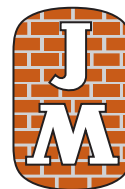


Delårsrapport 3/2015



JM-KONCERNEN JANUARI–SEPTEMBER 2015

STARK FÖRSÄLJNING MEDGER FORTSATT HÖG NIVÅ PRODUKTIONSSTARTER

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 10 489 mkr (9 729) och rörelseresultatet uppgick till 1 144 mkr (1 171). Rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,0) hänförligt till förändrad projektsammansättning inom JM Bostad Stockholm
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 10 195 mkr (9 530) och rörelseresultatet uppgick till 1 088 mkr (1 201). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –56 mkr (30)
- Resultatet före skatt minskade till 1 033 mkr (1 149). Resultat efter skatt minskade till 775 mkr (871)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 27,6 procent (30,1). Resultatet per aktie under niomånadersperioden uppgick till 10,40 kronor (11,30)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 193 mkr (639)
- Antal sålda bostäder ökade till 2 831 (2 277) och produktionsstarterna ökade till 2 665 (2 277)
- Fastighetsförsäljningar genomförda i Danmark och Belgien som ett led i geografisk fokusering.

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept 2014/2015 | Helår 2014 |
|---|-------------------|-------|----------------|-------|-----------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | | |
| Intäkter enligt segmentsredovisning | 10 489 | 9 729 | 3 256 | 3 208 | 14 629 | 13 869 |
| Rörelseresultat enligt segmentsredovisning | 1 144 | 1 171 | 373 | 386 | 1 689 | 1 716 |
| Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % | 10,9 | 12,0 | 11,5 | 12,0 | 11,5 | 12,4 |
| Intäkter ¹⁾ | 10 195 | 9 530 | 3 410 | 3 035 | 14 881 | 14 216 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 1 088 | 1 201 | 366 | 381 | 1 706 | 1 819 |
| Resultat före skatt ¹⁾ | 1 033 | 1 149 | 342 | 359 | 1 628 | 1 744 |
| Rörelsemarginal, % ¹⁾ | 10,7 | 12,6 | 10,7 | 12,6 | 11,5 | 12,8 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 193 | 639 | –193 | 349 | 532 | 978 |
| Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾ | | | | | 27,6 | 28,7 |
| Soliditet, % ¹⁾ | 36 | 40 | 36 | 40 | | 37 |
| Resultat per aktie, kr ¹⁾ | 10,40 | 11,30 | 3,30 | 3,50 | 16,10 | 17,00 |
| Antal sålda bostäder | 2 831 | 2 277 | 891 | 792 | 3 749 | 3 195 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 2 665 | 2 277 | 888 | 867 | 3 833 | 3 445 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 7 073 | 6 036 | | | | 6 375 |

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 fortsatt positivt på JMs huvudmarknader under året. Den starka försäljningen har medgett fortsatt hög nivå av produktionsstartade bostäder. Vi är också mycket nöjda med kvartalets stora fastighetsförvärv i Bromma som innebär god potential för den framtida projektutvecklingen i Stockholm. Samtidigt väljer vi, med fastighetsförsäljningarna i Köpenhamn och Bryssel, att fokusera vår utlandsverksamhet till Norge och Finland.

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 Sverige och Norge har fortsatt att öka under niomånadersperioden. 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 uppgick till 2 831 (2 277)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 89 procent (77) där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 230 (1 160), i JM Bostad Riks 951 (684), i JM Utland 650 (379) och i JM Fastighetsutveckling 0 (54).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 665 (2 277)²⁾. Antal produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 197 (1 128), i JM Bostad Riks 860 (676), i JM Utland 554 (473) och i JM Fastighetsutveckling 54 (0).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

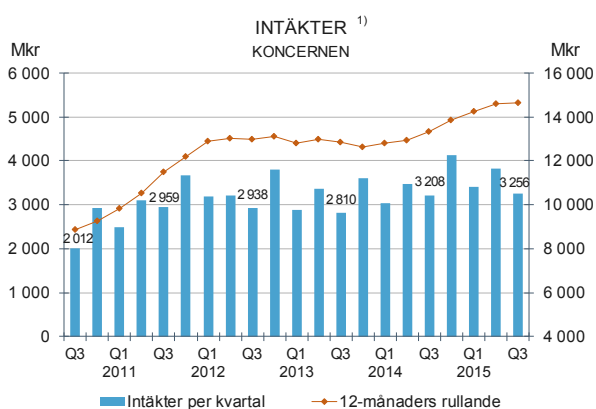
Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 073 (6 036) varav 484 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (200).

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

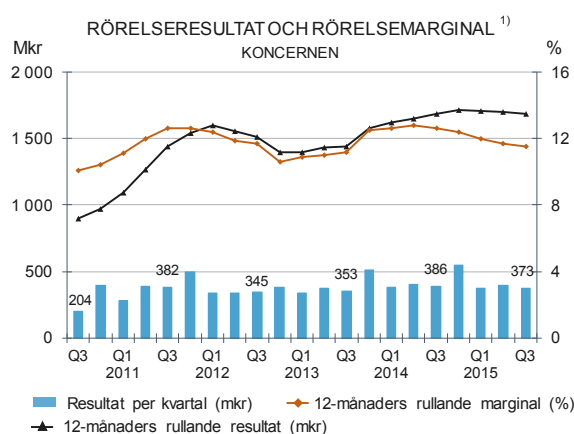
²⁾ Varav 54 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

| Rörelseresultat (mkr) | Januari-september | | Juli-september | | Okt-sept | Helår |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 790 | 890 | 259 | 288 | 1 178 | 1 278 |
| JM Bostad Riks | 206 | 149 | 68 | 45 | 273 | 216 |
| JM Utland | 120 | 72 | 40 | 29 | 183 | 135 |
| JM Fastighetsutveckling | 15 | 40 | 0 | 9 | 26 | 51 |
| JM Entreprenad | 45 | 55 | 13 | 23 | 71 | 81 |
| Koncerngemensamma kostnader | -32 | -35 | -7 | -8 | -42 | -45 |
| Summa enligt segmentsredovisning | 1 144 | 1 171 | 373 | 386 | 1 689 | 1 716 |
| Omräkning JM Utland ¹⁾ | -56 | 30 | -7 | -5 | 17 | 103 |
| Totalt | 1 088 | 1 201 | 366 | 381 | 1 706 | 1 819 |
| Varav fastighetsförsäljningar | 55 | 23 | 21 | 0 | 57 | 25 |

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 10 489 mkr (9 729). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 10 195 mkr (9 530).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 144 mkr (1 171) och rörelsemarginalen minskade till 10,9 procent (12,0) hänförligt till lägre marginal för JM Bostad Stockholm. Rörelseresultatet omräknat

enligt IFRIC 15 uppgick till 1 088 mkr (1 201). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om -56 mkr (30).

