade till 7,9 procent (7,1).

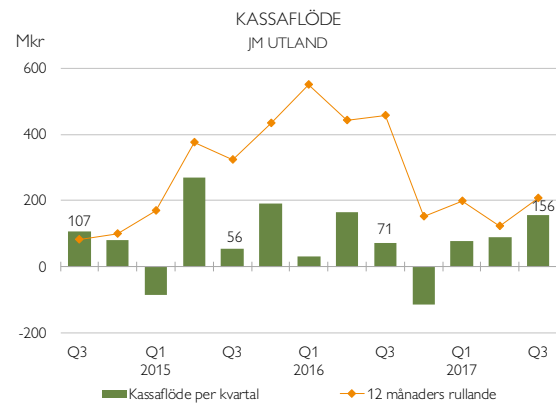
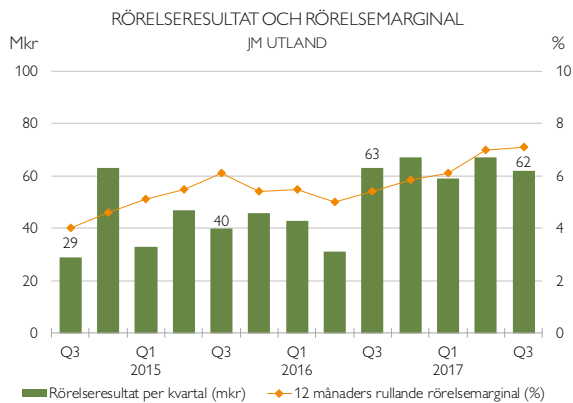
Under tredje kvartalet har 106 bostäder (232) sålts och

137 bostäder (219) produktionsstartats. Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av bostäder i flerbostadshus och småhus i Osloregionen samt utanför Tønsberg. Den lägre nivån av produktionsstartade bostäder under niomånadersperioden är i linje med årsplaneringen vilket innebär proportionellt fler starter under det fjärde kvartalet förutsatt en normal försäljningsutveckling och väl fungerande planprocesser. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 112 (1 252).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 40 bostäder förvärvat i Drammen.

Disponibla byggrätter motsvarar 7 700 bostäder (5 800).

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	2 653	2 541	824	874	3 589	3 477
- varav JM Norge	2 278	2 241	712	754	3 093	3 056
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	188	137	62	63	255	204
- varav JM Norge	179	158	56	62	248	227
Rörelsemarginal, %	7,1	5,4	7,5	7,2	7,1	5,9
- varav JM Norge	7,9	7,1	7,9	8,2	8,0	7,4
Genomsnittligt operativt kapital					2 083	1 997
Avkastning operativt kapital, %					12,2	10,2
Operativt kassaflöde	321	267	156	71	207	153
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 497	1 255				1 401
Bokfört värde projektfastigheter	14	38				13
Antal disponibla byggrätter	10 500	7 900				8 900
Antal sålda bostäder	460	790	136	296	643	973
Antal produktionsstartade bostäder	520	741	234	271	656	877
Antal bostäder i pågående produktion	1 290	1 591				1 542
Antal anställda	467	408				420
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-23	-	-	-	-23



#### **FINLAND**

Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen har fortsatt att förbättras under tredje kvartalet. Omsättningshastigheten och priserna har varit svagt stigande under kvartalet.

Under tredje kvartalet har 30 bostäder (61) sålts och 97 bostäder (52) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 178 (277).

Inga byggrätter har förvärvats under tredje kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar 2 600 bostäder (1 900).

#### **BELGIEN**

JM avvecklade sin operativa verksamhet i Belgien under det första kvartalet 2017. JM kvarstår som ägare av en exploateringsfastighet och sex bostäder under försäljning. Under det tredje kvartalet har 0 bostäder (3) sålts.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).



# JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Affärssegmentets intäkter minskade till 48 mkr (96) varav entreprenadintäkter 20 mkr (80) och hyresintäkter 28 mkr (16). Rörelseresultatet uppgick till 24 mkr (12).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 16 mkr (2). Resultatet från entreprenader uppgick till 15 mkr (26) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 8 mkr (1).

Kassaflödet under niomånadersperioden är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter.

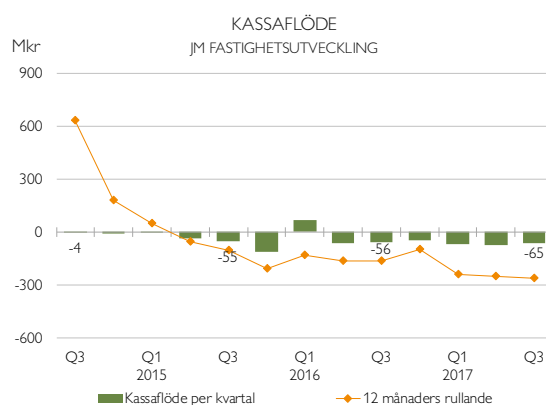
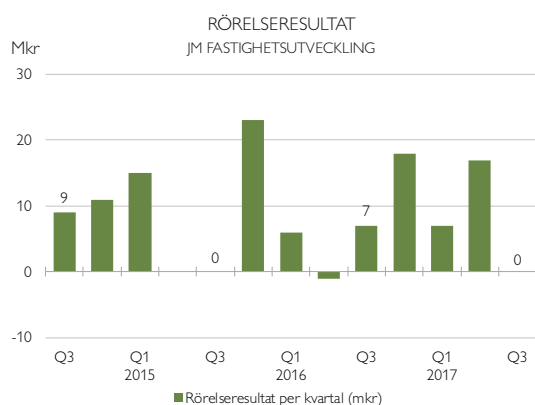
Inom Dalénområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivras till 91 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 92 procent för de byggnader som ej ska rivras.

