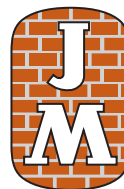


Delårsrapport 3/2016



JM-KONCERNEN JANUARI–SEPTEMBER 2016

FORTSATT STABIL EFTERFRÅGAN OCH HÖG NIVÅ PRODUKTIONSSTARTER

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 11 456 mkr (10 489) och rörelseresultatet ökade till 1 414 mkr (1 144). Rörelsemarginalen ökade till 12,3 procent (10,9)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 10 997 mkr (10 195) och rörelseresultatet ökade till 1 334 mkr (1 088). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –80 mkr (–56)
- Resultatet före skatt ökade till 1 299 mkr (1 033). Resultat efter skatt ökade till 1 002 mkr (775)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 29,5 procent (27,6). Resultatet per aktie under niomånadersperioden ökade till 13,70 kronor (10,40)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 589 mkr (193)
- Antal sålda bostäder ökade till 2 918 (2 831) och produktionsstarterna ökade till 2 830 (2 665)

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter enligt segmentsredovisning	11 456	10 489	3 729	3 256	15 414	14 447
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 414	1 144	521	373	1 860	1 590
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,3	10,9	14,0	11,5	12,1	11,0
Intäkter	10 997	10 195	3 661	3 410	14 741	13 939
Rörelseresultat	1 334	1 088	510	366	1 745	1 499
Resultat före skatt	1 299	1 033	498	342	1 693	1 427
Rörelsemarginal, %	12,1	10,7	13,9	10,7	11,8	10,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 589	193	102	–193	1 166	–230
Räntabilitet på eget kapital, %					29,5	23,7
Soliditet, %	38	36	38	36		38
Resultat per aktie, kr	13,70	10,40	5,30	3,30	17,90	14,50
Antal sålda bostäder	2 918	2 831	960	891	3 857	3 770
Antal produktionsstartade bostäder	2 830	2 665	1 058	888	3 896	3 731
Antal bostäder i pågående produktion	7 793	7 073				7 212

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

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

KONCERNEN

"Efterfrågan på JMs bostäder har varit fortsatt stabil på våra huvudmarknader under tredje kvartalet. Den stabila efterfrågan stödjer en fortsatt hög nivå av produktionsstarter.

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

Strukturellt gäller goda förutsättningar för vår affär med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verkamma. Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende samtidigt som vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet."

Johan Skoglund, VD och koncernchef

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige och Norge har varit stabil under 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 ökade till 2 918 (2 831)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 82 procent (89), där spannet om 60-65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 153 (1 230), i JM Bostad Riks 975 (951), i JM Utland 790 (650) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 830 (2 665)²⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 111 (1 197), i JM Bostad Riks 978 (860), i JM Utland 741 (554) och i JM Fastighetsutveckling 0 (54).

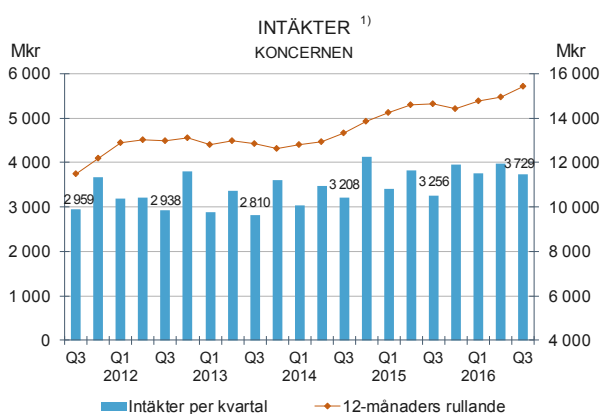
Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 793 (7 073) varav 338 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (484).