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 433 mkr (95) med ett resultat om 55 mkr (23).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 16 mkr (21). Driftnettet uppgick till 5 mkr (6).

| Rörelsemarginal, % | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---------------------|-------------------|------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 17,0 | 22,6 | 17,0 | 22,2 | 18,4 | 22,5 |
| JM Bostad Riks | 9,1 | 7,6 | 10,1 | 7,9 | 8,9 | 7,8 |
| JM Utland | 5,5 | 3,4 | 6,1 | 3,8 | 6,1 | 4,6 |
| JM Entreprenad | 2,8 | 3,4 | 2,6 | 3,9 | 2,9 | 3,3 |

| Bostäder i pågående produktion | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)} | 7 073 | 6 036 | 6 375 |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾ | 66 | 57 | 57 |
| Andel bokade bostäder i pågående produktion, % | 23 | 20 | 21 |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % | 89 | 77 | 78 |

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

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

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

| Osålda bostäder i avslutad produktion | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾ | 106 | 106 | 91 |
| - Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m." | 68 | 58 | 62 |

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

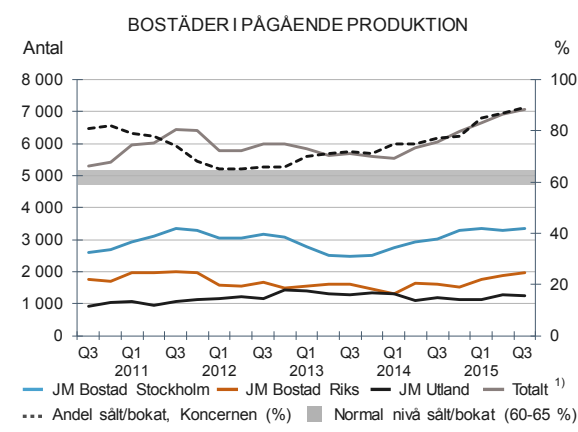
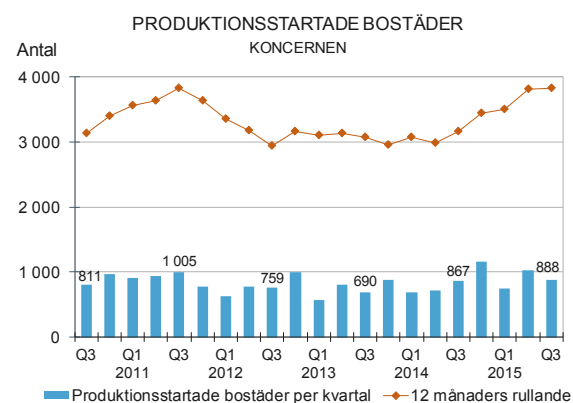
BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 28 700 (28 400) varav 16 700 (17 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 7 108 mkr (5 956) vid utgången av de första nio månaderna.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastig-

heter för bostäder om 2 148 mkr (866) förvärvats varav 1 419 mkr avser JM Bostad Stockholm, 254 mkr JM Bostad Riks och 475 mkr JM Utland.

Under tredje kvartalet har fastigheten Enghave Brygge i Köpenhamn sålts till ett försäljningsvärde om 290 mkr utan resultat effekt.



FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har försämrats med 3 mkr jämfört med motsvarande period föregående år och förklaras av lägre ränteintäkter.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 2 153 mkr (1 929) varav pensionsskulden utgjorde 1 133 mkr (1 014). Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,7 procent (3,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 357 mkr (4 955). Förutom likvida medel om 1 557 mkr (2 155) ingår

ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,9 år (1,4).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 596 mkr (–226) vid niomånadersperiodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 1 400 mkr (268). Av dessa skulder var 1 251 mkr (128) kortfristiga.

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

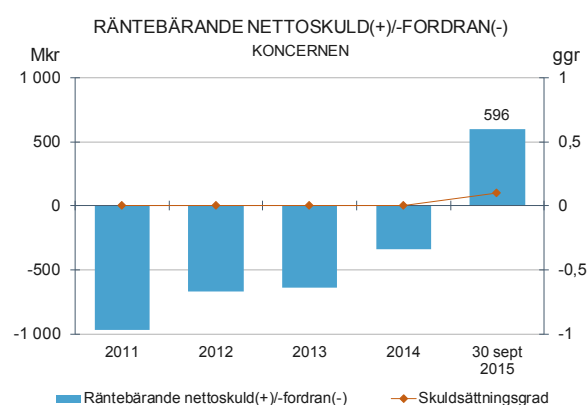
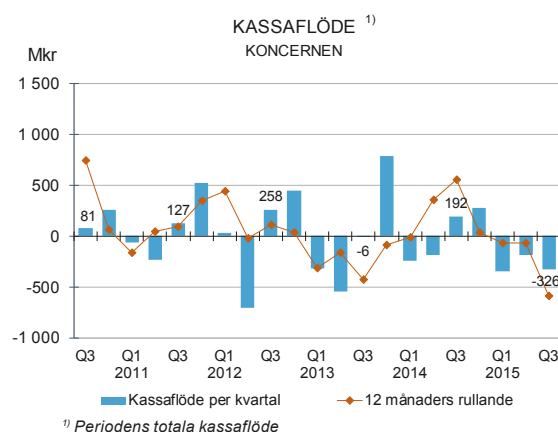
| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---|-------------------|------------|----------------|------------|------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Finansiella intäkter ¹⁾ | 9 | 22 | 0 | 4 | 14 | 27 |
| Finansiella kostnader ²⁾ | –64 | –74 | –24 | –26 | –92 | –102 |
| Finansiella intäkter och kostnader | –55 | –52 | –24 | –22 | –78 | –75 |
| ¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar | 2 | 7 | 1 | 3 | 4 | 9 |
| ²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar | –2 | –7 | –1 | –3 | –4 | –9 |

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---|-------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(–) vid periodens början | –337 | –642 | 295 | –70 | –226 | –642 |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran | 933 | 416 | 301 | –156 | 822 | 305 |
| Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(–) vid periodens slut | 596 | –226 | 596 | –226 | 596 | –337 |

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 193 mkr (639) under niomånadersperioden. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –298 mkr (–203) där likvid för det tidigare förvärvet av fastigheten Marievik, Stockholm, erlades om 765

mkr under det första kvartalet. Innehavet av återköpta bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 60 mkr (117). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under niomånadersperioden uppgick till –114 mkr (172).



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2014 på sidorna 28-31. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

I slutet av augusti verkställdes årsstämman beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 040 554 aktier som bolaget hade i eget innehav. Under tredje kvartalet 2015 har 553 634 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 071 453.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 september 2015 till 74 082 167.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 303 (2 187). Antal hantverkare uppgick till 1 008 (933) och antal tjänstemän till 1 295 (1 254). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kärnkompetenser inom projektutveckling.

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 |
|---|-------------------|--------|----------------|-------|-----------|--------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Intäkter | 4 642 | 3 944 | 1 522 | 1 300 | 6 390 | 5 692 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 790 | 890 | 259 | 288 | 1 178 | 1 278 |
| Rörelsemarginal, % | 17,0 | 22,6 | 17,0 | 22,2 | 18,4 | 22,5 |
| Genomsnittligt operativt kapital | | | | | 3 823 | 3 110 |
| Avkastning operativt kapital, % | | | | | 30,8 | 41,1 |
| Operativt kassaflöde | 296 | 662 | 457 | 260 | 766 | 1 132 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 4 536 | 3 222 | | | | 3 965 |
| Antal disponibla byggrätter | 11 900 | 11 000 | | | | 11 900 |
| Antal sålda bostäder | 1 230 | 1 160 | 375 | 375 | 1 623 | 1 553 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 1 197 | 1 128 | 444 | 367 | 1 574 | 1 505 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 3 354 | 3 030 | | | | 3 293 |
| Antal anställda | 857 | 781 | | | | 800 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | - | 10 | - | - | - | 10 |

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga under tredje kvartalet. Utbudet av bostäder fortsätter att vara lågt bland annat beroende på snabb omsättningshastighet på marknaden.

För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt. Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder är fortsatt mycket stor och priserna på byggrätter har ökat till en nivå som kräver stor selektivitet vid förvärv.

Intresset för JMs projekt är fortsatt mycket stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger mycket över normal nivå.