Hyresrättsprojektet Dalén omfattande 97 lägenheter färdigställdes under 2016 och innehas i egen balansräkning. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Produktion pågår i tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning: Tjærtunnan i Stureby, omfattande 187 lägenheter med inflyttning under 2017/2018, Spaken i Hägernäs, Täby, omfattande 136 lägenheter med planerad inflyttning 2018 samt Alphyddan i Sickla, Nacka, omfattande 93 studentlägenheter med planerad inflyttning 2018.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	48	96	11	34	94	142
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	24	12	0	7	42	30
Genomsnittligt operativt kapital					697	508
Avkastning operativt kapital, %					6,0	5,9
Operativt kassaflöde	-213	-52	-65	-56	-262	-101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	35				35
Bokfört värde projektfastigheter	864	516				589
Antal disponibla bostadsbyggrätter <sup>2)</sup>	900	1 200				900
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	-	-	-	-	229	229
Antal bostäder i pågående produktion <sup>2)</sup>	416	338				416
Antal anställda	35	27				31
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	8	1	-	-	8	1

<sup>2)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.



# JM ENTREPRENAD

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

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå liksom investeringsviljan från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock med stark konkurrens om uppdragen. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

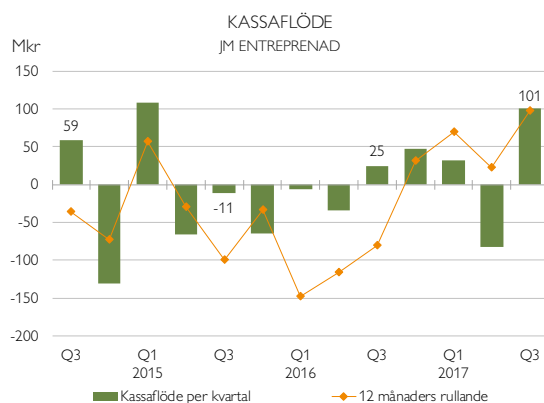
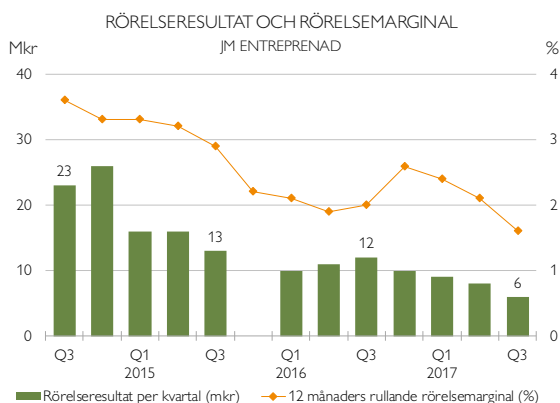
Affärssegmentets intäkter ökade till 1 601 mkr (1 211) och rörelseresultatet minskade till 23 mkr (33). Rörelsemarginalen minskade till 1,4 procent (2,7). Resultatet påverkas negativt av omvärdering av pågående projekt. Inom affärssegmentet bedrivs ett långsiktigt arbete för att höja lönsamheten.

Kassaflödet är i balans under niomånadersperioden och har förstärkts genom reglering av en större kundfordran under tredje kvartalet.

Affärssegmentet har under tredje kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är exploateringsarbeten i Värmdö (Värmdö kommun).

De största pågående uppdragen är ett nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), nyproduktion av skola (Vallentuna kommun), nyproduktion av kontorshus i Danderyd (Skandia Fastigheter), nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdstaden (HSB och Riksbyggen) samt nyproduktion av flerbostadshus i Tyresö (Småa och Riksbyggen).

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter <sup>1)</sup>	1 601	1 211	586	404	2 055	1 665
Rörelseresultat	23	33	6	12	33	43
Rörelsemarginal, %	1,4	2,7	1,0	3,0	1,6	2,6
Operativt kassaflöde	51	-15	101	25	98	32
Bokfört värde exploateringsfastigheter	50	44				49
Antal anställda	411	393				393
<sup>1)</sup> Varav internt	391	359	137	112	546	514





# KONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	12 457	11 456	3 813	3 729	16 753	15 752
Produktions- och driftkostnader	-9 989	-9 374	-3 047	-3 045	-13 436	-12 821
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 468</b>	<b>2 082</b>	<b>766</b>	<b>684</b>	<b>3 317</b>	<b>2 931</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-751	-683	-223	-200	-1 003	-935
Resultat av fastighetsförsäljning	14	15	-	37	14	15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 731</b>	<b>1 414</b>	<b>543</b>	<b>521</b>	<b>2 328</b>	<b>2 011</b>
Finansiella intäkter och kostnader	227	-35	-15	-12	202	-60
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 958</b>	<b>1 379</b>	<b>528</b>	<b>509</b>	<b>2 530</b>	<b>1 951</b>
Skatter	-370	-313	-117	-114	-468	-411
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 588</b>	<b>1 066</b>	<b>411</b>	<b>395</b>	<b>2 062</b>	<b>1 540</b>
Övrigt totalresultat	-54	-14	-15	12	13	53
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 534</b>	<b>1 052</b>	<b>396</b>	<b>407</b>	<b>2 075</b>	<b>1 593</b>
Resultat per aktie <sup>1)</sup> efter utspädning, kr	22,40	14,50	5,80	5,50	29,00	21,20
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	71 062 512	73 402 428	70 677 051	72 498 331	71 281 911	72 725 820