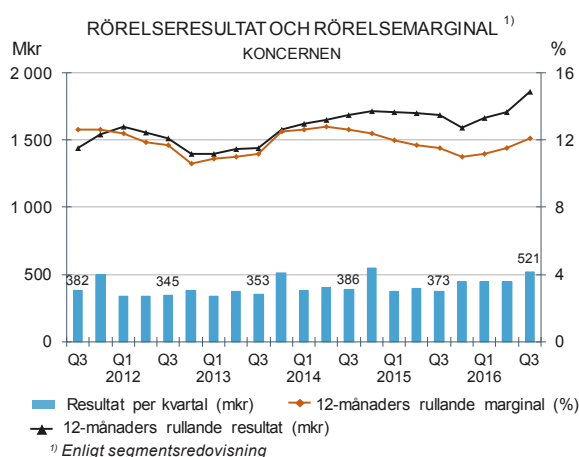
¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).
²⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

Rörelseresultat (mkr)	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	908	790	308	259	1 196	1 078
JM Bostad Riks	354	206	135	68	456	308
JM Utland	137	120	63	40	183	166
JM Fastighetsutveckling	12	15	7	0	35	38
JM Entreprenad	33	45	12	13	33	45
Koncerngemensamma kostnader	-30	-32	-4	-7	-43	-45
Summa enligt segmentsredovisning	1 414	1 144	521	373	1 860	1 590
Omräkning JM Utland ¹⁾	-80	-56	-11	-7	-115	-91
Totalt	1 334	1 088	510	366	1 745	1 499
Varav fastighetsförsäljningar	15	55	37	21	16	56

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 11 456 mkr (10 489). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 10 997 mkr (10 195).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 1 414 mkr (1 144) och rörelsemarginalen ökade till 12,3 procent (10,9). Rörelseresultatet omräknat enligt

IFRIC 15 ökade till 1 334 mkr (1 088). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om –80 mkr (–56).

Under niomånadersperioden har fastigheter sålts för 84 mkr (433) med ett resultat om 15 mkr (55).

Hysesintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 17 mkr (16). Driftnettot uppgick till 3 mkr (5).

Rörelsemarginal, %	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	17,7	17,0	18,1	17,0	17,7	17,2
JM Bostad Riks	12,5	9,1	16,3	10,1	11,9	9,4
JM Utland	5,4	5,5	7,2	6,1	5,4	5,4
JM Entreprenad	2,7	2,8	3,0	2,6	2,0	2,2

Bostäder i pågående produktion	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 793	7 073	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	67	66	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	15	23	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	82	89	86

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

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

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

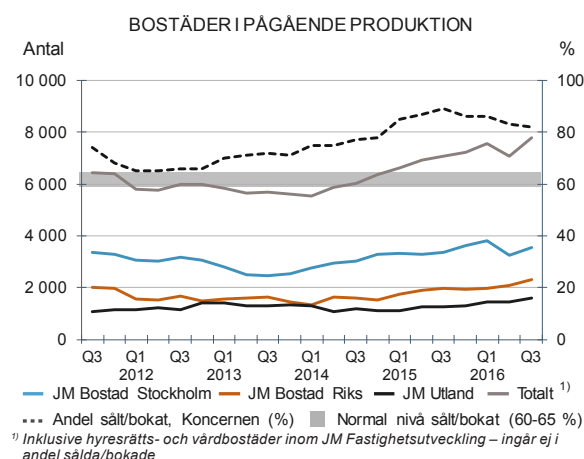
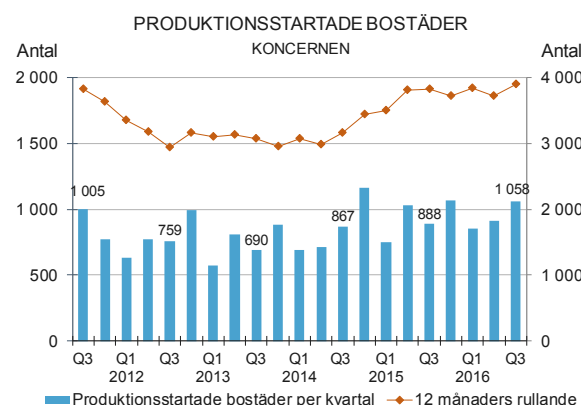
Osålda bostäder i avslutad produktion	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	81	106	98
- Varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	62	68	71

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 30 900 (28 700) varav 17 000 (16 700) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 6 468 mkr (7 108) vid utgången av de första nio månaderna.

