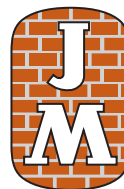


Delårsrapport 3/2014



JM-KONCERNEN JANUARI-SEPTEMBER 2014

GOD EFTERFRÅGAN OCH HÖJD NIVÅ PRODUKTIONSSTARTER

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 9 729 mkr (9 054) och rörelseresultatet ökade till 1 171 mkr (1 062). Rörelsemarginalen uppgick till 12,0 procent (11,7)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 9 530 mkr (8 712) och rörelseresultatet ökade till 1 201 mkr (982). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultatpåverkan om 30 mkr (-80)
- Resultatet före skatt ökade till 1 149 mkr (935). Resultat efter skatt ökade till 871 mkr (695)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 30,1 procent (22,7). Resultatet per aktie under niomånadersperioden ökade till 11,30 kronor (8,80)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 639 mkr (-76)
- Antal sålda bostäder uppgick till 2 277 (2 462) och produktionsstarterna ökade till 2 277 (2 072).

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept 2013/2014	Helår 2013
	2014	2013	2014	2013		
Intäkter enligt segmentsredovisning	9 729	9 054	3 208	2 810	13 327	12 652
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 171	1 062	386	353	1 685	1 576
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,0	11,7	12,0	12,6	12,6	12,5
Intäkter ¹⁾	9 530	8 712	3 035	2 618	13 421	12 603
Rörelseresultat ¹⁾	1 201	982	381	344	1 742	1 523
Resultat före skatt ¹⁾	1 149	935	359	326	1 678	1 464
Rörelsemarginal, % ¹⁾	12,6	11,3	12,6	13,1	13,0	12,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639	-76	349	111	1 613	898
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾					30,1	25,0
Soliditet, % ¹⁾	40	36	40	36		40
Resultat per aktie, kr ¹⁾	11,30	8,80	3,50	3,00	16,60	14,10
Antal sålda bostäder	2 277	2 462	792	810	3 080	3 265
Antal produktionsstartade bostäder	2 277	2 072	867	690	3 158	2 953
Antal bostäder i pågående produktion	6 036	5 689				5 609

¹⁾ Enligt IFRIC 15.

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

KONCERNEN

"Efterfrågan för JMs bostäder har utvecklats positivt under året med fortsatt god efterfrågan och försäljning i Stockholm. Denna utveckling förstärker koncernens rörelsemarginal. Även i övriga Sverige har efterfrågan utvecklats positivt under året.

På våra marknader i Norge har efterfrågan återhämtat sig vilket har möjliggjort ökat antal produktionsstarter av bostäder under det tredje kvartalet.

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

Johan Skoglund, VD och koncernchef

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Stockholm har fortsatt förbättrats under niomånadersperioden. Samtidigt utvecklas efterfrågan i övriga Sverige positivt. Intresset för JMs projekt är stort. Efterfrågan i Norge har återhämtat sig under niomånadersperioden.

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 277 (2 462) inklusive 54 hyresrätts- och vårdbostäder (254). Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 77 procent (72) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 160 (1 060), i JM Bostad Riks 684 (735), i JM Utland 379 (413) och i JM Fastighetsutveckling till 54 (254).

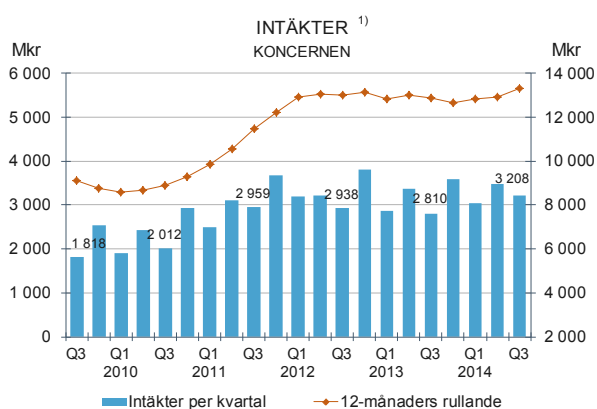
Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 277 (2 072). I Stockholmsområdet uppgick produktionsstartade bostäder till 1 128 (978) och i övriga Sverige till 676 (618). Under niomånadersperioden har 0 hyresrätts- eller vårdbostäder (200) produktionsstartats i Stockholm. I utlandsverksamheten produktionsstartades 473 bostäder (276).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

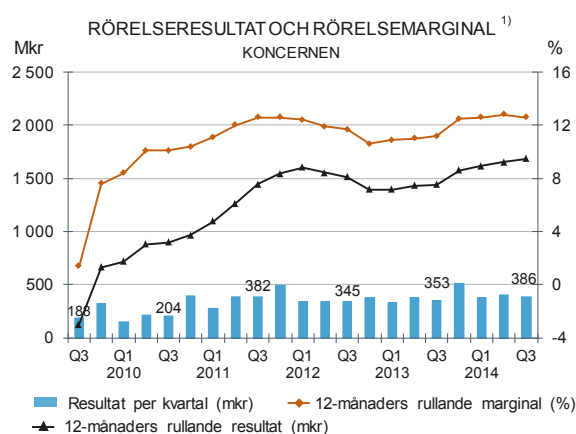
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 6 036 (5 689) varav 200 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (308).

Rörelseresultat (mkr)	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	890	788	288	257	1 269	1 167
JM Bostad Riks	149	158	45	45	212	221
JM Utland	72	82	29	30	116	126
JM Fastighetsutveckling	40	21	9	9	56	37
JM Produktion	55	47	23	17	81	73
Koncerngemensamma kostnader	-35	-34	-8	-5	-49	-48
Summa enligt segmentsredovisning	1 171	1 062	386	353	1 685	1 576
Omräkning JM Utland ¹⁾	30	-80	-5	-9	57	-53
Totalt	1 201	982	381	344	1 742	1 523
Varav fastighetsförsäljningar	23	22	0	1	25	24

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 niomånadersperioden ökade till 9 729 mkr (9 054). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 9 530 mkr (8 712).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 171 mkr (1 062) och rörelsemarginalen uppgick till 12,0 procent (11,7). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 201 mkr (982). Omräkningen är hänförlig till JM Utland med positiv resultatpåverkan om 30 mkr (-80).

Den positiva omräkningseffekten förklaras av lågt antal produktionsstarter i förhållande till avslutade projekt under första halvåret.

