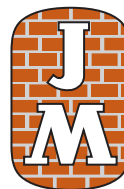


Bokslutskommuniké 2016



JM-KONCERNEN JANUARI–DECEMBER 2016

ÖKAT ANTAL PRODUKTIONSSTARTER OCH ÖKAD LÖNSAMHET

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 15 752 mkr (14 447) och rörelseresultatet ökade till 2 011 mkr (1 590). Rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,0)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 15 291 mkr (13 939) och rörelseresultatet ökade till 1 931 mkr (1 499). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –80 mkr (–91)
- Resultatet före skatt ökade till 1 871 mkr (1 427). Resultat efter skatt ökade till 1 478 mkr (1 085)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 31,2 procent (23,7). Resultatet per aktie under året ökade till 20,40 kronor (14,50)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 957 mkr (–230)
- Antal sålda bostäder ökade till 3 843 (3 770) och produktionsstarterna ökade till 4 187 (3 731)
- Övervärde exploateringsfastigheter om 7,0 mdkr (4,2)
- Styrelsen föreslår 9,50 kronor (8,25) i utdelning för 2016 samt förnyat återköpsbemyndigande.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 752	14 447	4 296	3 958
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 011	1 590	597	446
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,8	11,0	13,9	11,3
Intäkter	15 291	13 939	4 294	3 744
Rörelseresultat	1 931	1 499	597	411
Resultat före skatt	1 871	1 427	572	394
Rörelsemarginal, %	12,6	10,8	13,9	11,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	–230	368	–423
Räntabilitet på eget kapital, %	31,2	23,7		
Soliditet, %	40	38	40	38
Resultat per aktie, kr	20,40	14,50	6,60	4,20
Antal sålda bostäder	3 843	3 770	925	939
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	3 731	1 357	1 066
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 212		

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

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

KONCERNEN

"Efterfrågan på JMs bostäder har varit fortsatt stabil på våra huvudmarknader under det fjärde kvartalet. Den stabila efterfrågan stödjer en fortsatt hög nivå av produktionsstarter. Glädjande är också starten av två fina hyresrättsprojekt i Stockholm under kvartalet. Vidare har vi haft en stor värdeökning av våra exploateringsfastigheter under året som tydligt bekräftar vår geografiska förvärvsstrategi.

Bostadsverksamheten i Stockholm uppvisar en positiv utveckling med god lönsamhetsnivå och fortsatt stort intresse för våra projekt. I övriga Sverige har vi en förstärkning av såväl intäkter som resultat beroende på bra efterfrågan och positiv prisutveckling för våra bostäder under året. Även i Norge och Finland utvecklas verksamheten stabilt med fortsatt god efterfrågan i Norge och viss förbättring i Finland.

Under året har vi också arbetat med att utveckla våra produkter i takt med starkare preferenser hos våra kunder för ett individualiserat boende. Vi tar också steg för att ytterligare digitalisera vår verksamhet. Digitaliseringen stödjer vår utveckling av kunderbjudandet och möjliggör ytterligare effektivisering av våra processer.

Strukturellt gäller goda förutsättningar för vår affär med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. 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

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 3 843 (3 770)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 77 procent (86), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 552 (1 600), i JM Bostad Riks 1 318 (1 273), i JM Utland 973 (843) och i JM Fastighetsutveckling 0 (54).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 4 187 (3 731)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 745 (1 667), i JM Bostad Riks 1 336 (1 228), i JM Utland 877 (782) och i JM Fastighetsutveckling 229 (54).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

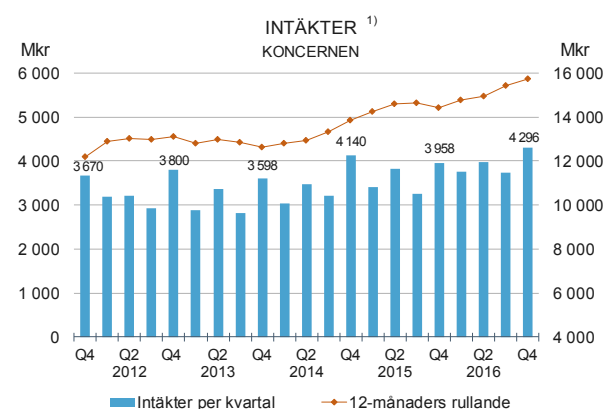
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 984 (7 212) varav 416 (338) utgör hyresrätts- och vårdbostäder.

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

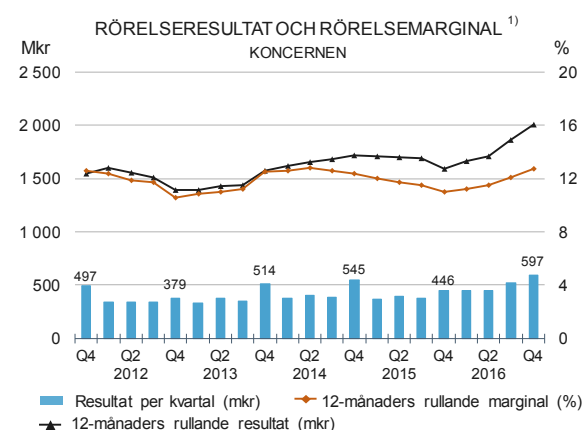
²⁾ Varav 229 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

Rörelseresultat, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 295	1 078	387	288
JM Bostad Riks	480	308	126	102
JM Utland	204	166	67	46
JM Fastighetsutveckling	30	38	18	23
JM Entreprenad	43	45	10	0
Koncerngemensamma kostnader	-41	-45	-11	-13
Summa enligt segmentsredovisning	2 011	1 590	597	446
Omräkning JM Utland ¹⁾	-80	-91	0	-35
Totalt	1 931	1 499	597	411
Varav fastighetsförsäljningar	15	56	-	1

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



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

INTÄKTER, RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 15 752 mkr (14 447). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 15 291 mkr (13 939).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 2 011 mkr (1 590) och rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,0). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 931 mkr (1 499). Omräkningen

är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –80 mkr (–91).