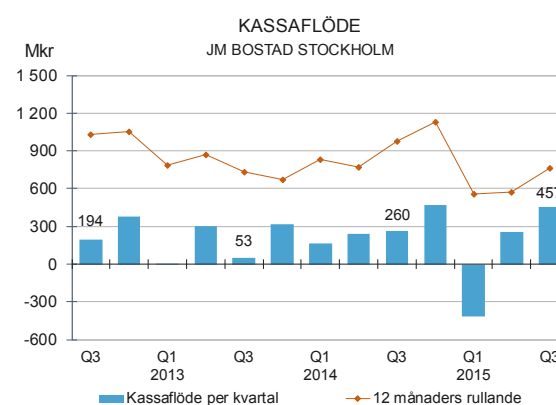
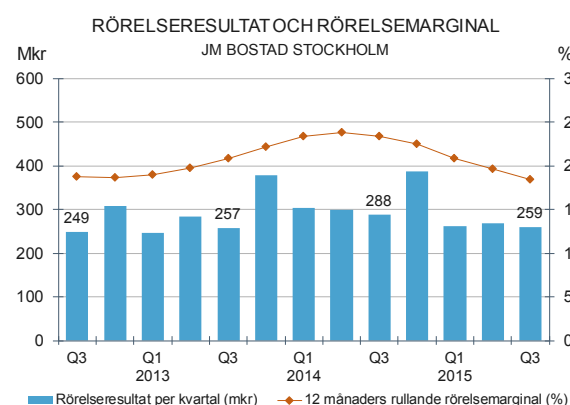
Affärssegmentets intäkter ökade till 4 642 mkr (3 944) och rörelseresultatet minskade till 790 mkr (890). Rörel-

semarginalen minskade till 17,0 procent (22,6) inklusive fastighetsförsäljning om 0 mkr (10). Rörelsemarginalen minskade genom en geografiskt förändrad projektsammansättning, högre markkostnader och normaliserade omvärderingseffekter i avslutade projekt.

Efter erlagd likvid för förvärvet av fastigheten Marievik under första kvartalet om 765 mkr har kassaflödet löpande stärkts till en hög nivå under tredje kvartalet hänförligt till större marköverföringar till projekten.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 444 bostäder i flerbostadshus i Nacka, Stockholm, Täby och Österåker.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande drygt 600 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–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---|-------------------|-------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Intäkter | 2 259 | 1 965 | 671 | 569 | 3 058 | 2 764 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 206 | 149 | 68 | 45 | 273 | 216 |
| Rörelsemarginal, % | 9,1 | 7,6 | 10,1 | 7,9 | 8,9 | 7,8 |
| Genomsnittligt operativt kapital | | | | | 1 304 | 1 419 |
| Avkastning operativt kapital, % | | | | | 20,9 | 15,2 |
| Operativt kassaflöde | 341 | 186 | -72 | 130 | 392 | 237 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 1 251 | 1 205 | | | | 1 167 |
| Antal disponibla byggrätter | 9 100 | 8 800 | | | | 9 400 |
| Antal sålda bostäder | 951 | 684 | 326 | 232 | 1 248 | 981 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 860 | 676 | 317 | 232 | 1 187 | 1 003 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 1 979 | 1 606 | | | | 1 528 |
| Antal anställda | 526 | 466 | | | | 476 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 |

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har fortsatt att stiga under tredje kvartalet på affärsenhetens samtliga marknader. Utbudet av bostäder fortsätter att vara lågt bland annat beroende på snabb omsättnings-hastighet på marknaden.

Konkurrensen om mark för bostäder är mycket stor i Göteborg och Uppsala.

Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger mycket över normal nivå inom affärsenheten, där Skåne ligger på normal nivå.

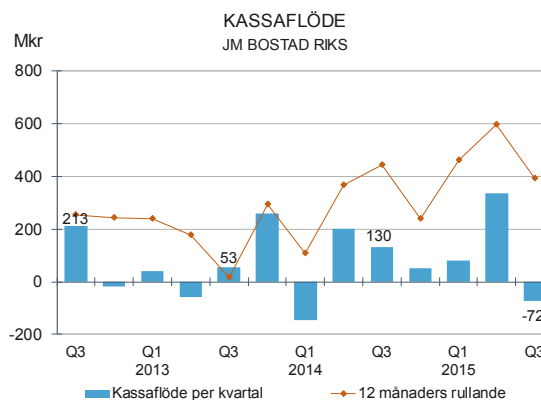
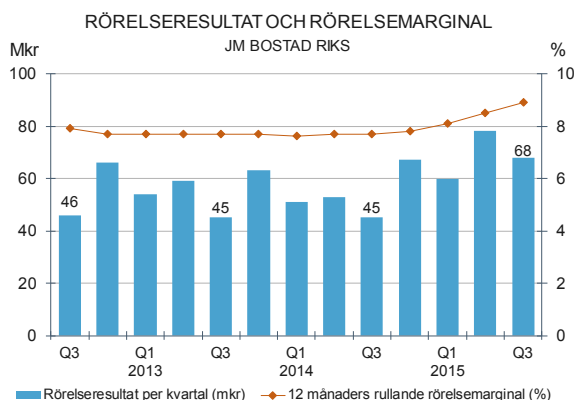
Affärssegmentets intäkter ökade till 2 259 mkr (1 965) och rörelseresultatet ökade till 206 mkr (149).

Rörelsemarginalen ökade till 9,1 procent (7,6).

Kassaflödet under niomånadersperioden är starkt främst hänförligt till minskat rörelsekapital under andra kvartalet.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 317 bostäder i flerbostadshus i Lomma, Mölndal, Göteborg, Linköping samt Norrtälje.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 140 bostäder förvärvats i Linköping.



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 |
|---|-------------------|-------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Intäkter | 2 186 | 2 111 | 658 | 767 | 3 017 | 2 942 |
| - varav JM Norge | 1 903 | 1 857 | 572 | 687 | 2 609 | 2 563 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 120 | 72 | 40 | 29 | 183 | 135 |
| - varav JM Norge | 132 | 121 | 49 | 53 | 193 | 182 |
| Rörelsemarginal, % | 5,5 | 3,4 | 6,1 | 3,8 | 6,1 | 4,6 |
| - varav JM Norge | 6,9 | 6,5 | 8,6 | 7,7 | 7,4 | 7,1 |
| Genomsnittligt operativt kapital | | | | | 2 211 | 2 239 |
| Avkastning operativt kapital, % | | | | | 8,3 | 6,0 |
| Operativt kassaflöde | 243 | 18 | 56 | 107 | 324 | 99 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 1 321 | 1 521 | | | | 1 579 |
| Bokfört värde projektfastigheter | 32 | 32 | | | | 28 |
| Antal disponibla byggrätter | 7 200 | 7 600 | | | | 7 500 |
| Antal sålda bostäder | 650 | 379 | 190 | 185 | 878 | 607 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 554 | 473 | 127 | 268 | 734 | 653 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 1 256 | 1 200 | | | | 1 124 |
| Antal anställda | 390 | 393 | | | | 386 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | 40 | 3 | 20 | - | 40 | 3 |

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 186 mkr (2 111). Rörelseresultatet ökade till 120 mkr (72). Rörelsemarginalen ökade till 5,5 procent (3,4). I resultatet ingår 20 mkr från försäljning av en fastighet i Norge under tredje kvartalet.

Under tredje kvartalet har fastigheten Enghave Brygge i Köpenhamn sålts till ett försäljningsvärde om 290 mkr utan resultat effekt där likvid erhålles under det fjärde kvartalet.

Kassaflödet under niomånadersperioden förstärks av minskad nivå exploateringsfastigheter och rörelsekapital samt positivt kassaflöde från innehavet av osålda bostäder.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är stabil. Prisnivån på andra-

handsmarknaden har under niomånadersperioden fortsatt stiga främst i Oslo och Bergen. Marknaden i Stavanger är svagare än genomsnittet för landet.