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 95 mkr (86) med ett resultat om 23 mkr (22).

Hysesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 21 mkr (54) varav 1 mkr (13) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 6 mkr (17).

Rörelsemarginal, %	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,6	20,9	22,2	23,8	23,4	22,2
JM Bostad Riks	7,6	7,6	7,9	7,8	7,7	7,7
JM Utland	3,4	4,2	3,8	4,9	4,0	4,6
JM Produktion	3,4	3,5	3,9	3,6	3,6	3,6

Bostäder i pågående produktion	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 036	5 689	5 609
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	57	56	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	20	16	17
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	72	71
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	200	308	308
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	-	54	54
²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.			
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.			

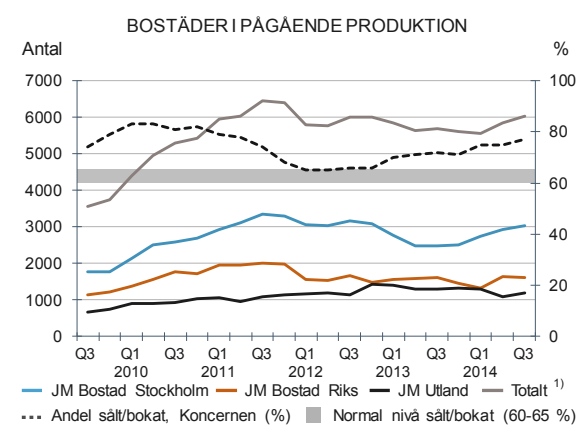
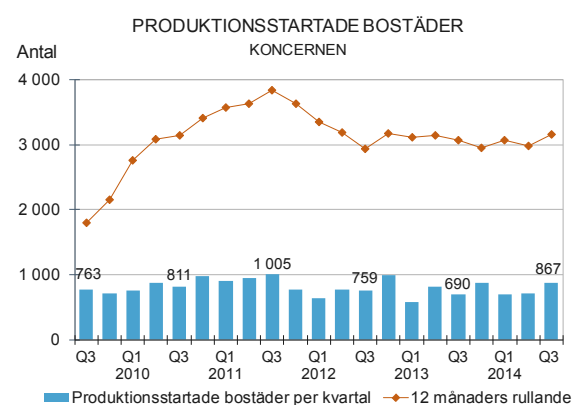
Osålda bostäder i avslutad produktion	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	106	190	177
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	58	119	98
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.			

BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 28 400 (27 700) varav 17 000 (18 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 5 956 mkr (6 046) vid utgången av de första nio månaderna.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 866 mkr (1 043) förvärvat varav 544 mkr avser JM Bostad Stockholm, 177 mkr JM Bostad Riks och 145 mkr JM Utland.

¹⁾ Från och med kvartal 1 2013 upptas disponibla byggrätter för hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling i redovisningen av koncernens totala disponibla bostadsbyggrätter.



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

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 5 mkr jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras av lägre ränteintäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 929 mkr (1 864) varav pensionsskulden utgjorde 1 014 mkr (956). En omvärdering av pensionskulden till följd av sänkta marknadsräntor har ökat skulden med 69 mkr. Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,5 procent (3,5). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2). Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 955 mkr

(4 400). Förutom likvida medel om 2 155 mkr (1 600) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,4 år (1,8).

Räntebärande nettofordran uppgick till 226 mkr (-265) vid niomånadersperiodens utgång. Vid utgången av de första nio månaderna uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 268 mkr (552). Av dessa skulder var 128 mkr (381) kortfristiga.

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

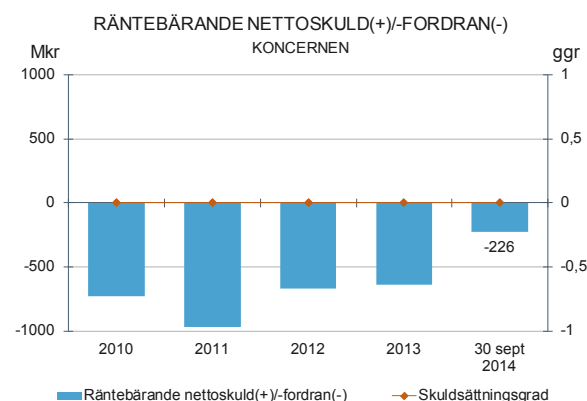
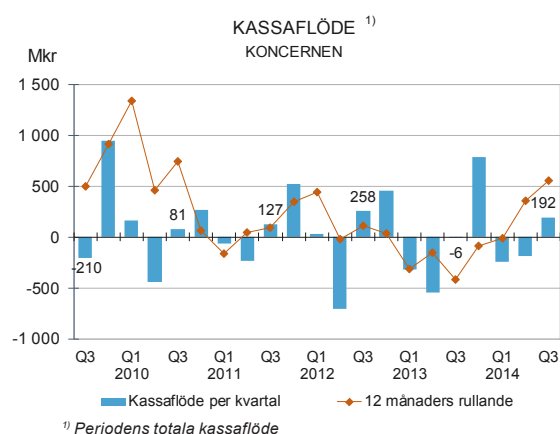
Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Finansiella intäkter ¹⁾	22	29	4	8	35	42
Finansiella kostnader ²⁾	-74	-76	-26	-26	-99	-101
Finansiella intäkter och kostnader	-52	-47	-22	-18	-64	-59
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	7	7	3	3	8	8
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-7	-7	-3	-3	-8	-8

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-642	-667	-70	320	265	-667
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	416	932	-156	-55	-491	25
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-226	265	-226	265	-226	-642

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 639 mkr (-76) under niomånadersperioden. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -203 mkr (-485). Minskat innehav av osälda

bostäder ger ett positivt kassaflöde om 117 mkr (-188). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under niomånadersperiod uppgick till 172 mkr (98).