<sup>1)</sup> Periodens resultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>211</b>	<b>233</b>	<b>230</b>
Projektfastigheter	878	554	602
Exploateringsfastigheter	6 984	6 547	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	267	240	233
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	3 524	3 672	3 142
Likvida medel	2 557	1 177	1 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 210</b>	<b>12 190</b>	<b>12 618</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 421</b>	<b>12 423</b>	<b>12 848</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER <sup>2)</sup></b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 653</b>	<b>4 740</b>	<b>5 158</b>
Långfristiga räntebärande skulder	333	352	282
Övriga långfristiga skulder	150	169	168
Långfristiga avsättningar	2 405	2 390	2 297
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 888</b>	<b>2 911</b>	<b>2 747</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	204	267	438
Övriga kortfristiga skulder	5 564	4 403	4 404
Kortfristiga avsättningar	112	102	101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 880</b>	<b>4 772</b>	<b>4 943</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 421</b>	<b>12 423</b>	<b>12 848</b>
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	39	135	72
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	615	669	654

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2017	2016	2016
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>5 158</b>	<b>4 652</b>	<b>4 652</b>
Summa totalresultat för perioden	1 534	1 052	1 593
Utdelning	-675	-602	-602
Konvertering av konvertibellån	10	11	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2	2
Återköp av aktier	-375	-375	-500
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>5 653</b>	<b>4 740</b>	<b>5 158</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt</b>	<b>1 998</b>	<b>1 627</b>	<b>633</b>	<b>573</b>	<b>2 664</b>	<b>2 293</b>
Betald skatt	-313	-324	-93	-90	-402	-413
Investering i exploateringsfastigheter m. m. <sup>1)</sup>	-1 611	-1 126	-478	-604	-2 700	-2 215
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. <sup>2)</sup>	1 660	1 711	491	623	2 204	2 255
Investering i projektfastigheter	-288	-170	-98	-57	-360	-242
Försäljning av projektfastigheter	-	1	-	-	0	1
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	422	-130	119	-343	830	278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 868</b>	<b>1 589</b>	<b>574</b>	<b>102</b>	<b>2 236</b>	<b>1 957</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>303 <sup>3)</sup></b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>302 <sup>3)</sup></b>	<b>-6</b>
Upptagna lån	153	186	13	135	267	300
Amortering av skulder	-234	-896	-113	-217	-248	-910
Återköp av aktier	-375	-375	-125	-125	-500	-500
Utdelning	-675	-602	-	-	-675	-602
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 131</b>	<b>-1 687</b>	<b>-225</b>	<b>-207</b>	<b>-1 156</b>	<b>-1 712</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 040</b>	<b>-103</b>	<b>348</b>	<b>-107</b>	<b>1 382</b>	<b>239</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 557</b>	<b>1 177</b>	<b>2 557</b>	<b>1 177</b>	<b>2 557</b>	<b>1 520</b>

<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>3)</sup> Varav 310 mkr avser försäljning av andelarna i Småa AB.

## KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Rörelsemarginal	13,9	12,3	14,2	14,0	13,9	12,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital					36,7	28,4
Räntabilitet på eget kapital					39,7	31,4
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,2	-	0,2		0,1
Soliditet	39	38				40

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

### INTÄKTER PER LAND

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Sverige	9 804	8 915	2 989	2 855	13 164	12 275
Norge	2 278	2 241	712	754	3 093	3 056
Finland	373	263	112	115	487	377
Belgien	2	22	-	5	9	29
Danmark	-	15	-	0	-	15
<b>Totalt</b>	<b>12 457</b>	<b>11 456</b>	<b>3 813</b>	<b>3 729</b>	<b>16 753</b>	<b>15 752</b>

### INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	5 331	5 144	1 613	1 699	7 349	7 162
JM Bostad Riks	3 215	2 823	916	830	4 212	3 820
JM Utland	2 653	2 541	824	874	3 589	3 477
JM Fastighetsutveckling	48	96	11	34	94	142
JM Entreprenad	1 601	1 211	586	404	2 055	1 665
Eliminering	-391	-359	-137	-112	-546	-514
<b>Totalt</b>	<b>12 457</b>	<b>11 456</b>	<b>3 813</b>	<b>3 729</b>	<b>16 753</b>	<b>15 752</b>

### RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 041	908	331	308	1 428	1 295
JM Bostad Riks	488	354	149	135	614	480
JM Utland	188	137	62	63	255	204
JM Fastighetsutveckling	24	12	0	7	42	30
JM Entreprenad	23	33	6	12	33	43
Koncerngemensamma kostnader	-33	-30	-5	-4	-44	-41
<b>Totalt</b>	<b>1 731</b>	<b>1 414</b>	<b>543</b>	<b>521</b>	<b>2 328</b>	<b>2 011</b>

### RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	19,5	17,7	20,5	18,1	19,4	18,1
JM Bostad Riks	15,2	12,5	16,3	16,3	14,6	12,6
JM Utland	7,1	5,4	7,5	7,2	7,1	5,9
JM Entreprenad	1,4	2,7	1,0	3,0	1,6	2,6

### GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	OKT–SEPT	HELÅR
	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	4 374	4 388
JM Bostad Riks	898	1 085
JM Utland	2 083	1 997
JM Fastighetsutveckling	697	508

### AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	OKT–SEPT	HELÅR
	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	32,6	29,5
JM Bostad Riks	68,4	44,2
JM Utland	12,2	10,2
JM Fastighetsutveckling	6,0	5,9

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

### OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 378	1 191	505	180	1 745	1 558
JM Bostad Riks	457	540	–11	58	637	720
JM Utland	321	267	156	71	207	153
JM Fastighetsutveckling	–213	–52	–65	–56	–262	–101
JM Entreprenad	51	–15	101	25	98	32

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	3 941	4 117	4 286
JM Bostad Riks	1 486	1 096	1 350
JM Utland	1 497	1 255	1 401
JM Fastighetsutveckling	10	35	35
JM Entreprenad	50	44	49
<b>Totalt</b>	<b>6 984</b>	<b>6 547</b>	<b>7 121</b>

### DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	13 300	12 400	13 000
JM Bostad Riks	10 100	9 400	9 700
JM Utland	10 500	7 900	8 900
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	900	1 200	900
<b>Totalt</b>	<b>34 800</b>	<b>30 900</b>	<b>32 500</b>

Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)

JM Bostad Stockholm	7 700	7 800	8 000
JM Bostad Riks	6 000	4 900	5 500
JM Utland	4 300	4 100	4 300
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	100	200	100
<b>Totalt</b>	<b>18 100</b>	<b>17 000</b>	<b>17 900</b>

### SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	955	1 153	213	353	1 354	1 552
JM Bostad Riks	1 001	975	332	311	1 344	1 318
JM Utland	460	790	136	296	643	973
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>2 416</b>	<b>2 918</b>	<b>681</b>	<b>960</b>	<b>3 341</b>	<b>3 843</b>

### PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
JM Bostad Stockholm	1 119	1 111	365	456	1 753	1 745
JM Bostad Riks	1 051	978	372	331	1 409	1 336
JM Utland	520	741	234	271	656	877
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	-	-	-	-	229	229
<b>Totalt</b>	<b>2 690</b>	<b>2 830</b>	<b>971</b>	<b>1 058</b>	<b>4 047</b>	<b>4 187</b>

### BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

ANTAL	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
JM Bostad Stockholm	3 837	3 564	3 786
JM Bostad Riks	2 196	2 300	2 240
JM Utland	1 290	1 591	1 542
JM Fastighetsutveckling <sup>1)</sup>	416	338	416
<b>Totalt</b>	<b>7 739</b>	<b>7 793</b>	<b>7 984</b>

<sup>1)</sup> Avser hyresrätts- och värdostäder.

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

### PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Fastigheter under utveckling	634	510	583
Färdigställda hyresrättsfastigheter	224	-	-
Färdigställda kontorsfastigheter	20	44	19
<b>Totalt</b>	<b>878</b>	<b>554</b>	<b>602</b>

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>7 121</b>	<b>7 067</b>	<b>6 892</b>	<b>6 534</b>	<b>6 547</b>	<b>7 067</b>
Nyanskaffningar	1 214	937	477	562	2 180	1 903
Överfört till produktion	-1 306	-1 488	-379	-594	-1 714	-1 896
Övrigt	-45	31	-6	45	-29	47
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>6 984</b>	<b>6 547</b>	<b>6 984</b>	<b>6 547</b>	<b>6 984</b>	<b>7 121</b>

# KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	15 752	14 447	13 869	12 652	13 134
Rörelseresultat	2 011	1 590	1 716	1 576	1 398
Resultat före skatt	1 951	1 518	1 641	1 517	1 342
Balansomslutning	12 848	12 230	12 545	11 394	11 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	-230	978	898	979
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	435	1 198	-337	-642	-667
Rörelsemarginal, %	12,8	11,0	12,4	12,5	10,6
Räntabilitet på eget kapital, %	31,4	24,8	26,5	25,1	21,1
Soliditet, %	40	38	37	40	38
Resultat per aktie, kr	21,20	15,50	16,00	14,50	11,70
Utdelning per aktie, kr	9,50	8,25	8,00	7,25	6,75
Antal disponibla byggrätter	32 500	31 100	29 400	27 700	26 600
Antal sålda bostäder	3 843	3 770	3 195	3 265	2 952
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	3 731	3 445	2 953	3 163
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 212	6 375	5 609	5 988



# KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2017			2016			
	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
Intäkter	3 813	4 399	4 245	4 296	3 729	3 970	3 757
Produktions- och driftkostnader	-3 047	-3 513	-3 429	-3 447	-3 045	-3 233	-3 096
<b>Bruttoresultat</b>	<b>766</b>	<b>886</b>	<b>816</b>	<b>849</b>	<b>684</b>	<b>737</b>	<b>661</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-223	-282	-246	-252	-200	-266	-217
Resultat av fastighetsförsäljning	-	14	-	0	37	-23	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>543</b>	<b>618</b>	<b>570</b>	<b>597</b>	<b>521</b>	<b>448</b>	<b>445</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-15	-17	259	-25	-12	-7	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>528</b>	<b>601</b>	<b>829</b>	<b>572</b>	<b>509</b>	<b>441</b>	<b>429</b>
Skatter	-117	-130	-123	-98	-114	-102	-97
<b>Periodens resultat</b>	<b>411</b>	<b>471</b>	<b>706</b>	<b>474</b>	<b>395</b>	<b>339</b>	<b>332</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>	<b>12-31</b>	<b>09-30</b>	<b>06-30</b>	<b>03-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>							
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>211</b>	<b>213</b>	<b>215</b>	<b>230</b>	<b>233</b>	<b>219</b>	<b>212</b>
Projektfastigheter	878	791	688	602	554	495	437
Exploateringsfastigheter	6 984	6 892	6 922	7 121	6 547	6 534	6 769
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	267	269	205	233	240	247	233
Kortfristiga fordringar	3 524	3 477	3 173	3 142	3 672	3 523	3 320
Likvida medel	2 557	2 211	2 619	1 520	1 177	1 282	1 182
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 210</b>	<b>13 640</b>	<b>13 607</b>	<b>12 618</b>	<b>12 190</b>	<b>12 081</b>	<b>11 941</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 421</b>	<b>13 853</b>	<b>13 822</b>	<b>12 848</b>	<b>12 423</b>	<b>12 300</b>	<b>12 153</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>							
<b>Eget kapital</b>	<b>5 653</b>	<b>5 381</b>	<b>5 725</b>	<b>5 158</b>	<b>4 740</b>	<b>4 455</b>	<b>4 886</b>
Långfristiga räntebärande skulder	333	223	259	282	352	343	375
Övriga långfristiga skulder	150	150	150	168	169	152	151
Långfristiga avsättningar	2 405	2 371	2 321	2 297	2 390	2 276	2 131
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 888</b>	<b>2 744</b>	<b>2 730</b>	<b>2 747</b>	<b>2 911</b>	<b>2 771</b>	<b>2 657</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	204	435	334	438	267	368	408
Övriga kortfristiga skulder	5 564	5 184	4 932	4 404	4 403	4 612	4 113
Kortfristiga avsättningar	112	109	101	101	102	94	89
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 880</b>	<b>5 728</b>	<b>5 367</b>	<b>4 943</b>	<b>4 772</b>	<b>5 074</b>	<b>4 610</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 421</b>	<b>13 853</b>	<b>13 822</b>	<b>12 848</b>	<b>12 423</b>	<b>12 300</b>	<b>12 153</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Från den löpande verksamheten	574	293	1 001	368	102	886	601
Från investeringsverksamheten	-1	-3	307	-1	-2	-3	0
Från finansieringsverksamheten	-225	-697	-209	-25	-207	-784	-696
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>348</b>	<b>-407</b>	<b>1 099</b>	<b>342</b>	<b>-107</b>	<b>99</b>	<b>-95</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 557</b>	<b>2 211</b>	<b>2 619</b>	<b>1 520</b>	<b>1 177</b>	<b>1 282</b>	<b>1 182</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början</b>	<b>-274</b>	<b>-778</b>	<b>435</b>	<b>737</b>	<b>656</b>	<b>741</b>	<b>1 198</b>
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-453	504	-1 213	-302	81	-85	-457
<b>Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut</b>	<b>-727</b>	<b>-274</b>	<b>-778</b>	<b>435</b>	<b>737</b>	<b>656</b>	<b>741</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>6 892</b>	<b>6 922</b>	<b>7 121</b>	<b>6 547</b>	<b>6 534</b>	<b>6 769</b>	<b>7 067</b>
Nyanskaffningar	477	382	355	966	562	125	250
Överfört till produktion	-379	-388	-539	-408	-594	-344	-550
Övrigt	-6	-24	-15	16	45	-16	2
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>6 984</b>	<b>6 892</b>	<b>6 922</b>	<b>7 121</b>	<b>6 547</b>	<b>6 534</b>	<b>6 769</b>
<b>NYCKELTAL</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>	<b>KV. 4</b>	<b>KV. 3</b>	<b>KV. 2</b>	<b>KV. 1</b>
Rörelsemarginal, %	14,2	14,0	13,4	13,9	14,0	11,3	11,8
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	0,1	0,2	0,1	0,2
Soliditet, %	39	39	41	40	38	36	40
Resultat per aktie, kr	5,80	6,70	9,90	6,60	5,50	4,60	4,50
Antal disponibla byggrätter	34 800	34 600	33 600	32 500	30 900	30 400	30 800
Antal sålda bostäder	681	871	864	925	960	1 031	927
Antal produktionsstartade bostäder	971	906	813	1 357	1 058	916	856
Antal bostäder i pågående produktion	7 739	7 641	7 901	7 984	7 793	7 081	7 550

# AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT

## ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2017			2016			
	KV. 3	KV. 2	KV. 1	KV. 4	KV. 3	KV. 2	KV. 1
<b>JM BOSTAD STOCKHOLM</b>							
Intäkter	1 613	1 878	1 840	2 018	1 699	1 741	1 704
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	331	363	347	387	308	306	294
Rörelsemarginal, %	20,5	19,3	18,9	19,2	18,1	17,6	17,3
Genomsnittligt operativt kapital	4 374	4 354	4 345	4 388	4 382	4 287	4 229
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	32,6	32,3	31,0	29,5	27,3	26,8	26,2
Operativt kassaflöde	505	375	498	367	180	551	460
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 941	4 074	4 121	4 286	4 117	4 124	4 310
Antal disponibla byggrätter	13 300	13 000	12 800	13 000	12 400	12 100	12 300
Antal sålda bostäder	213	388	354	399	353	403	397
Antal produktionsstartade bostäder	365	454	300	634	456	283	372
Antal bostäder i pågående produktion	3 837	3 598	3 714	3 786	3 564	3 237	3 801
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	6	-	-	-	-	-
<b>JM BOSTAD RIKS</b>							
Intäkter	916	1 153	1 146	997	830	986	1 007
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	149	175	164	126	135	114	105
Rörelsemarginal, %	16,3	15,2	14,3	12,6	16,3	11,6	10,4
Genomsnittligt operativt kapital	898	893	967	1 085	1 150	1 175	1 249
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	68,4	67,2	55,7	44,2	39,7	33,1	28,3
Operativt kassaflöde	-11	-29	497	180	58	308	174
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 486	1 225	1 322	1 350	1 096	1 137	1 189
Antal disponibla byggrätter	10 100	10 000	9 800	9 700	9 400	9 600	9 600
Antal sålda bostäder	332	348	321	343	311	345	319
Antal produktionsstartade bostäder	372	336	343	358	331	343	304
Antal bostäder i pågående produktion	2 196	2 279	2 169	2 240	2 300	2 075	1 962
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	37	0	-
<b>JM UTLAND</b>							
Intäkter	824	907	922	936	874	898	769
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	62	67	59	67	63	31	43
Rörelsemarginal, %	7,5	7,4	6,4	7,2	7,2	3,5	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 083	2 060	2 034	1 997	1 993	2 013	2 093
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	12,2	12,4	10,8	10,2	9,2	7,9	8,4
Operativt kassaflöde	156	88	77	-114	71	165	31
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 497	1 533	1 394	1 401	1 255	1 194	1 191
Bokfört värde projektfastigheter	14	12	13	13	38	36	35
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 700	10 100	8 900	7 900	8 000	8 200
Antal sålda bostäder	136	135	189	183	296	283	211
Antal produktionsstartade bostäder	234	116	170	136	271	290	180
Antal bostäder i pågående produktion	1 290	1 348	1 602	1 542	1 591	1 431	1 449
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	0	-	-23	-
<b>JM FASTIGHETSUTVECKLING</b>							
Intäkter	11	19	18	46	34	34	28
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	0	17	7	18	7	-1	6
Genomsnittligt operativt kapital	697	623	550	508	455	405	361
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	6,0	7,9	5,6	5,9	7,7	6,9	8,0
Operativt kassaflöde	-65	-77	-71	-49	-56	-65	69
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	35	35	35	35	35
Bokfört värde projektfastigheter	864	779	675	589	516	459	402
Antal disponibla byggrätter <sup>3)</sup>	900	900	900	900	1 200	700	700
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	-	-	-	229	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	416	416	416	416	338	338	338
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	8	-	-	-	-	1
<sup>3)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.							
<b>JM ENTREPRENAD</b>							
Intäkter	586	578	437	454	404	447	360
Rörelseresultat	6	8	9	10	12	11	10
Rörelsemarginal, %	1,0	1,4	2,1	2,2	3,0	2,5	2,8
Operativt kassaflöde	101	-82	32	47	25	-34	-6
<b>JM ÖVRIGT</b>							
Intäkter (eliminering)	-137	-136	-118	-155	-112	-136	-111
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-5	-12	-16	-11	-4	-13	-13

<sup>2)</sup> Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

# KONCERNEN – IFRS

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	12 713	10 997	4 062	3 661	17 007	15 291
Produktions- och driftkostnader	-10 169	-8 995	-3 257	-2 988	-13 614	-12 440
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 544</b>	<b>2 002</b>	<b>805</b>	<b>673</b>	<b>3 393</b>	<b>2 851</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-751	-683	-223	-200	-1 003	-935
Resultat av fastighetsförsäljning	14	15	-	37	14	15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 807</b>	<b>1 334</b>	<b>582</b>	<b>510</b>	<b>2 404</b>	<b>1 931</b>
Finansiella intäkter och kostnader	227	-35	-15	-12	202	-60
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 034</b>	<b>1 299</b>	<b>567</b>	<b>498</b>	<b>2 606</b>	<b>1 871</b>
Skatter	-386	-297	-120	-113	-482	-393
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 648</b>	<b>1 002</b>	<b>447</b>	<b>385</b>	<b>2 124</b>	<b>1 478</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-32	101	-13	56	-31	102
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-22	-170	-	-70	67	-81
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	5	37	-	15	-14	18
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 599</b>	<b>970</b>	<b>434</b>	<b>386</b>	<b>2 146</b>	<b>1 517</b>
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 648	1 002	447	385	2 124	1 478
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 599	970	434	386	2 146	1 517
Resultat per aktie <sup>1)</sup> före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	23,30	13,70	6,30	5,30	29,90	20,40
Resultat per aktie <sup>1)</sup> efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	23,20	13,70	6,30	5,30	29,80	20,30
Utestående antal aktier vid periodens slut	70 204 033	71 929 390	70 204 033	71 929 390	70 204 033	71 448 330
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	70 866 770	73 161 249	70 458 945	72 251 041	71 089 458	72 526 479
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	71 062 512	73 402 428	70 677 051	72 498 331	71 281 911	72 725 820