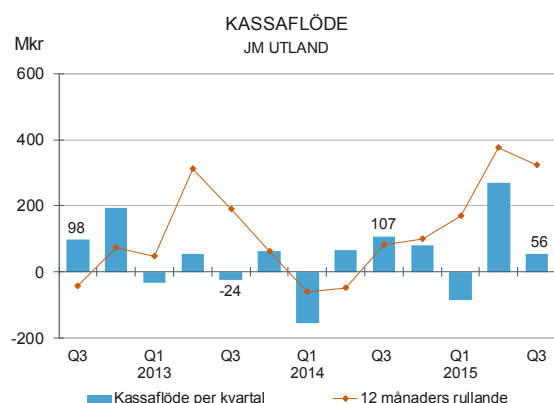
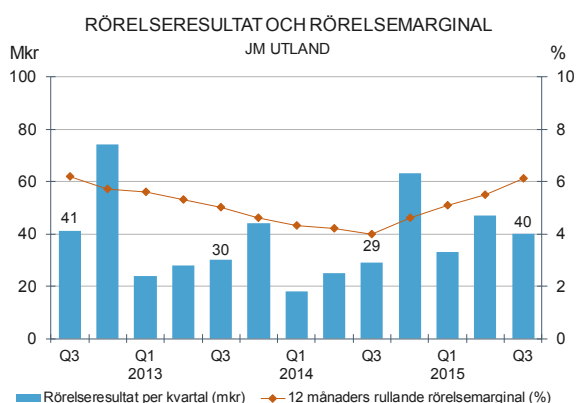
JM Norges intäkter ökade till 1 903 mkr (1 857) och rörelseresultatet ökade till 132 mkr (121). Rörelsemarginalen uppgick till 6,9 procent (6,5). I rörelseresultatet ingår resultat från fastighetsförsäljning om 20 mkr (3).

Under niomånadersperioden har 528 bostäder (296) sålts och 450 bostäder (361) produktionsstartats.

Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av 95 bostäder i flerbostadshus samt 32 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 070 (967).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 600 bostäder förvärvat.

Disponibla byggrätter motsvarar 5 400 bostäder (5 800).



ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER*DANMARK*

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

Under niomånadersperioden har 20 bostäder (17) sålts och 0 bostäder (29) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 20 (41). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under niomånadersperioden.

Disponibla byggrätter motsvarar 30 bostäder (700) efter försäljningen av Enghave Brygge.

FINLAND

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Prisenivån i huvudstadsregionen har varit oförändrad under niomånadersperioden.

Under niomånadersperioden har 86 bostäder (45) sålts och 104 bostäder (93) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 104 (93).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 105 bostäder förvärvats.

Disponibla byggrätter motsvarar 1 600 bostäder (900).

BELGIEN

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

Under niomånadersperioden har 16 bostäder (21) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (99). Inga förvärv av byggrätter har gjorts under niomånadersperioden.

Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).

Under tredje kvartalet har en fastighet i ett pågående projekt i Anderlecht sålts. Affären uppgick till 28 mkr utan resultat effekt.

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 2014/2015 | Helår 2014 |
|--|-------------------|-------|----------------|------|-----------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | | |
| Intäkter | 106 | 323 | 14 | 74 | 184 | 401 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 15 | 40 | 0 | 9 | 26 | 51 |
| Genomsnittligt operativt kapital | | | | | 273 | 261 |
| Avkastning operativt kapital, % | | | | | 9,5 | 19,5 |
| Operativt kassaflöde | -94 | 189 | -55 | -4 | -105 | 178 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 25 | 31 | | | | 31 |
| Bokfört värde projektfastigheter | 294 | 171 | | | | 202 |
| Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾ | 500 | 1 000 | | | | 600 |
| Antal sålda bostäder ²⁾ | - | 54 | - | - | - | 54 |
| Antal produktionsstartade bostäder ²⁾ | 54 | - | - | - | 338 | 284 |
| Antal bostäder i pågående produktion ²⁾ | 484 | 200 | | | | 430 |
| Antal anställda | 28 | 27 | | | | 28 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | 15 | 10 | 1 | 0 | 17 | 12 |
| ²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder. | | | | | | |

Affärssegmentets intäkter minskade till 106 mkr (323) varav entreprenadintäkter 91 mkr (304) och hyresintäkter 15 mkr (19). Rörelseresultatet uppgick till 15 mkr (40).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 4 mkr (5). Resultatet från entreprenader uppgick till 10 mkr (42) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 15 mkr (10).

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

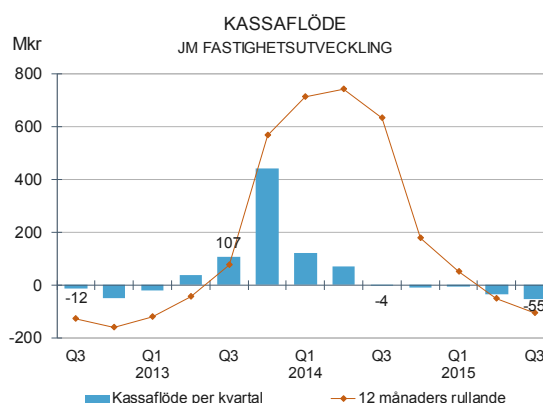
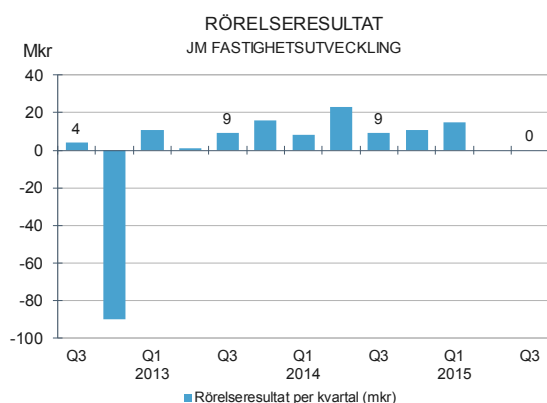
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivs till 90 procent. Inom Bolinderområdet i Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 92 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion pågår av ett hyresrättsprojekt med extern beställare inom Dalénumområdet omfattande 146 bostäder. Inflyttning sker successivt under 2015.

Produktion pågår av ytterligare ett hyresrättsprojekt inom Dalénumområdet omfattande 97 bostäder med planerat färdigställande 2016.

Produktion pågår av äldreboendet Vinfatet, Sollentuna omfattande 54 bostäder med planerat färdigställande 2016.

Produktion pågår av hyresrättsprojektet Tjartunnan, Stureby omfattande 187 bostäder med planerat färdigställande 2017.



JM ENTREPRENAD

Inom affärssegmentet JM Entreprenad (f.d. JM Produktion) bedrivs byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|--|-------------------|-------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Intäkter ¹⁾ | 1 604 | 1 616 | 492 | 585 | 2 444 | 2 456 |
| Rörelseresultat | 45 | 55 | 13 | 23 | 71 | 81 |
| Rörelsemarginal, % | 2,8 | 3,4 | 2,6 | 3,9 | 2,9 | 3,3 |
| Operativt kassaflöde | 31 | 58 | -11 | 59 | -100 | -73 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 56 | 63 | | | | 60 |
| Antal anställda | 382 | 400 | | | | 387 |
| ¹⁾ Varav internt | 308 | 230 | 101 | 87 | 464 | 386 |

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.

Affärssegmentets intäkter minskade något till 1 604 mkr (1 616) och rörelseresultatet minskade till 45 mkr (55). Rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,4).

Kassaflödet har påverkats negativt under niomånadersperioden beroende på tillfällig ökning av rörelsekapitalet.

Affärssegmentet har under kvartalet erhållit ett antal uppdrag varav de största är ytterligare två konceptförskolor åt Skolfastigheter i Stockholm AB belägna i Bagarmossen respektive Rinkeby samt en grundläggningsentreprenad åt JM Bostad Stockholm på Kvarnholmen.

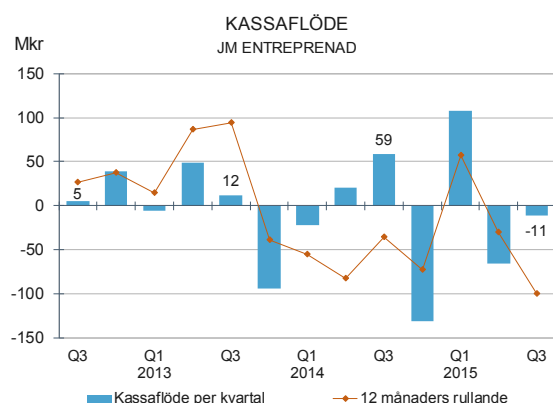
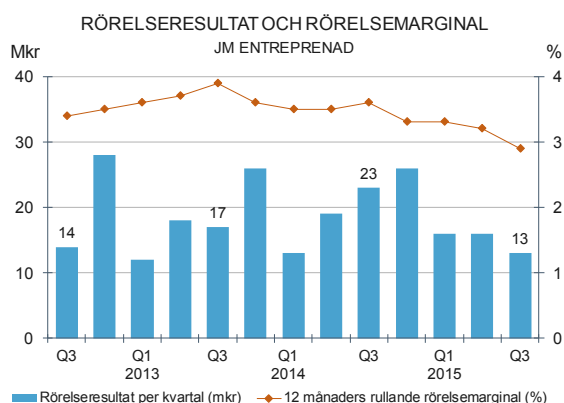
De största pågående uppdragen är nyproduktion av ett biobränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm (Fortum

Värme), nybyggnad av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (AB Stockholmshem), nyproduktion av flerbostadshus i Upplands Väsby (Väsbyhem), nyproduktion av flerbostadshus i Gröndal (Aros Bostad) samt ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn (Norrtälje kommun) för exploatering av bostäder.