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2013 på sidorna 28-31. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

I början på september verkställdes årsstämman beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 873 057 aktier som bolaget hade i eget innehav. Under tredje kvartalet 2014 har 548 800 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 075 534.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 september 2014 till 76 000 212.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 187 (2 171). Antal hantverkare uppgick till 933 (936) och antal tjänstemän till 1 254 (1 235). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	3 944	3 779	1 300	1 078	5 419	5 254
Rörelseresultat ¹⁾	890	788	288	257	1 269	1 167
Rörelsemarginal, %	22,6	20,9	22,2	23,8	23,4	22,2
Genomsnittligt operativt kapital					2 923	2 881
Avkastning operativt kapital, %					43,4	40,5
Operativt kassaflöde	662	354	260	53	979	671
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 222	3 161				3 051
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 000				11 200
Antal sålda bostäder	1 160	1 060	375	366	1 613	1 513
Antal produktionsstartade bostäder	1 128	978	367	330	1 554	1 404
Antal bostäder i pågående produktion	3 030	2 475				2 516
Antal anställda	781	737				750
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	-	-	-	10	-

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga under tredje kvartalet. Utbudet av bostäder är lägre jämfört med samma period föregående år.

För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt. Konkurrensen om mark är fortsatt mycket stor med ökade priser för byggrätter. Intresset för JMs projekt är mycket stort. Kundens benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 944 mkr (3 779) och rörelseresultatet ökade till 890 mkr (788). Rörelsemarginalen ökade till 22,6 procent (20,9). I resultatet ingår 10 mkr (-) från fastighetsförsäljning. Marginalen

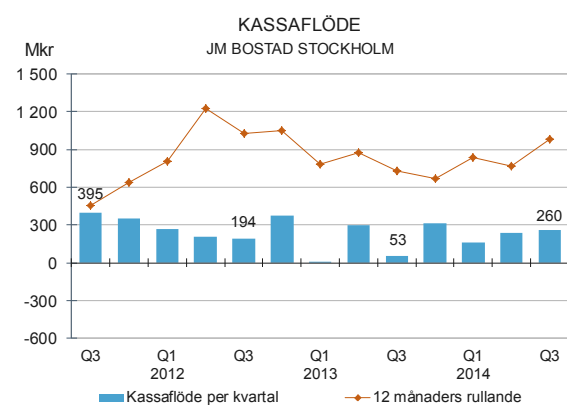
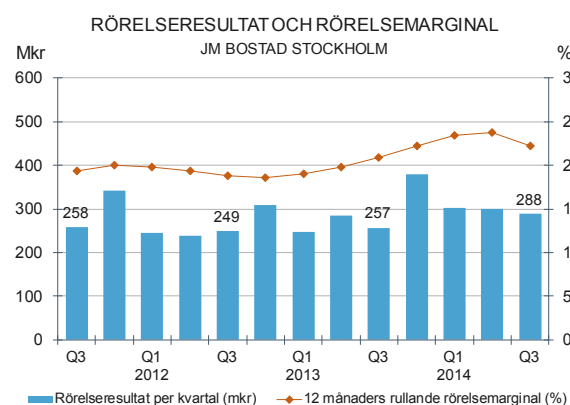
förstärks av stor omvärderingseffekt i avslutade projekt.

Kassaflödet belastas av investeringar i exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 367 bostäder i flerbostadshus i Solna, Stockholm, Tyresö och Österåker.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 200 bostäder förvärvats i Stockholm.

I början av oktober, efter rapportperiodens utgång, förvärvades fastigheten Marievik 15 i Liljeholmen för 815 mkr. Detaljplanearbete pågår för utveckling av cirka 500 bostäder samt kommersiella lokaler.



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–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	1 965	2 080	569	580	2 745	2 860
Rörelseresultat ¹⁾	149	158	45	45	212	221
Rörelsemarginal, %	7,6	7,6	7,9	7,8	7,7	7,7
Genomsnittligt operativt kapital					1 457	1 515
Avkastning operativt kapital, %					14,6	14,6
Operativt kassaflöde	186	36	130	53	444	294
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 205	1 420				1 358
Antal disponibla byggrätter	8 800	9 000				8 700
Antal sålda bostäder ²⁾	684	735	232	230	900	951
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	676	618	232	223	919	861
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	1 606	1 619				1 460
Antal anställda	466	489				477
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	9	-	-	0	9
²⁾ Varav hyresrätter	-	64	-	-	-	64

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga under tredje kvartalet på affärsenhetens samtliga marknader. Utbudet av bostäder är lägre än vid samma tid föregående år.

Intresset för JMs projekt är stort men kundernas beslutsprocess är fortsatt utdragen i Skåne, södra Sverige.

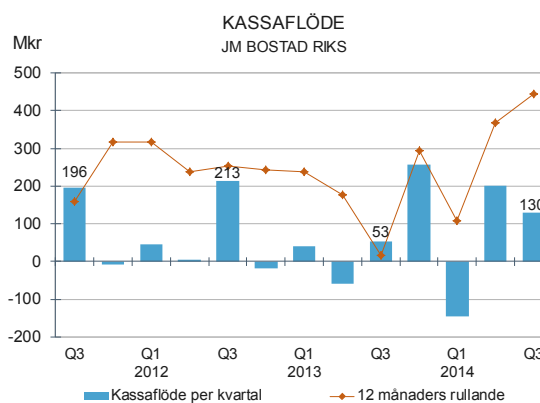
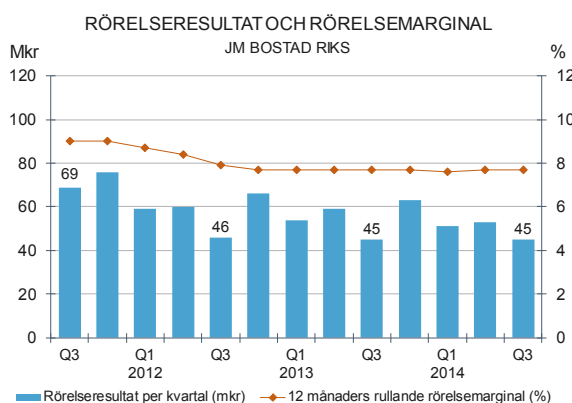
Affärssegmentets intäkter uppgick till 1 965 mkr (2 080) och rörelseresultatet uppgick till 149 mkr (158). Resultat från fastighetsförsäljning uppgick till 0 mkr (9).

Rörelsemarginalen uppgick till 7,6 procent (7,6).