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 937 mkr (2 148) förvärvat varav 531 mkr avser JM Bostad Stockholm, 165 mkr JM Bostad Riks och 241 mkr JM Utland.



FINANSIELLA POSTER

Finansnettot har förbättrats med 20 mkr jämfört med föregående år och förklaras huvudsakligen av lägre räntebärande låneskuld och något lägre genomsnittlig räntenivå.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick till 1 918 mkr (2 153) varav pensionsskulden utgjorde 1 299 mkr (1 133). Vid niomånadersperiodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,6 procent (2,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,4 år (0,4).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 977 mkr (4 357). Förutom likvida medel om 1 177 mkr (1 557) ingår

ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,7 år (1,9).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 737 mkr (596) vid niomånadersperiodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 513 mkr (1 400). Av dessa skulder var 344 mkr (1 251) kortfristiga.

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

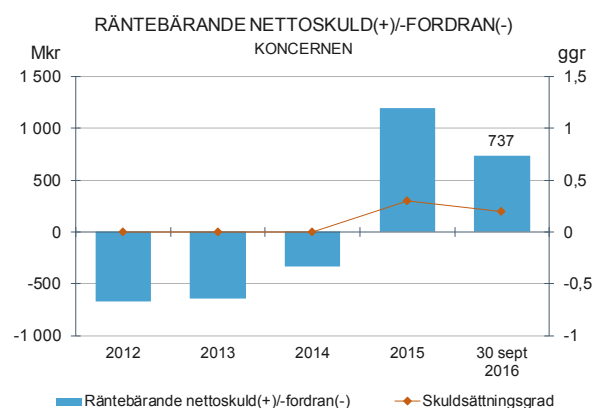
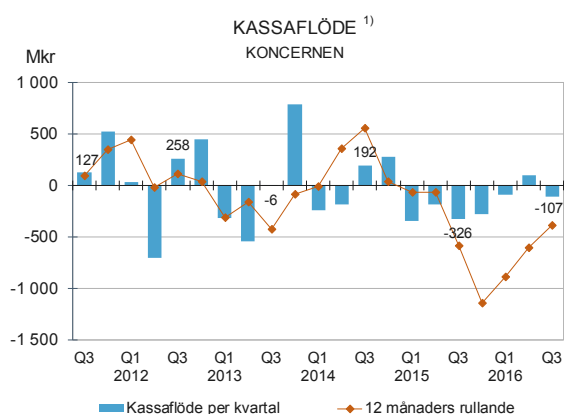
Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Finansiella intäkter ¹⁾	15	9	3	0	17	11
Finansiella kostnader ²⁾	-50	-64	-15	-24	-69	-83
Finansiella intäkter och kostnader	-35	-55	-12	-24	-52	-72
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	2	0	1	0	2
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	0	-2	0	-1	0	-2

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	1 198	-337	656	295	596	-337
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-461	933	81	301	141	1 535
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	737	596	737	596	737	1 198

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 589 mkr (193) under niomånadersperioden. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett positivt kassaflöde om 567 mkr (-298). Innehavet av återköpta

bostäder innebar ett positivt kassaflöde om 18 mkr (60). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under niomånadersperioden uppgick till -169 mkr (-114).



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

I slutet av augusti verkställdes årsstämman beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 202 624 aktier som bolaget hade i eget innehav. Under tredje kvartalet 2016 har 567 955 aktier återköpts för totalt 125 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 110 610.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 30 september 2016 till 71 929 390.