Därutöver pågår också anläggningsarbeten och en finplaneringsentreprenad i Norra Djurgårdsstaden åt Stockholms stad. I anslutning till Täby centrum utförs en finplaneringsentreprenad åt Täby kommun samt i Norra Skuru utförs exploateringsarbeten åt Nacka kommun.

Affärssegmentet utför exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö och mark- och grundläggningsentreprenad i Årsta åt JM Bostad Stockholm, nybyggnad av förskola i Hässelby och i Vällingby samt en ombyggnad av skola i Bromma åt Skolfastigheter i Stockholm AB.

Dessutom uppförs äldreboende i Sollentuna åt JM Fastighetsutveckling.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Intäkter | 10 195 | 9 530 | 3 410 | 3 035 | 14 881 | 14 216 |
| Produktions- och driftkostnader | -8 538 | -7 777 | -2 886 | -2 490 | -12 410 | -11 649 |
| Bruttoresultat | 1 657 | 1 753 | 524 | 545 | 2 471 | 2 567 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -624 | -575 | -179 | -164 | -822 | -773 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | 55 | 23 | 21 | 0 | 57 | 25 |
| Rörelseresultat | 1 088 | 1 201 | 366 | 381 | 1 706 | 1 819 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -55 | -52 | -24 | -22 | -78 | -75 |
| Resultat före skatt | 1 033 | 1 149 | 342 | 359 | 1 628 | 1 744 |
| Skatter | -258 | -278 | -94 | -87 | -418 | -438 |
| Periodens resultat | 775 | 871 | 248 | 272 | 1 210 | 1 306 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| <i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i> | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter | -50 | 50 | -45 | 16 | -91 | 9 |
| <i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i> | | | | | | |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | -65 | -86 | - | -86 | -106 | -127 |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat | 14 | 19 | - | 19 | 23 | 28 |
| Periodens totalresultat | 674 | 854 | 203 | 221 | 1 036 | 1 216 |
| Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare | 775 | 871 | 248 | 272 | 1 210 | 1 306 |
| Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare | 674 | 854 | 203 | 221 | 1 036 | 1 216 |
| Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 10,40 | 11,30 | 3,30 | 3,50 | 16,10 | 17,00 |
| Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 10,30 | 11,30 | 3,30 | 3,50 | 16,10 | 17,00 |
| <i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i> | <i>74 082 167</i> | <i>76 000 212</i> | <i>74 082 167</i> | <i>76 000 212</i> | <i>74 082 167</i> | <i>75 471 471</i> |
| <i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i> | <i>74 852 375</i> | <i>76 799 285</i> | <i>74 375 551</i> | <i>76 546 176</i> | <i>75 086 733</i> | <i>76 542 355</i> |
| <i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i> | <i>75 120 535</i> | <i>77 157 344</i> | <i>74 630 141</i> | <i>76 861 138</i> | <i>75 360 842</i> | <i>76 888 597</i> |

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | 217 | 248 | 225 |
| Projektfastigheter | 326 | 203 | 230 |
| Exploateringsfastigheter | 7 189 | 6 042 | 6 802 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar o. d. | 229 | 228 | 243 |
| Kortfristiga fordringar ¹⁾ | 2 646 | 2 233 | 2 451 |
| Likvida medel | 1 557 | 2 155 | 2 424 |
| Summa omsättningstillgångar | 11 947 | 10 861 | 12 150 |
| Summa tillgångar | 12 164 | 11 109 | 12 375 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾ | | | |
| Eget kapital | 4 358 | 4 397 | 4 635 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 472 | 347 | 374 |
| Övriga långfristiga skulder | 150 | 140 | 172 |
| Långfristiga avsättningar | 2 047 | 2 210 | 2 302 |
| Summa långfristiga skulder | 2 669 | 2 697 | 2 848 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 548 | 568 | 659 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 486 | 3 362 | 4 139 |
| Kortfristiga avsättningar | 103 | 85 | 94 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 137 | 4 015 | 4 892 |
| Summa eget kapital och skulder | 12 164 | 11 109 | 12 375 |
| Ställda säkerheter | 472 | 491 | 489 |
| Eventualförpliktelser | 7 886 | 6 368 | 7 937 |
| ¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar | 291 | 54 | 54 |
| ²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv | 1 596 | 349 | 1 329 |

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari–september | | Helår 2014 |
|---|-------------------|--------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | |
| Ingående balans vid periodens början | 4 635 | 4 455 | 4 455 |
| Summa totalresultat för perioden | 674 | 854 | 1 216 |
| Utdelning | -600 | -558 | -558 |
| Konvertering av konvertibellån | 23 | 20 | 21 |
| Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev | 1 | 1 | 1 |
| Återköp av aktier | -375 | -375 | -500 |
| Utgående balans vid periodens slut | 4 358 | 4 397 | 4 635 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår 2014 |
|---|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital | 411 | 808 | -176 | 282 | 940 | 1 337 |
| Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾ | -2 093 | -1 471 | -432 | -537 | -2 655 | -2 033 |
| Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾ | 1 855 | 1 385 | 583 | 546 | 2 581 | 2 111 |
| Investering i projektfastigheter | -114 | -61 | -48 | -17 | -122 | -69 |
| Försäljning av projektfastigheter | - | 233 | - | 39 | -10 | 223 |
| Förändring kortfristiga skulder/fordringar | 134 | -255 | -120 | 36 | -202 | -591 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 193 | 639 | -193 | 349 | 532 | 978 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -9 | -14 | -2 | -1 | -15 | -20 |
| Upptagna lån | 147 | 156 | 27 | 15 | 221 | 230 |
| Amortering av skulder | -217 | -82 | -33 | -46 | -227 | -92 |
| Återköp av aktier | -375 | -375 | -125 | -125 | -500 | -500 |
| Utdelning | -600 | -558 | - | - | -600 | -558 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 045 | -859 | -131 | -156 | -1 106 | -920 |
| Periodens kassaflöde | -861 | -234 | -326 | 192 | -589 | 38 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 557 | 2 155 | 1 557 | 2 155 | 1 557 | 2 424 |
| ¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt | -273 | -431 | -33 | -22 | -434 | -592 |
| ²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt | 333 | 548 | 76 | 187 | 450 | 665 |

NYCKELTAL

| % | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår 2014 |
|---|-------------------|------|----------------|------|-----------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | |
| Rörelsemarginal | 10,7 | 12,6 | 10,7 | 12,6 | 11,5 | 12,8 |
| Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital | | | | | 26,8 | 28,6 |
| Räntabilitet på eget kapital | | | | | 27,6 | 28,7 |
| Skuldsättningsgrad (ggr) | 0,1 | - | 0,1 | - | | - |
| Soliditet | 36 | 40 | 36 | 40 | | 37 |

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för niomånadersperioden 2015 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 2014 sidorna 68-71.