Det goda kassaflödet under kvartalet är främst en följd av minskat innehav av osålda bostäder.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 232 bostäder i flerbostadshus i Göteborg, Örebro, Västerås och Uppsala.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 200 bostäder förvärvats i Upplands Väsby och Norrtälje.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	2 111	1 944	767	618	2 912	2 745
Rörelseresultat ¹⁾	72	82	29	30	116	126
Rörelsemarginal, %	3,4	4,2	3,8	4,9	4,0	4,6
Genomsnittligt operativt kapital					2 223	2 131
Avkastning operativt kapital, %					5,2	5,9
Operativt kassaflöde	18	-3	107	-24	82	61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 521	1 465				1 485
Bokfört värde projektfastigheter	32	30				30
Antal disponibla byggrätter	7 600	7 100				7 100
Antal sålda bostäder	379	413	185	106	513	547
Antal produktionsstartade bostäder	473	276	268	83	685	488
Antal bostäder i pågående produktion	1 200	1 287				1 325
Antal anställda	393	381				392
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	2	-	-	3	2

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 111 mkr (1 944). Rörelseresultatet minskade till 72 mkr (82). Rörelsemarginalen minskade till 3,4 procent (4,2).

Rörelseresultat och marginal försämras av negativt resultat i Danmark och Finland där försäljning och antalet bostäder i pågående produktion är på en fortsatt låg nivå.

Kassaflödet under niomånadersperioden begränsas av periodens investeringar i exploateringsfastigheter samt tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har återhämtat sig under niomå-

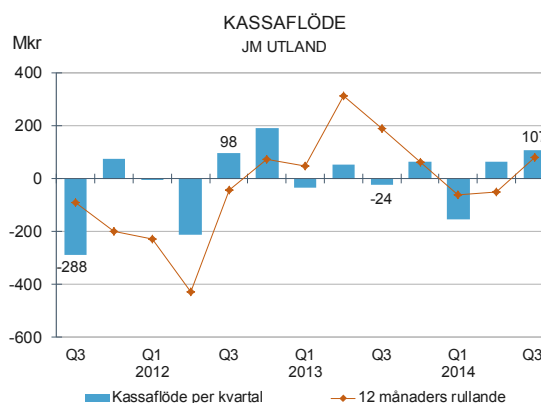
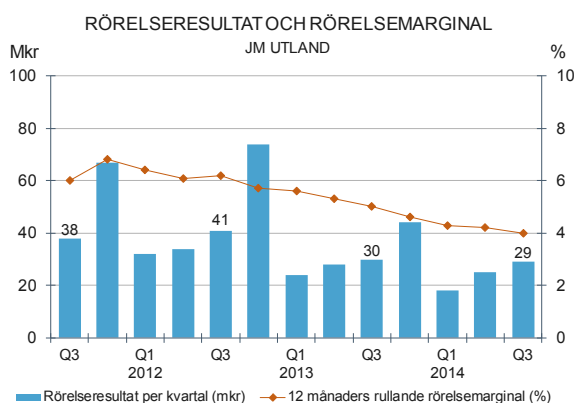
nadersperioden. Prisnivån på andrahandsmarknaden har stabiliserats på samma nivå som föregående år. Efterfrågan i kombination med färdigställda planer har möjliggjort ökat antal produktionsstarter av bostäder under det tredje kvartalet. Intresset för JMs projekt är stort.

Under niomånadersperioden har 296 bostäder (320) sålts och 361 bostäder (193) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av 205 bostäder i flerbostadshus samt 43 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 967 (1 123).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 670 bostäder förvärvat i Oslo och Stavanger.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 800 bostäder (5 300).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER

DANMARK

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Köpenhamn är stigande. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under niomånadersperioden ökat något. Fortsatt generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder dämpar den positiva effekten av låg räntenivå.

Under niomånadersperioden har 17 bostäder (7) sålts och 29 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 41 (0). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under niomånadersperioden.

Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors har minskat. Prisnivån i huvudstadsregionen har varit stabil under niomånadersperioden. Kunderna är fortsatt avvakande och tiden till avslut är utsträckt.

Under niomånadersperioden har 45 bostäder (37) sålts och 83 bostäder (46) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 93 (66).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 170 bostäder förvärvats.

Disponibla byggrätter motsvarar 900 bostäder (700).

BELGIEN

Aktivitets- och prisnivån på bostadsmarknaden i Brysselregionen är fortsatt stabil.

Under niomånadersperioden har 21 bostäder (49) sålts och 0 bostäder (37) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 99 (98). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under niomånadersperioden.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (400).

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–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	323	250	74	171	387	314
Rörelseresultat ¹⁾	40	21	9	9	56	37
Genomsnittligt operativt kapital					380	812
Avkastning operativt kapital, %					14,7	4,6
Operativt kassaflöde	189	125	-4	107	631	567
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	39				39
Bokfört värde projektfastigheter	171	741				214
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	1 000	600				700
Antal sålda bostäder ²⁾	54	254	-	108	54	254
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	200	-	54	-	200
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	200	308				308
Antal anställda	27	18				18
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	10	11	0	1	12	13

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter ökade till 323 mkr (250) varav entreprenadintäkter 304 mkr (197) och hyresintäkter 19 mkr (53). Rörelseresultatet uppgick till 40 mkr (21).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 5 mkr (16). Resultatet från entreprenader uppgick till 42 mkr (11) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 10 mkr (11).

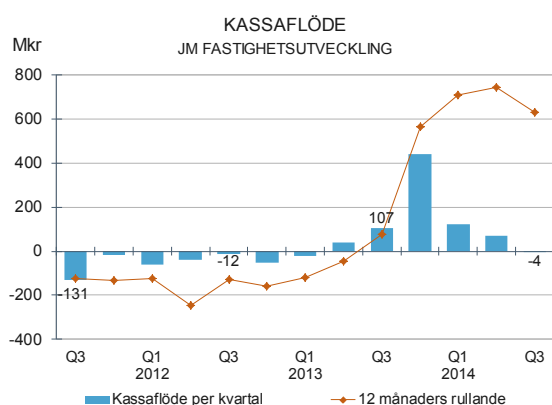
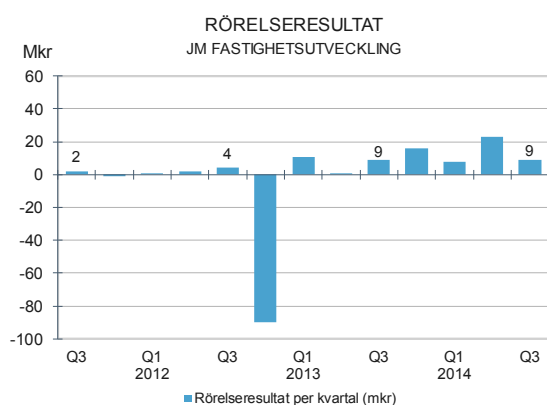
Kassaflödet under niomånadersperioden har förstärkts av likvid om 114 mkr från tidigare försäljning av hyresfastigheten Gästabudet 2, Nälsta, Stockholm.

Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande byggnader som ej ska rivs till 74 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 82 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion pågår av ett hyresrättsprojekt med extern beställare inom Dalénumområdet omfattande 146 bostäder. Inflyttning är planerad till hösten 2015.

Produktion pågår av ett äldreboende om 54 bostäder i Täby. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Attendo Care med inflyttning i november 2014. Projektet har sålts till HEBA under andra kvartalet 2014 med tillträde 1 december 2014. Intäkter och resultat redovisas löpande under 2014.

Ett optionsavtal har tecknats med Nacka kommun om att uppföra cirka 100 studentlägenheter i Alphyddan, Nacka. Målsättningen är att projektet ska vara klart till studentbostadsmässan i Stockholm 2017.



JM PRODUKTION

Inom affärssegmentet JM Produktion bedrivs byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter ¹⁾	1 616	1 357	585	468	2 270	2 011
Rörelseresultat	55	47	23	17	81	73
Rörelsemarginal, %	3,4	3,5	3,9	3,6	3,6	3,6
Operativt kassaflöde	58	55	59	12	-36	-39
Bokfört värde exploateringsfastigheter	63	57				55
Antal anställda	400	426				419
¹⁾ Varav internt	230	356	87	105	406	532

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

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

Den höga aktiviteten i pågående projekt har medfört en hög volym under tredje kvartalet.

Affärssegmentets intäkter ökade till 1 616 mkr (1 357) och rörelseresultatet ökade till 55 mkr (47). Rörelsemarginalen uppgick till 3,4 procent (3,5).

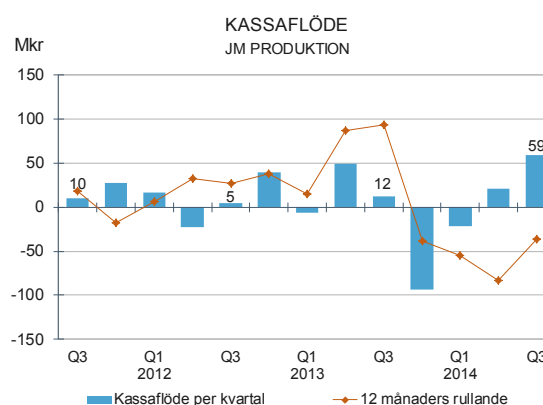
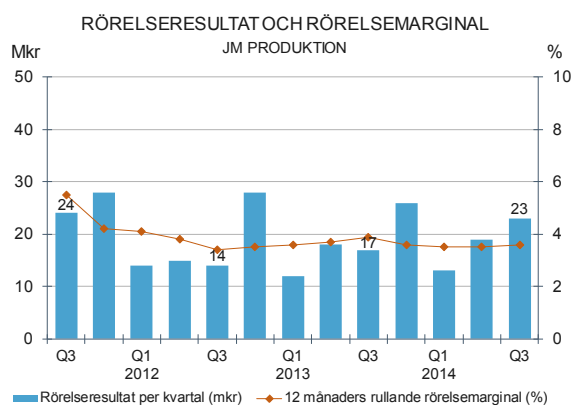
Kassaflödet är i balans under niomånadersperioden.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav de största är finplaneringsentreprenader inom Norra Djurgårdsstaden åt Stockholms stad och åt Täby kommun i anslutning till Täby Centrum samt en ombyggnad av kontor inom Campus Frescati åt Akademiska Hus.

De största pågående uppdragen är nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum Värme), nyproduktion av kontorsbyggnad i Frösunda, Solna (Vasakronan), nybyggnad av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (AB Stockholmshem), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), om- och tillbyggnad av kontor i Södertälje (Söderenergi AB), tillbyggnad av bagagehantering på Arlanda flygplats (Swedavia) och ombyggnad av Universitetsbibliotek på Campus Frescati (Akademiska Hus).

Därutöver pågår förberedande arbeten för ombyggnation av Slussen samt anläggningsarbeten i Norra Djurgårdsstaden åt Stockholms stad.

Affärssegmentet utför exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö och mark- och grundläggningsentreprenad i Årsta åt JM Bostad Stockholm samt uppför ett äldreboende i Täby åt JM Fastighetsutveckling.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Intäkter	9 530	8 712	3 035	2 618	13 421	12 603
Produktions- och driftkostnader	-7 777	-7 200	-2 490	-2 122	-10 942	-10 365
Bruttoresultat	1 753	1 512	545	496	2 479	2 238
Försäljnings- och administrationskostnader	-575	-552	-164	-153	-762	-739
Resultat av fastighetsförsäljning	23	22	0	1	25	24
Rörelseresultat	1 201	982	381	344	1 742	1 523
Finansiella intäkter och kostnader	-52	-47	-22	-18	-64	-59
Resultat före skatt	1 149	935	359	326	1 678	1 464
Skatter	-278	-240	-87	-88	-398	-360
Periodens resultat	871	695	272	238	1 280	1 104
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	50	-58	16	-28	48	-60
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-86	-	-86	-	-31	55
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	19	-	19	-	7	-12
Periodens totalresultat	854	637	221	210	1 304	1 087
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	871	695	272	238	1 280	1 104
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	854	637	221	210	1 304	1 087
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	11,30	8,80	3,50	3,00	16,60	14,10
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	11,30	8,70	3,50	3,00	16,50	14,00
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>76 000 212</i>	<i>78 176 673</i>	<i>76 000 212</i>	<i>78 176 673</i>	<i>76 000 212</i>	<i>77 550 383</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>76 799 285</i>	<i>79 288 840</i>	<i>76 546 176</i>	<i>78 533 685</i>	<i>77 154 077</i>	<i>78 445 765</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>77 157 344</i>	<i>79 869 461</i>	<i>76 861 138</i>	<i>79 013 493</i>	<i>77 525 423</i>	<i>78 983 735</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	248	234	236
Projektfastigheter	203	771	244
Exploateringsfastigheter	6 042	6 142	5 988
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	228	401	325
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 233	2 239	1 972
Likvida medel	2 155	1 600	2 385
Summa omsättningstillgångar	10 861	11 153	10 914
Summa tillgångar	11 109	11 387	11 150
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 397	4 122	4 455
Långfristiga räntebärande skulder	347	290	319
Övriga långfristiga skulder	140	170	144
Långfristiga avsättningar	2 210	2 207	2 112
Summa långfristiga skulder	2 697	2 667	2 575
Kortfristiga räntebärande skulder	568	618	504
Övriga kortfristiga skulder	3 362	3 862	3 526
Kortfristiga avsättningar	85	118	90
Summa kortfristiga skulder	4 015	4 598	4 120
Summa eget kapital och skulder	11 109	11 387	11 150
Ställda säkerheter	491	538	633
Eventualförpliktelser	6 368	5 605	5 882
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	54	0	113
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	349	645	423