<sup>1)</sup> Periodens resultat.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2017-09-30	2016-09-30 <sup>3)</sup>	2016-12-31 <sup>3)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>211</b>	<b>233</b>	<b>230</b>
Projektfastigheter	878	554	602
Exploateringsfastigheter	6 984	6 547	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	267	240	233
Pågående arbeten	1 980	2 007	2 073
Kortfristiga fordringar	2 813	3 144	2 553
Likvida medel	2 557	1 177	1 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15 479</b>	<b>13 669</b>	<b>14 102</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 690</b>	<b>13 902</b>	<b>14 332</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER <sup>1) 2)</sup></b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 511</b>	<b>4 527</b>	<b>4 951</b>
Långfristiga räntebärande skulder	333	352	517
Övriga långfristiga skulder	150	169	168
Långfristiga avsättningar	2 362	2 330	2 236
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 845</b>	<b>2 851</b>	<b>2 921</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 744	2 110	2 055
Övriga kortfristiga skulder	5 478	4 312	4 304
Kortfristiga avsättningar	112	102	101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 334</b>	<b>6 524</b>	<b>6 460</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 690</b>	<b>13 902</b>	<b>14 332</b>
Ställda säkerheter	545	645	688
Eventualförpliktelser	10 058	8 344	9 451
<sup>1)</sup> Varav projektfinansiering JM Utland	1 540	1 843	1 852
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	615	669	654

<sup>3)</sup> Jämförelsesiffror har omräknats på grund av omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland.

För omräkningstabell se dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare)

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR 2016
	2017	2016	
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>4 951</b>	<b>4 521</b>	<b>4 521</b>
Summa totalresultat för perioden	1 599	970	1 517
Utdelning	–675	–602	–602
Konvertering av konvertibellån	10	11	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	1	2	2
Återköp av aktier	–375	–375	–500
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>5 511</b>	<b>4 527</b>	<b>4 951</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt</b>	<b>2 074</b>	<b>1 547</b>	<b>672</b>	<b>562</b>	<b>2 740</b>	<b>2 213</b>
Betald skatt	–313	–324	–93	–90	–402	–413
Investering i exploateringsfastigheter m. m. <sup>1)</sup>	–1 611	–1 126	–478	–604	–2 700	–2 215
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. <sup>2)</sup>	1 660	1 711	491	623	2 204	2 255
Investering i projektfastigheter	–288	–170	–98	–57	–360	–242
Försäljning av projektfastigheter	-	1	-	-	0	1
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	609	–400	311	–305	982	–27
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 131</b>	<b>1 239</b>	<b>805</b>	<b>129</b>	<b>2 464</b>	<b>1 572</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>303<sup>3)</sup></b>	<b>–5</b>	<b>–1</b>	<b>–2</b>	<b>302<sup>3)</sup></b>	<b>–6</b>
Upptagna lån	153	186	13	135	267	300
Amortering av skulder	–234	–896	–113	–217	–248	–910
Upptagna lån, projektfinansiering	507	739	208	182	691	923
Amortering av skulder, projektfinansiering	–770	–389	–439	–209	–919	–538
Återköp av aktier	–375	–375	–125	–125	–500	–500
Utdelning	–675	–602	-	-	–675	–602
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–1 394</b>	<b>–1 337</b>	<b>–456</b>	<b>–234</b>	<b>–1 384</b>	<b>–1 327</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 040</b>	<b>–103</b>	<b>348</b>	<b>–107</b>	<b>1 382</b>	<b>239</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 557</b>	<b>1 177</b>	<b>2 557</b>	<b>1 177</b>	<b>2 557</b>	<b>1 520</b>

<sup>1)</sup> Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>2)</sup> Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt

<sup>3)</sup> Varav 310 mkr avser försäljning av andelarna i Småa AB.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för niomånadersperioden 2017 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 de som beskrivs på sidorna 68–71 i årsredovisningen för 2016 förutom att omklassificering har gjorts av projektfinansiering inom JM Utland. Den har tidigare redovisats mot nedlagda kostnader i balansposten "Pågående arbeten" men redovisas från och med tredje kvartalet 2017 som räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats och framgår av dokument "Omklassificering av projektfinansiering inom JM Utland" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare). Omklassificeringen innebär ingen ändring av segmentsredovisningen, projektstyrningen eller riskprofilen i JM:s utlandsverksamhet.

JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i två avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning enligt IAS 11.

Därutöver redovisas JM Utlands 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. Dessa principer ligger i JM:s interna styrning och uppföljning till grund för koncernens resultat- och balansräkningar i sin helhet.

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.

## IFRS 15

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder. JM har under mycket lång tid följt arbetet med ny standard för intäktsredovisning inklusive ett flertal diskussioner med representanter för IASB och har löpande utvärderat arbetet med den nya standarden.

JMs bedömning är att redovisningen av projektutvecklingen av bostäder i Sverige fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning.

Vad gäller motsvarande affärer i Norge och Finland är bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning vilket med-

för att intäkten, på samma sätt som idag, ska redovisas vid en tidpunkt, färdigställandet.

Även inom JM Entreprenad bedöms intäkterna fortsatt kunna redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar.

Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av JM:s nuvarande intäktsredovisningsprinciper. JM utvärderar för närvarande vissa detaljer i IFRS 15 i relation till JM:s olika affärer.

## IFRS 9

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. JM:s bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

# MODERBOLAGET

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2017	2016	2016
Nettoomsättning	8 616	8 105	11 149
Produktions- och driftskostnader	-6 638	-6 476	-8 863
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 978</b>	<b>1 629</b>	<b>2 286</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-536	-466	-648
Resultat av fastighetsförsäljning	14	0	-23
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 456</b>	<b>1 163</b>	<b>1 615</b>
Finansiella intäkter och kostnader	290	179	159
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>1 746</b>	<b>1 342</b>	<b>1 774</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-147
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 746</b>	<b>1 342</b>	<b>1 627</b>
Skatter	-314	-248	-322
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 432</b>	<b>1 094</b>	<b>1 305</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	1 194	1 232	1 247
Omsättningstillgångar	9 368	7 754	8 191
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 562</b>	<b>8 986</b>	<b>9 438</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 713	2 218	2 309
Obeskattade reserver	2 170	1 975	2 170
Avsättningar	1 030	947	937
Långfristiga skulder	215	312	312
Kortfristiga skulder	4 434	3 534	3 710
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 562</b>	<b>8 986</b>	<b>9 438</b>
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	10 228	8 593	9 646



# AVSTÄMNING MELLAN SEGMENTSREDOVISNING OCH IFRS

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Periodens intäkter enligt segmentsredovisning</b>	<b>12 457</b>	<b>11 456</b>	<b>3 813</b>	<b>3 729</b>	<b>16 753</b>	<b>15 752</b>
Omräkning JM Utland	256	-459	249	-68	254	-461
<b>Periodens intäkter enligt IFRS</b>	<b>12 713</b>	<b>10 997</b>	<b>4 062</b>	<b>3 661</b>	<b>17 007</b>	<b>15 291</b>
<b>Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>1 731</b>	<b>1 414</b>	<b>543</b>	<b>521</b>	<b>2 328</b>	<b>2 011</b>
Omräkning JM Utland	76	-80	39	-11	76	-80
<b>Periodens rörelseresultat enligt IFRS</b>	<b>1 807</b>	<b>1 334</b>	<b>582</b>	<b>510</b>	<b>2 404</b>	<b>1 931</b>
<b>Periodens resultat enligt segmentsredovisning</b>	<b>1 588</b>	<b>1 066</b>	<b>411</b>	<b>395</b>	<b>2 062</b>	<b>1 540</b>
Omräkning JM Utland	60	-64	36	-10	62	-62
<b>Periodens resultat enligt IFRS</b>	<b>1 648</b>	<b>1 002</b>	<b>447</b>	<b>385</b>	<b>2 124</b>	<b>1 478</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Balansomslutning enligt segmentsredovisning</b>	<b>14 421</b>	<b>12 423</b>	<b>12 848</b>
Omräkning JM Utland	-271	-364	-368
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	1 540	1 843	1 852
<b>Balansomslutning enligt IFRS</b>	<b>15 690</b>	<b>13 902</b>	<b>14 332</b>

## KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Eget kapital enligt segmentsredovisning</b>	<b>5 653</b>	<b>4 740</b>	<b>5 158</b>
Omräkning JM Utland	-142	-213	-207
<b>Eget kapital enligt IFRS</b>	<b>5 511</b>	<b>4 527</b>	<b>4 951</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

%	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Soliditet enligt segmentsredovisning</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>40</b>
<b>Soliditet enligt IFRS</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>35</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning</b>	<b>1 868</b>	<b>1 589</b>	<b>574</b>	<b>102</b>	<b>2 236</b>	<b>1 957</b>
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	263	-350	231	27	228	-385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS</b>	<b>2 131</b>	<b>1 239</b>	<b>805</b>	<b>129</b>	<b>2 464</b>	<b>1 572</b>

## KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning</b>	<b>-727</b>	<b>737</b>	<b>435</b>
Omklassificering projektfinansiering JM Utland	1 540	1 843	1 852
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/fordran(-) vid periodens slut enligt IFRS</b>	<b>813</b>	<b>2 580</b>	<b>2 287</b>

Stockholm den 26 oktober 2017  
JM AB (publ)

Johan Skoglund  
Verkställande direktör

## **REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT JM AB (PUBL), ORG.NR 556045-2103**

### **INLEDNING**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### **DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör

det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### **SLUTSATS**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2017  
PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig Revisor

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor



# KORT OM JM

## AFFÄRSIDÉ

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

## VISION

JM skapar hus att trivas i.

## VERKSAMHET

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

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge 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 17 miljarder kronor och har cirka 2 500 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 26 oktober 2017.

## FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

1 februari 2018 Bokslutskommuniké 2017  
12 april 2018 Årsstämma  
27 april 2018 Delårsrapport januari - mars  
13 juli 2018 Delårsrapport januari - juni  
25 oktober 2018 Delårsrapport januari - september

## PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 3 2017

14 juli	Delårsrapport januari - juni 2017
31 juli	Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)
18 augusti	JM förvärvar fastighet i Lund
22 augusti	JM förvärvar fastighet i Solna
31 augusti	Nedsättning av aktiekapital i JM AB (publ)

JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare)

Text: JM

Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Sandra Medina Lund, Carbonwhite

# B

**JM AB (publ)**

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