Under året har fastigheter sålts för 86 mkr (572) med ett resultat om 15 mkr (56).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 25 mkr (23). Driftnettot uppgick till 5 mkr (8).

Rörelsemarginal, %	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	18,1	17,2	19,2	17,7
JM Bostad Riks	12,6	9,4	12,6	10,0
JM Utland	5,9	5,4	7,2	5,3
JM Entreprenad	2,6	2,2	2,2	0,0

Bostäder i pågående produktion	2016-12-31	2015-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 984	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	86
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	416	338
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	416	284
²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.		
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.		

Osålda bostäder i avslutad produktion	2016-12-31	2015-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	70	98
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	64	71
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.		

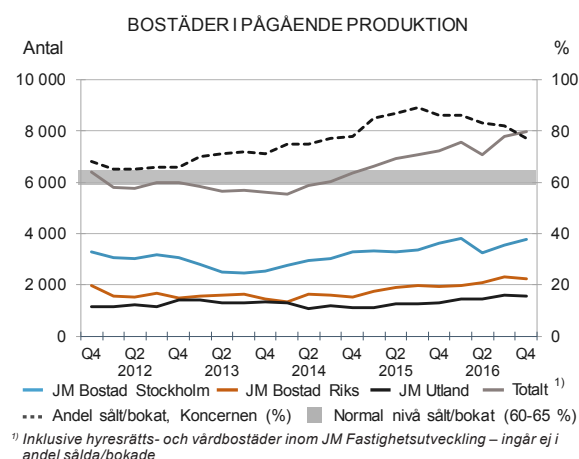
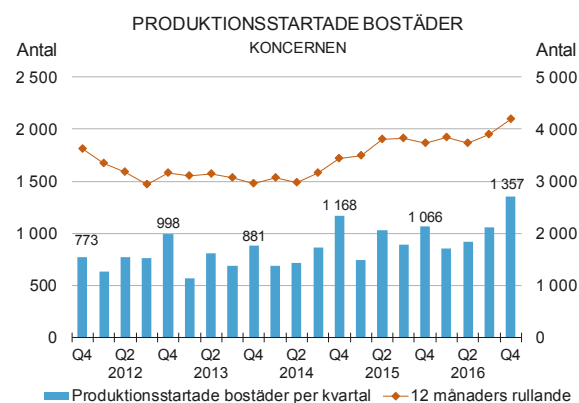
BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 32 500 (31 100) varav 17 900 (18 100) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 7 037 mkr (6 998) vid utgången av året. Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 7,1 mdkr (7,1) visar ett övervärde om 7,0 mdkr (4,2). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Den stora värdeökningen bekräftar JMs geografiska förvävsstrategi.

Under 2016 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 894 mkr (2 684) förvärvats varav 1 021 mkr avser JM Bostad Stockholm, 459 mkr JM Bostad Riks och 414 mkr JM Utland.

PROJEKTFASTIGHETER

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 863 mkr (550) med ett bokfört värde om 602 mkr (378).



Exploateringsfastigheter (bostäder), miljarder kr	2016-12-31		2015-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	9,1	4,3	7,3	4,5
JM Bostad Riks	2,5	1,4	2,1	1,3
JM Utland	2,5	1,4	1,8	1,2
Totalt	14,1	7,1	11,2	7,0

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har förbättrats med 12 mkr (varav valutaeffekt –9 mkr vid avveckling av JMs verksamhet i Danmark) jämfört med föregående år och förklaras huvudsakligen av lägre räntebärande låneskuld.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 959 mkr (2 473) varav pensionsskulden utgjorde 1 239 mkr (1 129). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionskulden 2,4 procent (2,3). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 320 mkr

(3 575). Förutom likvida medel om 1 520 mkr (1 275) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 300) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,5 år (1,7).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 435 mkr (1 198) vid årets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 497 mkr (509). Av dessa skulder var 329 mkr (349) kortfristiga.

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Finansiella intäkter ¹⁾	17	11	2	2
Finansiella kostnader ²⁾	–68	–83	–18	–19
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet ³⁾	–9	–	–9	–
Finansiella intäkter och kostnader	–60	–72	–25	–17
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	2	0	2
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	–2	0	–2

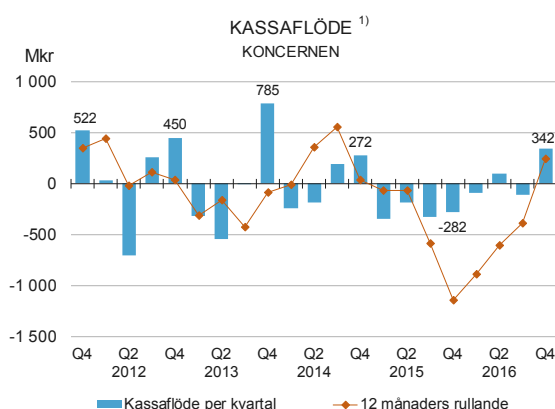
³⁾ Avser JMs verksamhet i Danmark.

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens början	1 198	–337	737	596
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	–763	1 535	–302	602
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut	435	1 198	435	1 198

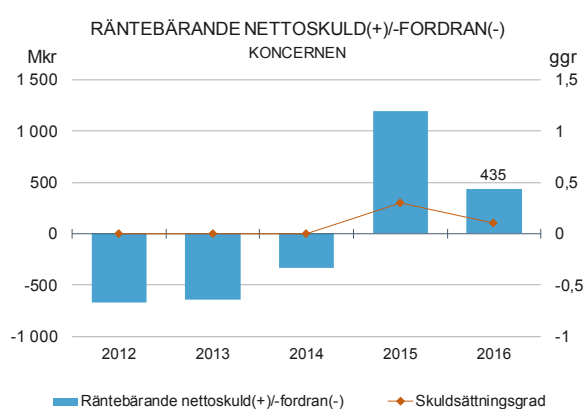
KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 957 mkr (–230) under året. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 66 mkr (–902). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett

kassaflöde om –26 mkr (65). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till –241 mkr (–168).