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Helår 2013
	2014	2013	
Ingående balans vid periodens början	4 455	4 393	4 393
Summa totalresultat för perioden	854	637	1 087
Utdelning	-558	-537	-537
Konvertering av konvertibellån	20	19	28
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	1	1
Återköp av aktier	-375	-391	-517
Utgående balans vid periodens slut	4 397	4 122	4 455

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2013
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	808	363	282	257	1 208	763
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-1 471	-2 364	-537	-570	-2 020	-2 913
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	1 385	1 691	546	459	2 065	2 371
Investering i projektfastigheter	-61	-62	-17	-21	-115	-116
Försäljning av projektfastigheter	233	160	39	123	675	602
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-255	136	36	-137	-200	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639	-76	349	111	1 613	898
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	1	-1	-1	-14	1
Upptagna lån	156	182	15	36	167	193
Amortering av skulder	-82	-52	-46	-27	-156	-126
Återköp av aktier	-375	-391	-125	-125	-501	-517
Utdelning	-558	-537	-	-	-558	-537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-859	-798	-156	-116	-1 048	-987
Periodens kassaflöde	-234	-873	192	-6	551	-88
Likvida medel vid periodens slut	2 155	1 600	2 155	1 600	2 155	2 385
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-431	-1 153	-22	-245	-578	-1 300
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	548	965	187	284	889	1 306

NYCKELTAL

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2013
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	
Rörelsemarginal	12,6	11,3	12,6	13,1	13,0	12,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital					28,9	25,2
Räntabilitet på eget kapital					30,1	25,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	0,1	-	0,1		-
Soliditet	40	36	40	36		40

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för niomånadersperioden 2014 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 2013 sidorna 66-69. Från

1 januari 2014 tillämpar JM de nya standarderna IFRS 10 *Koncernredovisning*, IFRS 11 *Samarbetsarrangemang* samt IFRS 12 *Uppllysningar om andelar i andra företag*. Varken IFRS 10 eller 11 har någon påverkan på JMs redovisning. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Sverige	7 618	7 110	2 441	2 192	10 415	9 907
Norge	1 857	1 755	687	561	2 570	2 468
Danmark	58	13	31	2	72	27
Finland	138	90	36	32	170	122
Belgien	58	86	13	23	100	128
Omräkning JM Utland ¹⁾	-199	-342	-173	-192	94	-49
Totalt	9 530	8 712	3 035	2 618	13 421	12 603

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	3 944	3 779	1 300	1 078	5 419	5 254
JM Bostad Riks	1 965	2 080	569	580	2 745	2 860
JM Utland	2 111	1 944	767	618	2 912	2 745
JM Fastighetsutveckling	323	250	74	171	387	314
JM Produktion	1 616	1 357	585	468	2 270	2 011
Eliminering	-230	-356	-87	-105	-406	-532
Summa enligt segmentsredovisning	9 729	9 054	3 208	2 810	13 327	12 652
Omräkning JM Utland ¹⁾	-199	-342	-173	-192	94	-49
Totalt	9 530	8 712	3 035	2 618	13 421	12 603

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	890	788	288	257	1 269	1 167
JM Bostad Riks	149	158	45	45	212	221
JM Utland	72	82	29	30	116	126
JM Fastighetsutveckling	40	21	9	9	56	37
JM Produktion	55	47	23	17	81	73
Koncerngemensamma kostnader	-35	-34	-8	-5	-49	-48
Summa enligt segmentsredovisning	1 171	1 062	386	353	1 685	1 576
Omräkning JM Utland ¹⁾	30	-80	-5	-9	57	-53
Totalt	1 201	982	381	344	1 742	1 523

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	22,6	20,9	22,2	23,8	23,4	22,2
JM Bostad Riks	7,6	7,6	7,9	7,8	7,7	7,7
JM Utland	3,4	4,2	3,8	4,9	4,0	4,6
JM Produktion	3,4	3,5	3,9	3,6	3,6	3,6

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt–sept	Helår
	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	2 923	2 881
JM Bostad Riks	1 457	1 515
JM Utland	2 223	2 131
JM Fastighetsutveckling	380	812

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt–sept	Helår
	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	43,4	40,5
JM Bostad Riks	14,6	14,6
JM Utland	5,2	5,9
JM Fastighetsutveckling	14,7	4,6

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	662	354	260	53	979	671
JM Bostad Riks	186	36	130	53	444	294
JM Utland	18	-3	107	-24	82	61
JM Fastighetsutveckling	189	125	-4	107	631	567
JM Produktion	58	55	59	12	-36	-39

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	3 222	3 161	3 051
JM Bostad Riks	1 205	1 420	1 358
JM Utland	1 521	1 465	1 485
JM Fastighetsutveckling	31	39	39
JM Produktion	63	57	55
Totalt	6 042	6 142	5 988

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	11 000	11 000	11 200
JM Bostad Riks	8 800	9 000	8 700
JM Utland	7 600	7 100	7 100
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	1 000	600	700
Totalt	28 400	27 700	27 700
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 400	7 900	7 700
JM Bostad Riks	5 000	5 600	5 400
JM Utland	4 500	4 400	4 600
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	100	100	100
Totalt	17 000	18 000	17 800