Inom affärssegmentet JM Utland särredovisas från och med 2015 intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal för JMs verksamhet i Norge.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

INTÄKTER PER LAND

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Sverige | 8 303 | 7 618 | 2 598 | 2 441 | 11 612 | 10 927 |
| Norge | 1 903 | 1 857 | 572 | 687 | 2 609 | 2 563 |
| Danmark | 32 | 58 | 8 | 31 | 56 | 82 |
| Finland | 187 | 138 | 59 | 36 | 237 | 188 |
| Belgien | 64 | 58 | 19 | 13 | 115 | 109 |
| Omräkning JM Utland ¹⁾ | -294 | -199 | 154 | -173 | 252 | 347 |
| Totalt | 10 195 | 9 530 | 3 410 | 3 035 | 14 881 | 14 216 |

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 4 642 | 3 944 | 1 522 | 1 300 | 6 390 | 5 692 |
| JM Bostad Riks | 2 259 | 1 965 | 671 | 569 | 3 058 | 2 764 |
| JM Utland | 2 186 | 2 111 | 658 | 767 | 3 017 | 2 942 |
| JM Fastighetsutveckling | 106 | 323 | 14 | 74 | 184 | 401 |
| JM Entreprenad | 1 604 | 1 616 | 492 | 585 | 2 444 | 2 456 |
| Eliminering | -308 | -230 | -101 | -87 | -464 | -386 |
| Summa enligt segmentsredovisning | 10 489 | 9 729 | 3 256 | 3 208 | 14 629 | 13 869 |
| Omräkning JM Utland ¹⁾ | -294 | -199 | 154 | -173 | 252 | 347 |
| Totalt | 10 195 | 9 530 | 3 410 | 3 035 | 14 881 | 14 216 |

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 790 | 890 | 259 | 288 | 1 178 | 1 278 |
| JM Bostad Riks | 206 | 149 | 68 | 45 | 273 | 216 |
| JM Utland | 120 | 72 | 40 | 29 | 183 | 135 |
| JM Fastighetsutveckling | 15 | 40 | 0 | 9 | 26 | 51 |
| JM Entreprenad | 45 | 55 | 13 | 23 | 71 | 81 |
| Koncerngemensamma kostnader | -32 | -35 | -7 | -8 | -42 | -45 |
| Summa enligt segmentsredovisning | 1 144 | 1 171 | 373 | 386 | 1 689 | 1 716 |
| Omräkning JM Utland ¹⁾ | -56 | 30 | -7 | -5 | 17 | 103 |
| Totalt | 1 088 | 1 201 | 366 | 381 | 1 706 | 1 819 |

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

| % | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---------------------|-------------------|------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 17,0 | 22,6 | 17,0 | 22,2 | 18,4 | 22,5 |
| JM Bostad Riks | 9,1 | 7,6 | 10,1 | 7,9 | 8,9 | 7,8 |
| JM Utland | 5,5 | 3,4 | 6,1 | 3,8 | 6,1 | 4,6 |
| JM Entreprenad | 2,8 | 3,4 | 2,6 | 3,9 | 2,9 | 3,3 |

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr | Okt–sept | Helår |
|-------------------------|-----------|-------|
| | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 3 823 | 3 110 |
| JM Bostad Riks | 1 304 | 1 419 |
| JM Utland | 2 211 | 2 239 |
| JM Fastighetsutveckling | 273 | 261 |

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

| % | Okt–sept | Helår |
|-------------------------|-----------|-------|
| | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 30,8 | 41,1 |
| JM Bostad Riks | 20,9 | 15,2 |
| JM Utland | 8,3 | 6,0 |
| JM Fastighetsutveckling | 9,5 | 19,5 |

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

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

| Mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|-------------------------|-------------------|------|----------------|------|-----------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 296 | 662 | 457 | 260 | 766 | 1 132 |
| JM Bostad Riks | 341 | 186 | –72 | 130 | 392 | 237 |
| JM Utland | 243 | 18 | 56 | 107 | 324 | 99 |
| JM Fastighetsutveckling | –94 | 189 | –55 | –4 | –105 | 178 |
| JM Entreprenad | 31 | 58 | –11 | 59 | –100 | –73 |

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

| Bokfört värde, mkr | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| JM Bostad Stockholm | 4 536 | 3 222 | 3 965 |
| JM Bostad Riks | 1 251 | 1 205 | 1 167 |
| JM Utland | 1 321 | 1 521 | 1 579 |
| JM Fastighetsutveckling | 25 | 31 | 31 |
| JM Entreprenad | 56 | 63 | 60 |
| Totalt | 7 189 | 6 042 | 6 802 |

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| JM Bostad Stockholm | 11 900 | 11 000 | 11 900 |
| JM Bostad Riks | 9 100 | 8 800 | 9 400 |
| JM Utland | 7 200 | 7 600 | 7 500 |
| JM Fastighetsutveckling ¹⁾ | 500 | 1 000 | 600 |
| Totalt | 28 700 | 28 400 | 29 400 |
| Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter) | | | |
| JM Bostad Stockholm | 8 000 | 7 400 | 7 800 |
| JM Bostad Riks | 4 700 | 5 000 | 5 300 |
| JM Utland | 4 000 | 4 500 | 4 300 |
| JM Fastighetsutveckling ¹⁾ | 0 | 100 | 100 |
| Totalt | 16 700 | 17 000 | 17 500 |

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 1 230 | 1 160 | 375 | 375 | 1 623 | 1 553 |
| JM Bostad Riks | 951 | 684 | 326 | 232 | 1 248 | 981 |
| JM Utland | 650 | 379 | 190 | 185 | 878 | 607 |
| JM Fastighetsutveckling ¹⁾ | - | 54 | - | - | - | 54 |
| Totalt | 2 831 | 2 277 | 891 | 792 | 3 749 | 3 195 |

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

| Antal | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|----------------|------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| JM Bostad Stockholm | 1 197 | 1 128 | 444 | 367 | 1 574 | 1 505 |
| JM Bostad Riks | 860 | 676 | 317 | 232 | 1 187 | 1 003 |
| JM Utland | 554 | 473 | 127 | 268 | 734 | 653 |
| JM Fastighetsutveckling ¹⁾ | 54 | - | - | - | 338 | 284 |
| Totalt | 2 665 | 2 277 | 888 | 867 | 3 833 | 3 445 |

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

| Antal | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| JM Bostad Stockholm | 3 354 | 3 030 | 3 293 |
| JM Bostad Riks | 1 979 | 1 606 | 1 528 |
| JM Utland | 1 256 | 1 200 | 1 124 |
| JM Fastighetsutveckling ¹⁾ | 484 | 200 | 430 |
| Totalt | 7 073 | 6 036 | 6 375 |

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

| Bokfört värde, mkr | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Fastigheter under utveckling | 288 | 166 | 196 |
| Färdigställda kontorsfastigheter | 38 | 37 | 34 |
| Totalt | 326 | 203 | 230 |

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

| Bokfört värde, mkr | Januari–september | | Juli–september | | Okt–sept | Helår |
|---|-------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2014/2015 | 2014 |
| Ingående balans vid periodens början | 6 802 | 5 988 | 6 727 | 5 963 | 6 042 | 5 988 |
| Nyanskaffningar | 2 149 | 878 | 1 298 | 413 | 3 544 | 2 273 |
| Överfört till produktion | -1 328 | -820 | -476 | -358 | -1 935 | -1 427 |
| Övrigt | -434 | -4 | -360 | 24 | -462 | -32 |
| Utgående balans vid periodens slut | 7 189 | 6 042 | 7 189 | 6 042 | 7 189 | 6 802 |

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari–september | | Helår |
|--|--------------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2014 |
| Nettoomsättning | 6 934 | 6 043 | 8 543 |
| Produktions- och driftskostnader | -5 595 | -4 718 | -6 663 |
| Bruttoresultat | 1 339 | 1 325 | 1 880 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -403 | -369 | -485 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | 13 | 20 | 20 |
| Rörelseresultat | 949 | 976 | 1 415 |
| Finansiella intäkter och kostnader | 68 | 201 | 159 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 1 017 | 1 177 | 1 574 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | -219 |
| Resultat före skatt | 1 017 | 1 177 | 1 355 |
| Skatter | -650 ¹⁾ | -209 | -260 |
| Periodens resultat | 367 | 968 | 1 095 |