¹⁾ Periodens totala kassaflöde



RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Under fjärde kvartalet 2016 har 494 047 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 604 657. Efter årsstämman 2016 har aktier återköpts för 375 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2016 till 71 448 330.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt den 27 mars 2017 i samband med kallelsen till årsstämman.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på NASDAQ Stockholm.

Strategin är att sprida återköpen på NASDAQ Stockholm fram till årsstämman 2018. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

PERSONAL

Antal anställda ökade vid årets utgång till 2 422 (2 316). Antal hantverkare uppgick till 1 023 (1 010) och antal tjänstemän till 1 399 (1 306). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

UTDELNING

För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 9,50 kronor (8,25) per aktie, totalt 679 mkr (602). Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 2 maj 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas fredagen den 5 maj 2017.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter	7 162	6 273	2 018	1 631
Rörelseresultat ¹⁾	1 295	1 078	387	288
Rörelsemarginal, %	18,1	17,2	19,2	17,7
Genomsnittligt operativt kapital	4 388	4 134		
Avkastning operativt kapital, %	29,5	26,1		
Operativt kassaflöde	1 558	–344	367	–640
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 286	4 517		
Antal disponibla byggrätter	13 000	12 400		
Antal sålda bostäder	1 552	1 600	399	370
Antal produktionsstartade bostäder	1 745	1 667	634	470
Antal bostäder i pågående produktion	3 786	3 627		
Antal anställda	859	854		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	0	-	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har ökat något under fjärde kvartalet och utbudet av bostäder har varit relativt lågt. Omsättningshastigheten har varit oförändrad. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet lågt.

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

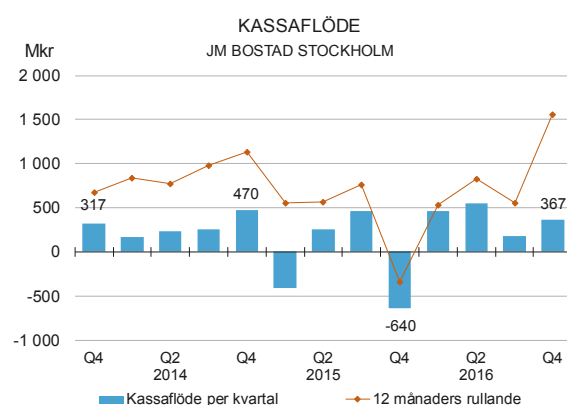
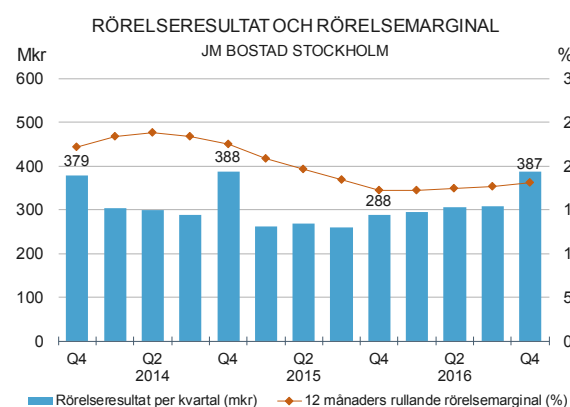
Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på en normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 7 162 mkr (6 273) vilket bekräftar en fortsatt stabil utveckling för verksamheten. Rörelseresultatet ökade till 1 295 mkr (1 078). Rörelsemarginalen ökade till 18,1 procent (17,2).

Kassaflödet under året är i balans beaktat minskningen av exploateringsfastigheter.

Totalt under fjärde kvartalet produktionsstartades 634 bostäder i flerbostadshus i Järfälla och Stockholm.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 315 bostäder förvärvats i Stockholm.



JM BOSTAD RIKS

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter	3 820	3 278	997	1 019
Rörelseresultat ¹⁾	480	308	126	102
Rörelsemarginal, %	12,6	9,4	12,6	10,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 085	1 289		
Avkastning operativt kapital, %	44,2	23,9		
Operativt kassaflöde	720	533	180	192
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 350	1 269		
Antal disponibla byggrätter	9 700	9 900		
Antal sålda bostäder	1 318	1 273	343	322
Antal produktionsstartade bostäder	1 336	1 228	358	368
Antal bostäder i pågående produktion	2 240	1 944		
Antal anställda	586	539		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	37	0	-	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade eller stigit något på de flesta marknader inom affärssegmentet under fjärde kvartalet. Undantagen är Uppsala, Linköping och Lund där priserna minskat något. Utbudet av bostäder har under kvartalet minskat och är lägre än motsvarande period förra året. Omsättningshastigheten har varit oförändrad.

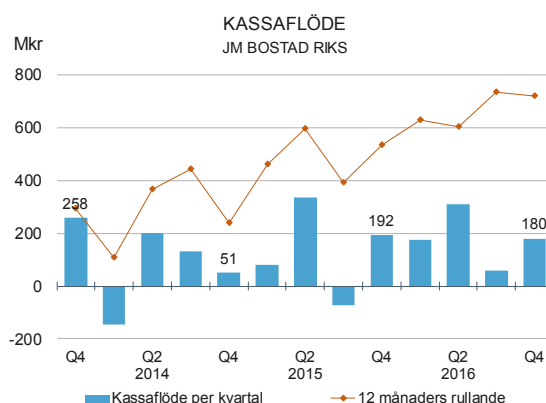
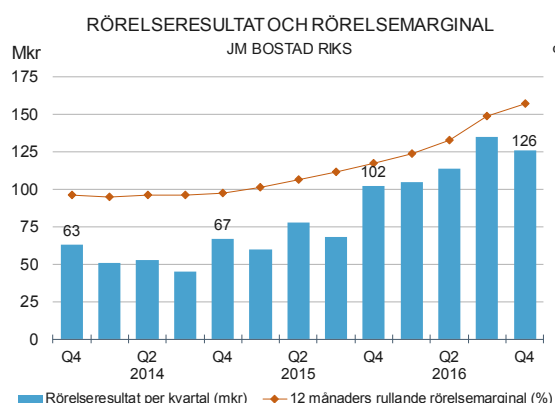
Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor. Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 820 mkr (3 278) och rörelseresultatet ökade till 480 mkr (308) inklusive resultat av fastighetsförsäljning i Örebro om 37 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade till 12,6 procent (9,4).