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 160	1 060	375	366	1 613	1 513
JM Bostad Riks	684	735	232	230	900	951
JM Utland	379	413	185	106	513	547
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	54	254	-	108	54	254
Totalt	2 277	2 462	792	810	3 080	3 265

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
JM Bostad Stockholm	1 128	978	367	330	1 554	1 404
JM Bostad Riks	676	618	232	223	919	861
JM Utland	473	276	268	83	685	488
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	-	200	-	54	-	200
Totalt	2 277	2 072	867	690	3 158	2 953

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
JM Bostad Stockholm	3 030	2 475	2 516
JM Bostad Riks	1 606	1 619	1 460
JM Utland	1 200	1 287	1 325
JM Fastighetsutveckling (hyresrätts- och vårdbostäder)	200	308	308
Totalt	6 036	5 689	5 609

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Fastigheter under utveckling	166	465	208
Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder	-	270	-
Färdigställda kontorsfastigheter	37	36	36
Totalt	203	771	244

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari-september		Juli-september		Okt-sept	Helår
	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
Ingående balans vid periodens början	5 988	5 769	5 963	6 314	6 142	5 769
Nyanskaffningar	878	1 095	413	43	1 057	1 274
Överfört till produktion	-820	-679	-358	-175	-1 158	-1 017
Övrigt	-4	-43	24	-40	1	-38
Utgående balans vid periodens slut	6 042	6 142	6 042	6 142	6 042	5 988

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari-september		Helår
	2014	2013	2013
Nettoomsättning	6 043	5 919	8 218
Produktions- och driftskostnader	-4 718	-4 689	-6 439
Bruttoresultat	1 325	1 230	1 779
Försäljnings- och administrationskostnader	-369	-360	-465
Resultat av fastighetsförsäljning	20	1	-51
Rörelseresultat	976	871	1 263
Finansiella intäkter och kostnader	201	33	-91
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 177	904	1 172
Bokslutsdispositioner	-	-	-85
Resultat före skatt	1 177	904	1 087
Skatter	-209	-374 ¹⁾	-439 ¹⁾
Periodens resultat	968	530	648

¹⁾ Varav 167 mkr avsåg betald skatt hänförligt till dom i Kammarrätten i maj avseende åren 2005 och 2006. Processen 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	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 277	1 471	1 543
Omsättningstillgångar	6 862	7 026	6 892
Summa tillgångar	8 139	8 497	8 435
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 792	2 767	2 767
Obeskattade reserver	1 474	1 313	1 474
Avsättningar	862	877	810
Långfristiga skulder	215	197	197
Kortfristiga skulder	2 796	3 343	3 187
Summa eget kapital och skulder	8 139	8 497	8 435
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	7 251	6 316	6 716

Investeringar i fastigheter uppgick till 690 mkr (215).

Stockholm den 24 oktober 2014
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 (delårsrapporten) för JM AB (publ) per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 omfatt-

ning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 24 oktober 2014
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
Intäkter	12 603	12 480	12 001	9 136	9 620
Rörelseresultat	1 523	1 374	1 513	907	646
Resultat före skatt	1 464	1 318	1 463	840	529
Balansomslutning	11 150	11 556	11 296	9 893	9 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	898	979	733	42	1 124
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	-642	-667	-970	-730	-189
Rörelsemarginal, %	12,1	11,0	12,6	9,9	6,7
Räntabilitet på eget kapital, %	25,0	21,9	24,5	15,7	10,6
Soliditet, %	40	38	41	40	37
Resultat per aktie, kr	14,10	11,70	12,50	7,10	4,40
Utdelning per aktie, kr	7,25	6,75	6,50	4,50	2,50
Antal disponibla byggrätter	27 700	26 600	27 200	27 500	27 900
Antal sålda bostäder	3 265	2 952	3 112	3 276	3 291
Antal produktionsstartade bostäder	2 953	3 163	3 629	3 404	2 150
Antal bostäder i pågående produktion	5 609	5 988	6 401	5 431	3 744

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014			2013			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING							
Intäkter	3 035	3 526	2 969	3 891	2 618	3 396	2 698
Produktions- och driftkostnader	-2 490	-2 900	-2 387	-3 165	-2 122	-2 830	-2 248
Bruttoresultat	545	626	582	726	496	566	450
Försäljnings- och administrationskostnader	-164	-217	-194	-187	-153	-216	-183
Resultat av fastighetsförsäljning	0	20	3	2	1	-	21
Rörelseresultat	381	429	391	541	344	350	288
Finansiella intäkter och kostnader	-22	-13	-17	-12	-18	-14	-15
Resultat före skatt	359	416	374	529	326	336	273
Skatter	-87	-100	-91	-120	-88	-87	-65
Periodens resultat	272	316	283	409	238	249	208
BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar	248	244	237	236	234	241	243
Projektfastigheter	203	203	263	244	771	889	906
Exploateringsfastigheter	6 042	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	228	338	425	325	401	439	327
Kortfristiga fordringar	2 233	2 280	2 053	1 972	2 239	2 211	1 906
Likvida medel	2 155	1 962	2 142	2 385	1 600	1 607	2 153
Summa omsättningstillgångar	10 861	10 746	10 966	10 914	11 153	11 460	11 516
Summa tillgångar	11 109	10 990	11 203	11 150	11 387	11 701	11 759
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	4 397	4 297	4 629	4 455	4 122	4 030	4 416
Långfristiga räntebärande skulder	347	315	324	319	290	288	305
Övriga långfristiga skulder	140	140	140	144	170	171	131
Långfristiga avsättningar	2 210	2 154	2 138	2 112	2 207	2 166	2 328
Summa långfristiga skulder	2 697	2 609	2 602	2 575	2 667	2 625	2 764
Kortfristiga räntebärande skulder	568	640	635	504	618	692	684
Övriga kortfristiga skulder	3 362	3 358	3 247	3 526	3 862	4 248	3 787
Kortfristiga avsättningar	85	86	90	90	118	106	108
Summa kortfristiga skulder	4 015	4 084	3 972	4 120	4 598	5 046	4 579
Summa eget kapital och skulder	11 109	10 990	11 203	11 150	11 387	11 701	11 759
KASSAFLÖDEANALYS	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	349	531	-241	974	111	122	-309
Från investeringsverksamheten	-1	-6	-7	0	-1	2	0
Från finansieringsverksamheten	-156	-708	5	-189	-116	-671	-11
Summa periodens kassaflöde	192	-183	-243	785	-6	-547	-320
Likvida medel vid periodens slut	2 155	1 962	2 142	2 385	1 600	1 607	2 153
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	-70	-255	-642	265	320	-225	-667
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-156	185	387	-907	-55	545	442
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	-226	-70	-255	-642	265	320	-225
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224	5 769
Nyanskaffningar	413	184	281	179	43	266	786
Överfört till produktion	-358	-261	-201	-338	-175	-263	-241
Övrigt	24	-43	15	5	-40	87	-90
Bokfört värde vid periodens slut	6 042	5 963	6 083	5 988	6 142	6 314	6 224
NYCKELTAL	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,6	12,2	13,2	13,9	13,1	10,3	10,7
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	-	-	0,1	0,1	-
Soliditet, %	40	39	41	40	36	34	38
Resultat per aktie, kr	3,50	4,10	3,70	5,20	3,00	3,20	2,60
Antal disponibla byggrätter	28 400	28 200	27 700	27 700	27 700	28 200	27 800
Antal sålda bostäder	792	788	697	803	810	943	709
Antal produktionsstartade bostäder	867	716	694	881	690	808	574
Antal bostäder i pågående produktion	6 036	5 853	5 549	5 609	5 689	5 633	5 840