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 | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | 1 344 | 1 277 | 1 268 |
| Omsättningstillgångar | 7 915 | 6 862 | 7 965 |
| Summa tillgångar | 9 259 | 8 139 | 9 233 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 2 211 | 2 792 | 2 795 |
| Obeskattade reserver | 1 775 | 1 474 | 1 775 |
| Avsättningar | 871 | 862 | 854 |
| Långfristiga skulder | 341 | 215 | 215 |
| Kortfristiga skulder | 4 061 | 2 796 | 3 594 |
| Summa eget kapital och skulder | 9 259 | 8 139 | 9 233 |
| Ställda säkerheter | 169 | 169 | 169 |
| Eventualförpliktelser | 9 220 | 7 251 | 8 981 |

Stockholm den 21 oktober 2015
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 per 30 september 2015 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 omfattning 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 21 oktober 2015
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

| Mkr | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Intäkter | 14 216 | 12 603 | 12 480 | 12 001 | 9 136 |
| Rörelseresultat | 1 819 | 1 523 | 1 374 | 1 513 | 907 |
| Resultat före skatt | 1 744 | 1 464 | 1 318 | 1 463 | 840 |
| Balansomslutning | 12 375 | 11 150 | 11 556 | 11 296 | 9 893 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 978 | 898 | 979 | 733 | 42 |
| Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) | -337 | -642 | -667 | -970 | -730 |
| Rörelsemarginal, % | 12,8 | 12,1 | 11,0 | 12,6 | 9,9 |
| Räntabilitet på eget kapital, % | 28,7 | 25,0 | 21,9 | 24,5 | 15,7 |
| Soliditet, % | 37 | 40 | 38 | 41 | 40 |
| Resultat per aktie, kr | 17,00 | 14,10 | 11,70 | 12,50 | 7,10 |
| Utdelning per aktie, kr | 8,00 | 7,25 | 6,75 | 6,50 | 4,50 |
| Antal disponibla byggrätter | 29 400 | 27 700 | 26 600 | 27 200 | 27 500 |
| Antal sålda bostäder | 3 195 | 3 265 | 2 952 | 3 112 | 3 276 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 3 445 | 2 953 | 3 163 | 3 629 | 3 404 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 6 375 | 5 609 | 5 988 | 6 401 | 5 431 |

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

| Mkr | 2015 | | | 2014 | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| RESULTATRÄKNING | | | | | | | |
| Intäkter | 3 410 | 3 485 | 3 300 | 4 686 | 3 035 | 3 526 | 2 969 |
| Produktions- och driftkostnader | -2 886 | -2 899 | -2 753 | -3 872 | -2 490 | -2 900 | -2 387 |
| Bruttoresultat | 524 | 586 | 547 | 814 | 545 | 626 | 582 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -179 | -235 | -210 | -198 | -164 | -217 | -194 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | 21 | 10 | 24 | 2 | 0 | 20 | 3 |
| Rörelseresultat | 366 | 361 | 361 | 618 | 381 | 429 | 391 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -24 | -12 | -19 | -23 | -22 | -13 | -17 |
| Resultat före skatt | 342 | 349 | 342 | 595 | 359 | 416 | 374 |
| Skatter | -94 | -83 | -81 | -160 | -87 | -100 | -91 |
| Periodens resultat | 248 | 266 | 261 | 435 | 272 | 316 | 283 |
| BALANSRÄKNING | 09-30 | 06-30 | 03-31 | 12-31 | 09-30 | 06-30 | 03-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | | | | |
| Anläggningstillgångar | 217 | 229 | 228 | 225 | 248 | 244 | 237 |
| Projektfastigheter | 326 | 280 | 238 | 230 | 203 | 203 | 263 |
| Exploateringsfastigheter | 7 189 | 6 727 | 6 839 | 6 802 | 6 042 | 5 963 | 6 083 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m. m. | 229 | 292 | 318 | 243 | 228 | 338 | 425 |
| Kortfristiga fordringar | 2 646 | 2 048 | 2 166 | 2 451 | 2 233 | 2 280 | 2 053 |
| Likvida medel | 1 557 | 1 887 | 2 077 | 2 424 | 2 155 | 1 962 | 2 142 |
| Summa omsättningstillgångar | 11 947 | 11 234 | 11 638 | 12 150 | 10 861 | 10 746 | 10 966 |
| Summa tillgångar | 12 164 | 11 463 | 11 866 | 12 375 | 11 109 | 10 990 | 11 203 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | | |
| Eget kapital | 4 358 | 4 277 | 4 726 | 4 635 | 4 397 | 4 297 | 4 629 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 472 | 489 | 426 | 374 | 347 | 315 | 324 |
| Övriga långfristiga skulder | 150 | 158 | 166 | 172 | 140 | 140 | 140 |
| Långfristiga avsättningar | 2 047 | 2 455 | 2 352 | 2 302 | 2 210 | 2 154 | 2 138 |
| Summa långfristiga skulder | 2 669 | 3 102 | 2 944 | 2 848 | 2 697 | 2 609 | 2 602 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 548 | 569 | 640 | 659 | 568 | 640 | 635 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 486 | 3 412 | 3 453 | 4 139 | 3 362 | 3 358 | 3 247 |
| Kortfristiga avsättningar | 103 | 103 | 103 | 94 | 85 | 86 | 90 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 137 | 4 084 | 4 196 | 4 892 | 4 015 | 4 084 | 3 972 |
| Summa eget kapital och skulder | 12 164 | 11 463 | 11 866 | 12 375 | 11 109 | 10 990 | 11 203 |
| KASSAFLÖDEANALYS | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| Från den löpande verksamheten | -193 | 659 | -273 | 339 | 349 | 531 | -241 |
| Från investeringsverksamheten | -2 | -5 | -2 | -6 | -1 | -6 | -7 |
| Från finansieringsverksamheten | -131 | -841 | -73 | -61 | -156 | -708 | 5 |
| Summa periodens kassaflöde | -326 | -187 | -348 | 272 | 192 | -183 | -243 |
| Likvida medel vid periodens slut | 1 557 | 1 887 | 2 077 | 2 424 | 2 155 | 1 962 | 2 142 |
| RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början | 295 | 106 | -337 | -226 | -70 | -255 | -642 |
| Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran | 301 | 189 | 443 | -111 | -156 | 185 | 387 |
| Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut | 596 | 295 | 106 | -337 | -226 | -70 | -255 |
| EXPLOATERINGSFASTIGHETER | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| Bokfört värde vid periodens början | 6 727 | 6 839 | 6 802 | 6 042 | 5 963 | 6 083 | 5 988 |
| Nyanskaffningar | 1 298 | 347 | 504 | 1 395 | 413 | 184 | 281 |
| Överfört till produktion | -476 | -433 | -419 | -607 | -358 | -261 | -201 |
| Övrigt | -360 | -26 | -48 | -28 | 24 | -43 | 15 |
| Bokfört värde vid periodens slut | 7 189 | 6 727 | 6 839 | 6 802 | 6 042 | 5 963 | 6 083 |
| NYCKELTAL | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| Rörelsemarginal, % | 10,7 | 10,4 | 10,9 | 13,2 | 12,6 | 12,2 | 13,2 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,1 | 0,1 | 0,0 | - | - | - | - |
| Soliditet, % | 36 | 37 | 40 | 37 | 40 | 39 | 41 |
| Resultat per aktie, kr | 3,30 | 3,50 | 3,50 | 5,70 | 3,50 | 4,10 | 3,70 |
| Antal disponibla byggrätter | 28 700 | 27 900 | 29 700 | 29 400 | 28 400 | 28 200 | 27 700 |
| Antal sålda bostäder | 891 | 1 097 | 843 | 918 | 792 | 788 | 697 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 888 | 1 029 | 748 | 1 168 | 867 | 716 | 694 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 7 073 | 6 917 | 6 635 | 6 375 | 6 036 | 5 853 | 5 549 |