Kassaflödet under året förstärks beroende på en tillfällig minskning av rörelsekapitalet.

Totalt produktionsstartades under fjärde kvartalet 358 bostäder i flerbostadshus och småhus i Malmö, Göteborg, Uppsala, Örebro och Staffanstorps.

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 800 bostäder förvärvats i Malmö, Göteborg, Uppsala och Örebro.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter	3 477	3 059	936	873
- varav JM Norge	3 056	2 664	815	761
Rörelseresultat ¹⁾	204	166	67	46
- varav JM Norge	227	181	69	49
Rörelsemarginal, %	5,9	5,4	7,2	5,3
- varav JM Norge	7,4	6,8	8,5	6,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 997	2 145		
Avkastning operativt kapital, %	10,2	7,7		
Operativt kassaflöde	153	434	-114	191
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 401	1 202		
Bokfört värde projektfastigheter	13	31		
Antal disponibla byggrätter	8 900	8 200		
Antal sålda bostäder	973	843	183	193
Antal produktionsstartade bostäder	877	782	136	228
Antal bostäder i pågående produktion	1 542	1 303		
Antal anställda	420	395		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-23	39	0	-1

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 477 mkr (3 059) och rörelseresultatet ökade till 204 mkr (166). Rörelsemarginalen ökade till 5,9 procent (5,4). I resultatet ingår -23 mkr (39) från försäljning av en fastighet i Danmark. Exklusive denna försäljning uppgår rörelsemarginalen till 6,5 procent.

Kassaflödet under året dämpas något av investeringar i exploateringsfastigheter.

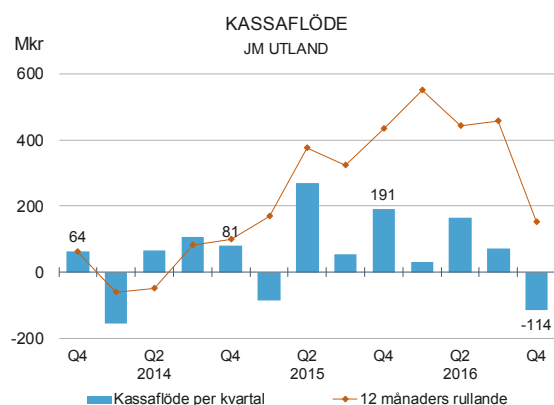
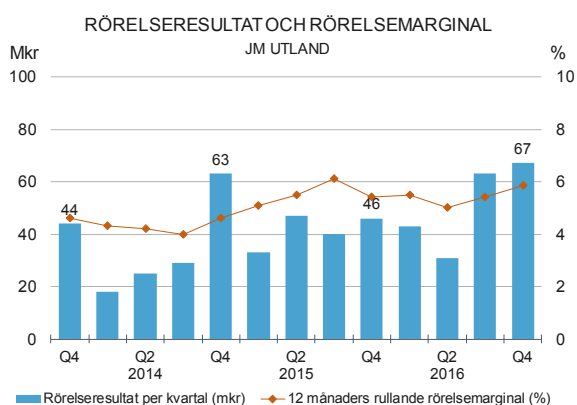
NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är fortsatt hög och då främst i Osloregionen. Priserna på andrahandsmarknaden har stigit under fjärde kvartalet där Oslo haft en fortsatt stark prisutveckling.

JM Norges intäkter ökade till 3 056 mkr (2 664) och rörelseresultatet ökade till 227 mkr (181) varav fastighetsförsäljning 0 mkr (20). Rörelsemarginalen ökade till 7,4 procent (6,8). Under fjärde kvartalet har 149 bostäder (168) sålts och 136 bostäder (185) produktionsstartats. Produktionsstarterna under fjärde kvartalet utgörs av bostäder i flerbostadshus och småhus i Oslo, Bergen, Tönsberg, Skien och Horten. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 203 (1 120).

Under fjärde kvartalet har byggrätter motsvarande 995 bostäder förvärvat i Osloområdet och 26 i Larvik.

Disponibla byggrätter motsvarar 6 700 bostäder (5 900).



FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå men visar fortsatt tecken på svag förbättring. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Priserna i huvudstadsregionen har varit svagt stigande under året.

Under fjärde kvartalet har 31 bostäder (20) sålts och 0 bostäder (43) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 277 (121).

Under fjärde kvartalet har inga byggrätter förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 2 000 bostäder (2 100).

ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER*DANMARK*

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

Under andra kvartalet 2016 såldes fastigheten Dageløkke Ege. JM:s verksamhet i Danmark har fullt ut avvecklats under året.

BELGIEN

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

Under fjärde kvartalet har 3 bostäder (2) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (62).

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

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter	142	206	46	100
Rörelseresultat ¹⁾	30	38	18	23
Genomsnittligt operativt kapital	508	326		
Avkastning operativt kapital, %	5,9	11,7		
Operativt kassaflöde	-101	-206	-49	-112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	35		
Bokfört värde projektfastigheter	589	347		
Antal disponibla byggrätter ²⁾	900	600		
Antal sålda bostäder ²⁾	-	54	-	54
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	229	54	229	-
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	416	338		
Antal anställda	31	29		
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	1	17	-	2

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter minskade till 142 mkr (206) varav entreprenadintäkter 117 mkr (185) och hyresintäkter 25 mkr (21). Rörelseresultatet uppgick till 30 mkr (38).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 5 mkr (7). Resultatet från entreprenader uppgick till 45 mkr (32) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 1 mkr (17).