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014			2013			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM							
Intäkter	1 300	1 365	1 279	1 475	1 078	1 390	1 311
Rörelseresultat ¹⁾	288	299	303	379	257	284	247
Rörelsemarginal, %	22,2	21,9	23,7	25,7	23,8	20,4	18,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 923	2 924	2 941	2 881	2 793	2 672	2 541
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	43,4	42,3	41,6	40,5	39,3	40,7	41,1
Operativt kassaflöde	260	238	164	317	53	300	1
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 222	3 132	3 139	3 051	3 161	3 267	3 300
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 100	11 000	11 200	11 000	11 100	11 200
Antal sålda bostäder	375	390	395	453	366	354	340
Antal produktionsstartade bostäder	367	365	396	426	330	334	314
Antal bostäder i pågående produktion	3 030	2 938	2 741	2 516	2 475	2 492	2 777
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	10	-	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	569	689	707	780	580	796	704
Rörelseresultat ¹⁾	45	53	51	63	45	59	54
Rörelsemarginal, %	7,9	7,7	7,2	8,1	7,8	7,4	7,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 457	1 509	1 529	1 515	1 512	1 516	1 505
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	14,6	14,0	14,3	14,6	14,8	14,8	15,0
Operativt kassaflöde	130	202	-146	258	53	-58	41
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 205	1 191	1 313	1 358	1 420	1 421	1 351
Antal disponibla byggrätter	8 800	9 000	8 700	8 700	9 000	9 300	9 400
Antal sålda bostäder ³⁾	232	235	217	216	230	268	237
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	232	232	212	243	223	208	187
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	1 606	1 627	1 317	1 460	1 619	1 596	1 553
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	0	-	-	-	-	9
³⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	-	-	-	64
JM UTLAND	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	767	727	617	801	618	750	576
Rörelseresultat ¹⁾	29	25	18	44	30	28	24
Rörelsemarginal, %	3,8	3,4	2,9	5,5	4,9	3,7	4,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 223	2 204	2 162	2 131	2 165	2 208	2 205
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	5,2	5,3	5,6	5,9	7,2	7,6	7,8
Operativt kassaflöde	107	65	-154	64	-24	54	-33
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 521	1 546	1 549	1 485	1 465	1 530	1 455
Bokfört värde projektfastigheter	32	32	31	30	30	32	32
Antal disponibla byggrätter	7 600	7 300	7 200	7 100	7 100	7 100	6 500
Antal sålda bostäder	185	109	85	134	106	175	132
Antal produktionsstartade bostäder	268	119	86	212	83	120	73
Antal bostäder i pågående produktion	1 200	1 088	1 291	1 325	1 287	1 291	1 402
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	3	-	-	-	2
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	74	196	53	64	171	56	23
Rörelseresultat ¹⁾	9	23	8	16	9	1	11
Genomsnittligt operativt kapital	380	523	676	812	933	960	960
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	14,7	10,7	5,0	4,6	-7,4	-7,7	-7,6
Operativt kassaflöde	-4	70	123	442	107	39	-21
Bokfört värde exploateringsfastigheter	31	31	31	39	39	39	61
Bokfört värde projektfastigheter	171	171	232	214	741	857	874
Antal disponibla byggrätter ³⁾	1 000	800	800	700	600	700	700
Antal sålda bostäder ³⁾	-	54	-	-	108	146	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	-	-	-	-	54	146	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	200	200	200	308	308	254	108
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	10	0	2	1	-	10
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.							
JM PRODUKTION	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	585	584	447	654	468	518	371
Rörelseresultat	23	19	13	26	17	18	12
Rörelsemarginal, %	3,9	3,3	2,9	4,0	3,6	3,5	3,2
Operativt kassaflöde	59	21	-22	-94	12	49	-6
JM ÖVRIGT	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-87	-77	-66	-176	-105	-141	-110
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-8	-13	-14	-14	-5	-16	-13
OMRÄKNING JM UTLAND	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-173	42	-68	293	-192	27	-177
Rörelseresultat	-5	23	12	27	-9	-24	-47

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 storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

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

Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2 200 medarbetare.

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

FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

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

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

OFFENTLIGGÖRANDE

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 24 oktober 2014.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

11 februari 2015

Bokslutskommuniké 2014

21 april 2015

Delårsrapport januari-mars 2015 samt
Årsstämma 2015

14 juli 2015

Delårsrapport januari-juni 2015

21 oktober 2015

Delårsrapport januari-september 2015

PRESSMEDDELANDE, KVARTAL 3

2014-09-30

Nedsättning av aktiekapital JM AB (publ)

2014-09-24

Peter Neuberg ny VD för JM Entreprenad

2014-09-22

Valberedning för JM AB inför Årsstämman 2015

2014-09-10

Nedsättning av aktiekapital JM AB (publ)

2014-09-01

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2014-07-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2014-07-15

Delårsrapport januari - juni 2014

2014-07-01

JM Norge köper Statnetts gamla huvudkontor i Oslo

JM:s årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på

www.jm.se/investerare

B



JM AB (publ)

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