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

| Mkr | 2015 | | | 2014 | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 | Kv. 4 | Kv. 3 | Kv. 2 | Kv. 1 |
| JM BOSTAD STOCKHOLM | | | | | | | |
| Intäkter | 1 522 | 1 575 | 1 545 | 1 748 | 1 300 | 1 365 | 1 279 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 259 | 268 | 263 | 388 | 288 | 299 | 303 |
| Rörelsemarginal, % | 17,0 | 17,0 | 17,0 | 22,2 | 22,2 | 21,9 | 23,7 |
| Genomsnittligt operativt kapital | 3 823 | 3 530 | 3 336 | 3 110 | 2 923 | 2 924 | 2 941 |
| Avkastning operativt kapital, % ²⁾ | 30,8 | 34,2 | 37,1 | 41,1 | 43,4 | 42,3 | 41,6 |
| Operativt kassaflöde | 457 | 252 | -413 | 470 | 260 | 238 | 164 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 4 536 | 3 928 | 4 012 | 3 965 | 3 222 | 3 132 | 3 139 |
| Antal disponibla byggrätter | 11 900 | 11 500 | 11 900 | 11 900 | 11 000 | 11 100 | 11 000 |
| Antal sålda bostäder | 375 | 480 | 375 | 393 | 375 | 390 | 395 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 444 | 402 | 351 | 377 | 367 | 365 | 396 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 3 354 | 3 277 | 3 332 | 3 293 | 3 030 | 2 938 | 2 741 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | - | - | - | - | - | 10 | - |
| JM BOSTAD RIKS | | | | | | | |
| Intäkter | 671 | 851 | 737 | 799 | 569 | 689 | 707 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 68 | 78 | 60 | 67 | 45 | 53 | 51 |
| Rörelsemarginal, % | 10,1 | 9,2 | 8,1 | 8,4 | 7,9 | 7,7 | 7,2 |
| Genomsnittligt operativt kapital | 1 304 | 1 323 | 1 399 | 1 419 | 1 457 | 1 509 | 1 529 |
| Avkastning operativt kapital, % ²⁾ | 20,9 | 18,9 | 16,1 | 15,2 | 14,6 | 14,0 | 14,3 |
| Operativt kassaflöde | -72 | 334 | 79 | 51 | 130 | 202 | -146 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 1 251 | 1 190 | 1 101 | 1 167 | 1 205 | 1 191 | 1 313 |
| Antal disponibla byggrätter | 9 100 | 8 900 | 9 300 | 9 400 | 8 800 | 9 000 | 8 700 |
| Antal sålda bostäder | 326 | 358 | 267 | 297 | 232 | 235 | 217 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 317 | 278 | 265 | 327 | 232 | 232 | 212 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 1 979 | 1 883 | 1 758 | 1 528 | 1 606 | 1 627 | 1 317 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | - | - | 0 | 0 | - | 0 | - |
| JM UTLAND | | | | | | | |
| Intäkter | 658 | 892 | 636 | 831 | 767 | 727 | 617 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 40 | 47 | 33 | 63 | 29 | 25 | 18 |
| Rörelsemarginal, % | 6,1 | 5,3 | 5,2 | 7,6 | 3,8 | 3,4 | 2,9 |
| Genomsnittligt operativt kapital | 2 211 | 2 243 | 2 285 | 2 239 | 2 223 | 2 204 | 2 162 |
| Avkastning operativt kapital, % ²⁾ | 8,3 | 7,7 | 6,6 | 6,0 | 5,2 | 5,3 | 5,6 |
| Operativt kassaflöde | 56 | 271 | -84 | 81 | 107 | 65 | -154 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 1 321 | 1 528 | 1 645 | 1 579 | 1 521 | 1 546 | 1 549 |
| Bokfört värde projektfastigheter | 32 | 28 | 28 | 28 | 32 | 32 | 31 |
| Antal disponibla byggrätter | 7 200 | 7 000 | 7 900 | 7 500 | 7 600 | 7 300 | 7 200 |
| Antal sålda bostäder | 190 | 259 | 201 | 228 | 185 | 109 | 85 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 127 | 295 | 132 | 180 | 268 | 119 | 86 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 1 256 | 1 273 | 1 115 | 1 124 | 1 200 | 1 088 | 1 291 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | 20 | 9 | 11 | - | - | - | 3 |
| JM FASTIGHETSUTVECKLING | | | | | | | |
| Intäkter | 14 | 45 | 47 | 78 | 74 | 196 | 53 |
| Rörelseresultat ¹⁾ | 0 | 0 | 15 | 11 | 9 | 23 | 8 |
| Genomsnittligt operativt kapital | 273 | 245 | 237 | 261 | 380 | 523 | 676 |
| Avkastning operativt kapital, % ²⁾ | 9,5 | 14,3 | 24,5 | 19,5 | 14,7 | 10,7 | 5,0 |
| Operativt kassaflöde | -55 | -34 | -5 | -11 | -4 | 70 | 123 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 25 | 25 | 25 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| Bokfört värde projektfastigheter | 294 | 252 | 210 | 202 | 171 | 171 | 232 |
| Antal disponibla byggrätter ³⁾ | 500 | 500 | 600 | 600 | 1 000 | 800 | 800 |
| Antal sålda bostäder ³⁾ | - | - | - | - | - | 54 | - |
| Antal produktionsstartade bostäder ³⁾ | - | 54 | - | 284 | - | - | - |
| Antal bostäder i pågående produktion ³⁾ | 484 | 484 | 430 | 430 | 200 | 200 | 200 |
| ¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar | 1 | 1 | 13 | 2 | 0 | 10 | 0 |
| ³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder. | | | | | | | |
| JM ENTREPRENAD | | | | | | | |
| Intäkter | 492 | 558 | 554 | 840 | 585 | 584 | 447 |
| Rörelseresultat | 13 | 16 | 16 | 26 | 23 | 19 | 13 |
| Rörelsemarginal, % | 2,6 | 2,9 | 2,9 | 3,1 | 3,9 | 3,3 | 2,9 |
| Operativt kassaflöde | -11 | -66 | 108 | -131 | 59 | 21 | -22 |
| JM ÖVRIGT | | | | | | | |
| Intäkter (eliminering) | -101 | -105 | -102 | -156 | -87 | -77 | -66 |
| Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader) | -7 | -10 | -15 | -10 | -8 | -13 | -14 |
| OMRÄKNING JM UTLAND | | | | | | | |
| Intäkter | 154 | -331 | -117 | 546 | -173 | 42 | -68 |
| Rörelseresultat | -7 | -38 | -11 | 73 | -5 | 23 | 12 |

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 kvalitets- och miljöarbete.

Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2300 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.

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 21 oktober 2015.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

4 februari 2016

Bokslutskommuniké 2015

21 april 2016

Delårsrapport januari – mars 2016
Årsstämma 2016

15 juli 2016

Delårsrapport januari – juni 2016

26 oktober 2016

Delårsrapport januari – september 2016

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 3

2015-09-30

Valberedning för JM AB inför Årsstämman 2016

2015-09-29

Förändring i JM:s koncernledning

2015-09-28

JM säljer fastighet i Enghave, Köpenhamn

2015-09-28

JM säljer fastighet i Anderlecht, Bryssel

2015-09-28

100 nya bostäder skapas intill Svartån, Örebro

2015-09-21

JM förvärvar fastighet i Kongahälla, Kungälv

2015-09-15

Unikt samarbete kring spektakulära bostäder

2015-08-31

Nedsättning av aktiekapital JM AB

2015-08-14

JM förvärvar fastighet med färdig detaljplan i Skärer Syd, Oslo

2015-07-31

Utbyte av konvertibler och optioner mot aktier i JM AB

2015-07-14

JM förvärvar sjönära fastighet i Bromma, Stockholm

2015-07-14

Delårsrapport januari - juni 2015

2015-07-03

JM förvärvar fastighet i Linköping

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