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

Inom Dalénområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivas till 93 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 86 procent för de byggnader som ej ska rivas.

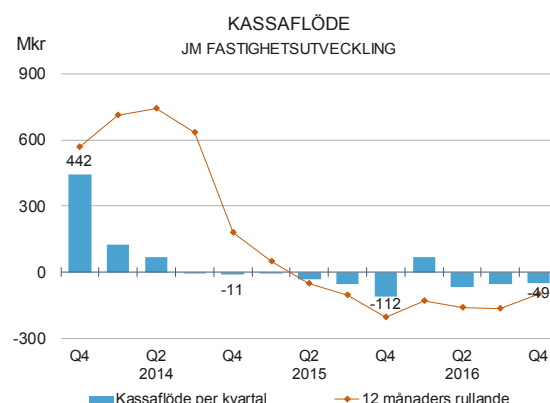
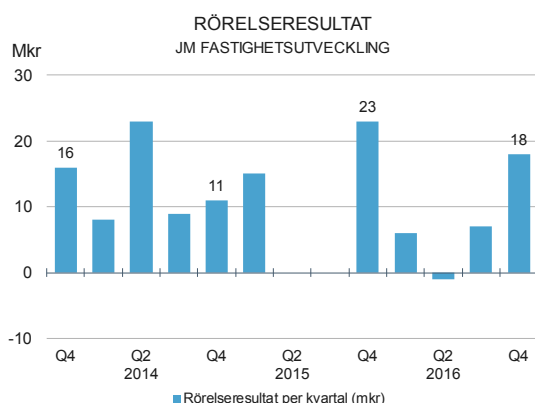
Produktion har under året pågått i egen balansräkning av ett hyresrättsprojekt inom Dalénområdet, omfat-

tande 97 bostäder. Projektet färdigställdes i slutet av året och per årsskiftet är alla lägenheter uthyrda.

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

Under fjärde kvartalet produktionsstartades ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Projektet Spaken i Hägernäs, Täby, som omfattar 136 hyreslägenheter med planerad inflyttning 2018 samt projektet Alphyddan i Sickla, Nacka, ett punkthus omfattande 93 studentlägenheter med planerad inflyttning 2018.

Produktion har under 2016 pågått av ett vård- och omsorgsboende, projektet Vinfatet, Sollentuna med extern beställare omfattande 54 bostäder. Projektet överlämnades i samband med färdigställandet under fjärde kvartalet 2016.



JM ENTREPRENAD

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

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter ¹⁾	1 665	2 084	454	480
Rörelseresultat	43	45	10	0
Rörelsemarginal, %	2,6	2,2	2,2	0,0
Operativt kassaflöde	32	–34	47	–65
Bokfört värde exploateringsfastigheter	49	44		
Antal anställda	393	380		
¹⁾ Varav internt	514	453	155	145

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

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

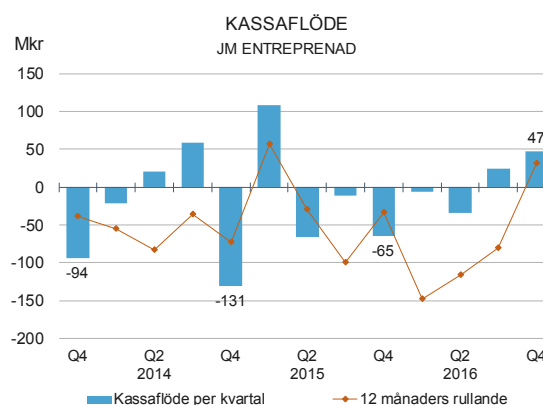
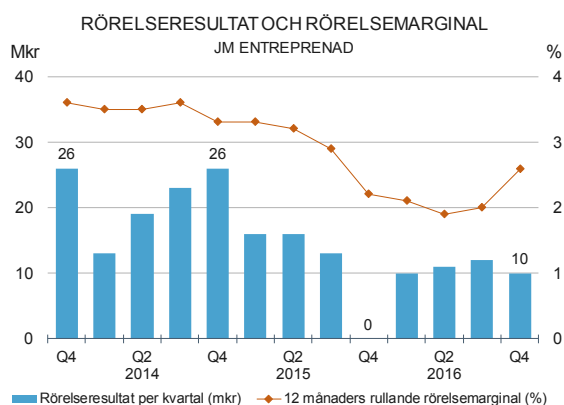
Affärssegmentets intäkter minskade till 1 665 mkr (2 084) och rörelseresultatet minskade till 43 mkr (45). Rörelsemarginalen uppgick till 2,6 procent (2,2).

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

Kassaflödet under året har begränsats av fördröjd betalning från extern beställare där tvist föreligger.

Affärssegmentet har under fjärde kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav det största är en nybyggnation av skola åt Vallentuna kommun.

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Intäkter	15 291	13 939	4 294	3 744
Produktions- och driftkostnader	-12 440	-11 630	-3 445	-3 092
Bruttoresultat	2 851	2 309	849	652
Försäljnings- och administrationskostnader	-935	-866	-252	-242
Resultat av fastighetsförsäljning	15	56	0	1
Rörelseresultat	1 931	1 499	597	411
Finansiella intäkter och kostnader	-60	-72	-25	-17
Resultat före skatt	1 871	1 427	572	394
Skatter	-393	-342	-96	-84
Periodens resultat	1 478	1 085	476	310
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	102	-87	1	-37
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-81	-49	89	16
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	18	11	-19	-3
Periodens totalresultat	1 517	960	547	286
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 478	1 085	476	310
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 517	960	547	286
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	20,40	14,50	6,60	4,20
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	20,30	14,50	6,60	4,20
Utestående antal aktier vid periodens slut	71 448 330	73 594 000	71 448 330	73 594 000
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	72 526 479	74 601 637	71 752 144	73 864 358
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	72 725 820	74 846 482	71 986 460	74 099 334

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	230	209
Projektfastigheter	602	378
Exploateringsfastigheter	7 121	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	233	235
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 774	2 808
Likvida medel	1 520	1 275
Summa omsättningstillgångar	12 250	11 763
Summa tillgångar	12 480	11 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	4 951	4 521
Långfristiga räntebärande skulder	282	410
Övriga långfristiga skulder	168	160
Långfristiga avsättningar	2 236	2 069
Summa långfristiga skulder	2 686	2 639
Kortfristiga räntebärande skulder	438	934
Övriga kortfristiga skulder	4 304	3 784
Kortfristiga avsättningar	101	94
Summa kortfristiga skulder	4 843	4 812
Summa eget kapital och skulder	12 480	11 972
Ställda säkerheter	688	667
Eventualförpliktelser	9 451	7 985
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	72	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	654	704

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016	2015
Ingående balans vid årets början	4 521	4 635
Summa totalresultat för perioden	1 517	960
Utdelning	-602	-600
Konvertering av konvertibellån	13	25
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	2	1
Återköp av aktier	-500	-500
Utgående balans vid årets slut	4 951	4 521

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	2 213	1 532	666	394
Betald skatt	-413	-806	-89	-79
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-2 215	-3 612	-1 089	-1 519
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	2 255	2 775	544	920
Investering i projektfastigheter	-242	-219	-72	-105
Försäljning av projektfastigheter	1	51	-	51
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	358	49	408	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	-230	368	-423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6	-11	-1	-2
Upptagna lån	300	750	114	603
Amortering av skulder	-910	-552	-14	-335
Återköp av aktier	-500	-500	-125	-125
Utdelning	-602	-600	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 712	-902	-25	143
Periodens kassaflöde	239	-1 143	342	-282
Likvida medel vid periodens slut	1 520	1 275	1 520	1 275
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-283	-345	-117	-72
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	257	410	73	77

NYCKELTAL

%	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Rörelsemarginal	12,6	10,8	13,9	11,0
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	27,9	22,0		
Räntabilitet på eget kapital	31,2	23,7		
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,3	0,1	0,3
Soliditet	40	38	40	38

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2016 är upprättad enligt IAS 34 *Delårsrapportering och Årsredovisningslagen*. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2015 sidorna 68-71. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Sverige	12 275	11 388	3 360	3 085
Norge	3 056	2 664	815	761
Finland	377	263	114	76
Danmark	15	38	0	6
Belgien	29	94	7	30
Omräkning JM Utland ¹⁾	–461	–508	–2	–214
Totalt	15 291	13 939	4 294	3 744

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	7 162	6 273	2 018	1 631
JM Bostad Riks	3 820	3 278	997	1 019
JM Utland	3 477	3 059	936	873
JM Fastighetsutveckling	142	206	46	100
JM Entreprenad	1 665	2 084	454	480
Eliminering	–514	–453	–155	–145
Summa enligt segmentsredovisning	15 752	14 447	4 296	3 958
Omräkning JM Utland ¹⁾	–461	–508	–2	–214
Totalt	15 291	13 939	4 294	3 744

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 295	1 078	387	288
JM Bostad Riks	480	308	126	102
JM Utland	204	166	67	46
JM Fastighetsutveckling	30	38	18	23
JM Entreprenad	43	45	10	0
Koncerngemensamma kostnader	–41	–45	–11	–13
Summa enligt segmentsredovisning	2 011	1 590	597	446
Omräkning JM Utland ¹⁾	–80	–91	0	–35
Totalt	1 931	1 499	597	411

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	18,1	17,2	19,2	17,7
JM Bostad Riks	12,6	9,4	12,6	10,0
JM Utland	5,9	5,4	7,2	5,3
JM Entreprenad	2,6	2,2	2,2	0,0

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	2016	2015
JM Bostad Stockholm	4 388	4 134
JM Bostad Riks	1 085	1 289
JM Utland	1 997	2 145
JM Fastighetsutveckling	508	326

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	2016	2015
JM Bostad Stockholm	29,5	26,1
JM Bostad Riks	44,2	23,9
JM Utland	10,2	7,7
JM Fastighetsutveckling	5,9	11,7

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 558	–344	367	–640
JM Bostad Riks	720	533	180	192
JM Utland	153	434	–114	191
JM Fastighetsutveckling	–101	–206	–49	–112
JM Entreprenad	32	–34	47	–65

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2016-12-31	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	4 286	4 517
JM Bostad Riks	1 350	1 269
JM Utland	1 401	1 202
JM Fastighetsutveckling	35	35
JM Entreprenad	49	44
Totalt	7 121	7 067

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2016-12-31	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	13 000	12 400
JM Bostad Riks	9 700	9 900
JM Utland	8 900	8 200
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	900	600
Totalt	32 500	31 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	8 000	8 700
JM Bostad Riks	5 500	5 200
JM Utland	4 300	4 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	100	100
Totalt	17 900	18 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 552	1 600	399	370
JM Bostad Riks	1 318	1 273	343	322
JM Utland	973	843	183	193
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	54	-	54
Totalt	3 843	3 770	925	939

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 745	1 667	634	470
JM Bostad Riks	1 336	1 228	358	368
JM Utland	877	782	136	228
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	229	54	229	-
Totalt	4 187	3 731	1 357	1 066

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2016-12-31	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	3 786	3 627
JM Bostad Riks	2 240	1 944
JM Utland	1 542	1 303
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	416	338
Totalt	7 984	7 212

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

2016-12-31	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrnings- grad årshyra, %	Bokfört värde, mkr 2015-12-31
Fastigheter under utveckling	835	583	25	88	341
Färdigställda kontorsfastigheter	28	19	1	100	37
Totalt	863	602	26	89	378

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–december		Oktober–december	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans vid periodens början	7 067	6 802	6 547	7 189
Nyanskaffningar	1 903	2 695	966	546
Överfört till produktion	–1 896	–1 814	–408	–486
Övrigt	47	–616	16	–182
Utgående balans vid periodens slut	7 121	7 067	7 121	7 067

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–december	
	2016	2015
Nettoomsättning	11 149	9 761
Produktions- och driftskostnader	–8 863	–7 875
Bruttoresultat	2 286	1 886
Försäljnings- och administrationskostnader	–648	–545
Resultat av fastighetsförsäljning	–23	13
Rörelseresultat	1 615	1 354
Finansiella intäkter och kostnader	159	1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 774	1 355
Bokslutsdispositioner	–147	–167
Resultat före skatt	1 627	1 188
Skatter	–322	–704 ¹⁾
Årets resultat	1 305	484

¹⁾ Varav 409 mkr avser erlagd skatt hänförligt till domar i Kammarrätten i juli avseende åren 2007 och 2008. Processerna avsåg nedskrivningar av andelar i koncernbolag vilka Kammarrätten dömde som ej avdragsgilla. JM hade reserverat fullt ut för negativt utfall i koncernredovisningen.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	1 247	1 578
Omsättningstillgångar	8 191	7 930
Summa tillgångar	9 438	9 508
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 309	2 205
Obeskattade reserver	2 170	1 975
Avsättningar	937	855
Långfristiga skulder	312	353
Kortfristiga skulder	3 710	4 120
Summa eget kapital och skulder	9 438	9 508
Ställda säkerheter	169	169
Eventualförpliktelser	9 646	9 250

Stockholm den 7 februari 2017
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	15 291	13 939	14 216	12 603	12 480
Rörelseresultat	1 931	1 499	1 819	1 523	1 374
Resultat före skatt	1 871	1 427	1 744	1 464	1 318
Balansomslutning	12 480	11 972	12 375	11 150	11 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	–230	978	898	979
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–)	435	1 198	–337	–642	–667
Rörelsemarginal, %	12,6	10,8	12,8	12,1	11,0
Räntabilitet på eget kapital, %	31,2	23,7	28,7	25,0	21,9
Soliditet, %	40	38	37	40	38
Resultat per aktie, kr	20,40	14,50	17,00	14,10	11,70
Utdelning per aktie, kr	9,50 ¹⁾	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

¹⁾ Styrelsens förslag.

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016				2015			
RESULTATRÄKNING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 294	3 661	3 866	3 470	3 744	3 410	3 485	3 300
Produktions- och driftkostnader	-3 445	-2 988	-3 156	-2 851	-3 092	-2 886	-2 899	-2 753
Bruttoresultat	849	673	710	619	652	524	586	547
Försäljnings- och administrationskostnader	-252	-200	-266	-217	-242	-179	-235	-210
Resultat av fastighetsförsäljning	0	37	-23	1	1	21	10	24
Rörelseresultat	597	510	421	403	411	366	361	361
Finansiella intäkter och kostnader	-25	-12	-7	-16	-17	-24	-12	-19
Resultat före skatt	572	498	414	387	394	342	349	342
Skatter	-96	-113	-96	-88	-84	-94	-83	-81
Periodens resultat	476	385	318	299	310	248	266	261
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	230	233	219	212	209	217	229	228
Projektfastigheter	602	554	495	437	378	326	280	238
Exploateringsfastigheter	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	233	240	247	233	235	229	292	318
Kortfristiga fordringar	2 774	3 308	3 196	3 027	2 808	2 646	2 048	2 166
Likvida medel	1 520	1 177	1 282	1 182	1 275	1 557	1 887	2 077
Summa omsättningstillgångar	12 250	11 826	11 754	11 648	11 763	11 947	11 234	11 638
Summa tillgångar	12 480	12 059	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	4 951	4 527	4 263	4 719	4 521	4 358	4 277	4 726
Långfristiga räntebärande skulder	282	352	343	375	410	472	489	426
Övriga långfristiga skulder	168	169	152	151	160	150	158	166
Långfristiga avsättningar	2 236	2 330	2 221	2 083	2 069	2 047	2 455	2 352
Summa långfristiga skulder	2 686	2 851	2 716	2 609	2 639	2 669	3 102	2 944
Kortfristiga räntebärande skulder	438	267	368	408	934	548	569	640
Övriga kortfristiga skulder	4 304	4 312	4 532	4 035	3 784	4 486	3 412	3 453
Kortfristiga avsättningar	101	102	94	89	94	103	103	103
Summa kortfristiga skulder	4 843	4 681	4 994	4 532	4 812	5 137	4 084	4 196
Summa eget kapital och skulder	12 480	12 059	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	368	102	886	601	-423	-193	659	-273
Från investeringsverksamheten	-1	-2	-3	0	-2	-2	-5	-2
Från finansieringsverksamheten	-25	-207	-784	-696	143	-131	-841	-73
Summa periodens kassaflöde	342	-107	99	-95	-282	-326	-187	-348
Likvida medel vid periodens slut	1 520	1 177	1 282	1 182	1 275	1 557	1 887	2 077
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	737	656	741	1 198	596	295	106	-337
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-302	81	-85	-457	602	301	189	443
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	435	737	656	741	1 198	596	295	106
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	6 547	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839	6 802
Nyanskaffningar	966	562	125	250	546	1 298	347	504
Överfört till produktion	-408	-594	-344	-550	-486	-476	-433	-419
Övrigt	16	45	-16	2	-182	-360	-26	-48
Bokfört värde vid periodens slut	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	13,9	13,9	10,9	11,6	11,0	10,7	10,4	10,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,1	0,1	0,0
Soliditet, %	40	38	36	40	38	36	37	40
Resultat per aktie, kr	6,60	5,30	4,40	4,10	4,20	3,30	3,50	3,50
Antal disponibla byggrätter	32 500	30 900	30 400	30 800	31 100	28 700	27 900	29 700
Antal sålda bostäder	925	960	1 031	927	939	891	1 097	843
Antal produktionsstartade bostäder	1 357	1 058	916	856	1 066	888	1 029	748
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 793	7 081	7 550	7 212	7 073	6 917	6 635

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016				2015			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 018	1 699	1 741	1 704	1 631	1 522	1 575	1 545
Rörelseresultat ¹⁾	387	308	306	294	288	259	268	263
Rörelsemarginal, %	19,2	18,1	17,6	17,3	17,7	17,0	17,0	17,0
Genomsnittligt operativt kapital	4 388	4 382	4 287	4 229	4 134	3 823	3 530	3 336
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	29,5	27,3	26,8	26,2	26,1	30,8	34,2	37,1
Operativt kassaflöde	367	180	551	460	-640	457	252	-413
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 286	4 117	4 124	4 310	4 517	4 536	3 928	4 012
Antal disponibla byggrätter	13 000	12 400	12 100	12 300	12 400	11 900	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	399	353	403	397	370	375	480	375
Antal produktionsstartade bostäder	634	456	283	372	470	444	402	351
Antal bostäder i pågående produktion	3 786	3 564	3 237	3 801	3 627	3 354	3 277	3 332
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	0	-	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	997	830	986	1 007	1 019	671	851	737
Rörelseresultat ¹⁾	126	135	114	105	102	68	78	60
Rörelsemarginal, %	12,6	16,3	11,6	10,4	10,0	10,1	9,2	8,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 085	1 150	1 175	1 249	1 289	1 304	1 323	1 399
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	44,2	39,7	33,1	28,3	23,9	20,9	18,9	16,1
Operativt kassaflöde	180	58	308	174	192	-72	334	79
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 350	1 096	1 137	1 189	1 269	1 251	1 190	1 101
Antal disponibla byggrätter	9 700	9 400	9 600	9 600	9 900	9 100	8 900	9 300
Antal sålda bostäder	343	311	345	319	322	326	358	267
Antal produktionsstartade bostäder	358	331	343	304	368	317	278	265
Antal bostäder i pågående produktion	2 240	2 300	2 075	1 962	1 944	1 979	1 883	1 758
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	37	0	-	0	-	-	0
JM UTLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	936	874	898	769	873	658	892	636
Rörelseresultat ¹⁾	67	63	31	43	46	40	47	33
Rörelsemarginal, %	7,2	7,2	3,5	5,6	5,3	6,1	5,3	5,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 997	1 993	2 013	2 093	2 145	2 211	2 243	2 285
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	10,2	9,2	7,9	8,4	7,7	8,3	7,7	6,6
Operativt kassaflöde	-114	71	165	31	191	56	271	-84
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 401	1 255	1 194	1 191	1 202	1 321	1 528	1 645
Bokfört värde projektfastigheter	13	38	36	35	31	32	28	28
Antal disponibla byggrätter	8 900	7 900	8 000	8 200	8 200	7 200	7 000	7 900
Antal sålda bostäder	183	296	283	211	193	190	259	201
Antal produktionsstartade bostäder	136	271	290	180	228	127	295	132
Antal bostäder i pågående produktion	1 542	1 591	1 431	1 449	1 303	1 256	1 273	1 115
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-23	-	-1	20	9	11
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	46	34	34	28	100	14	45	47
Rörelseresultat ¹⁾	18	7	-1	6	23	0	0	15
Genomsnittligt operativt kapital	508	455	405	361	326	273	245	237
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	5,9	7,7	6,9	8,0	11,7	9,5	14,3	24,5
Operativt kassaflöde	-49	-56	-65	69	-112	-55	-34	-5
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	35	35	35	35	25	25	25
Bokfört värde projektfastigheter	589	516	459	402	347	294	252	210
Antal disponibla byggrätter ³⁾	900	1 200	700	700	600	500	500	600
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	-	54	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	229	-	-	-	-	-	54	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	416	338	338	338	338	484	484	430
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	1	2	1	1	13
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.								
JM ENTREPRENAD	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	454	404	447	360	480	492	558	554
Rörelseresultat	10	12	11	10	0	13	16	16
Rörelsemarginal, %	2,2	3,0	2,5	2,8	0,0	2,6	2,9	2,9
Operativt kassaflöde	47	25	-34	-6	-65	-11	-66	108
JM ÖVRIGT	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-155	-112	-136	-111	-145	-101	-105	-102
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-11	-4	-13	-13	-13	-7	-10	-15
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-2	-68	-104	-287	-214	154	-331	-117
Rörelseresultat	0	-11	-27	-42	-35	-7	-38	-11

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2400 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.

PRESSMEDDELANDET, KVARTAL 4**2016-12-30**

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-12-22

JM förvärvar mark för bostäder i Mölndal

2016-12-16

Valberedningen för JM AB förslag vid årsstämman 2017 avseende ordförande och styrelseledamöter

2016-12-07

Kista Torn nominerat till Årets Bygge 2017

2016-12-07

JM förvärvar 120 byggrätter vid Mörby centrum, Stockholm

2016-12-05

JM förvärvar fastighet i centrala Uppsala

2016-11-30

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-11-22

Ny styrelseordförande föreslås i JM AB

2016-11-17

JM förvärvar exploateringsfastighet i Oslo

2016-11-15

Spaden i marken för bostäder mitt på Södermalm, Stockholm

2016-11-10

JM förvärvar fastighet i Malmö

2016-11-09

Bergrumsgaraget nominerat till Årets Bygge 2017

2016-11-08

Första spadtaget för nya driftområdet på Arlanda

2016-10-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-10-27

JM Entreprenad bygger Hagaskolan i Vallentuna

2016-10-26

Första spadtag för hyresbostäder i Täby

2016-10-26

Delårsrapport januari-september 2016

2016-10-17

JM går med i Solelkommissionen

OFFENTLIGGÖRANDE

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08.00 den 7 februari 2017.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION**KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN****27 april 2017**

Delårsrapport januari – mars
Årsstämma

14 juli 2017

Delårsrapport januari – juni

26 oktober 2017

Delårsrapport januari – september

Årsredovisning 2016 finns tillgänglig på JM:s webbplats från vecka 13.

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

B

**JM AB (publ)**

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