PERSONAL

Antal anställda uppgick vid niomånadersperiodens utgång till 2 399 (2 303). Antal hantverkare uppgick till 1 009 (1 008) och antal tjänstemän till 1 390 (1 295). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektverksamhet.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	5 144	4 642	1 699	1 522	6 775	6 273
Rörelseresultat ¹⁾	908	790	308	259	1 196	1 078
Rörelsemarginal, %	17,7	17,0	18,1	17,0	17,7	17,2
Genomsnittligt operativt kapital					4 382	4 134
Avkastning operativt kapital, %					27,3	26,1
Operativt kassaflöde	1 191	296	180	457	551	-344
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 117	4 536				4 517
Antal disponibla byggrätter	12 400	11 900				12 400
Antal sålda bostäder	1 153	1 230	353	375	1 523	1 600
Antal produktionsstartade bostäder	1 111	1 197	456	444	1 581	1 667
Antal bostäder i pågående produktion	3 564	3 354				3 627
Antal anställda	861	857				854
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	0	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har varit oförändrade även under tredje kvartalet och utbudet av bostäder har varit relativt lågt med viss säsongsvis ökning i slutet av kvartalet. Omsättningshastigheten har varit oförändrad. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet däremot lågt.

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

Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över nor-

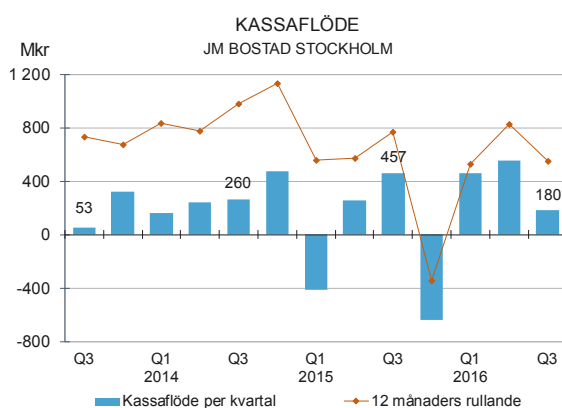
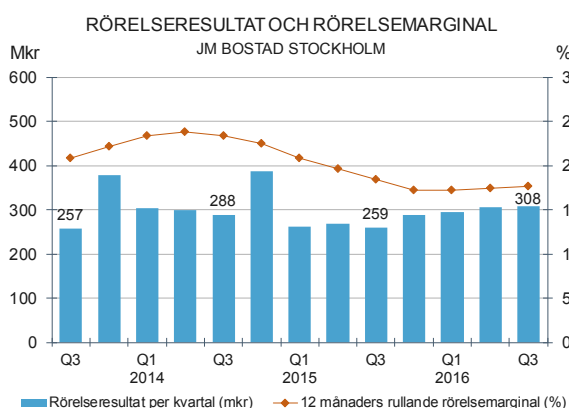
mal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 144 mkr (4 642) vilket bekräftar en fortsatt stabil utveckling för verksamheten. Rörelseresultatet ökade till 908 mkr (790). Rörelsemarginalen ökade till 17,7 procent (17,0).

Kassaflödet under niomånadersperioden är i balans beaktat minskningen av exploateringsfastigheter.

Totalt under tredje kvartalet produktionsstartades 456 bostäder i flerbostadshus i Täby, Solna och Stockholm.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 260 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
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	2 823	2 259	830	671	3 842	3 278
Rörelseresultat ¹⁾	354	206	135	68	456	308
Rörelsemarginal, %	12,5	9,1	16,3	10,1	11,9	9,4
Genomsnittligt operativt kapital					1 150	1 289
Avkastning operativt kapital, %					39,7	23,9
Operativt kassaflöde	540	341	58	-72	732	533
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 096	1 251				1 269
Antal disponibla byggrätter	9 400	9 100				9 900
Antal sålda bostäder	975	951	311	326	1 297	1 273
Antal produktionsstartade bostäder	978	860	331	317	1 346	1 228
Antal bostäder i pågående produktion	2 300	1 979				1 944
Antal anställda	584	526				539
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	37	0	37	-	37	0

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har stigit något eller varit oförändrade på de flesta marknader inom affärssegmentet under tredje kvartalet. Undantagen är Västerås och Örebro med negativ prisutveckling under kvartalet. Utbudet av bostäder har under kvartalet varit relativt lågt med viss säsongsmässig ökning i slutet av kvartalet. Omsättningshastigheten har varit oförändrad.

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

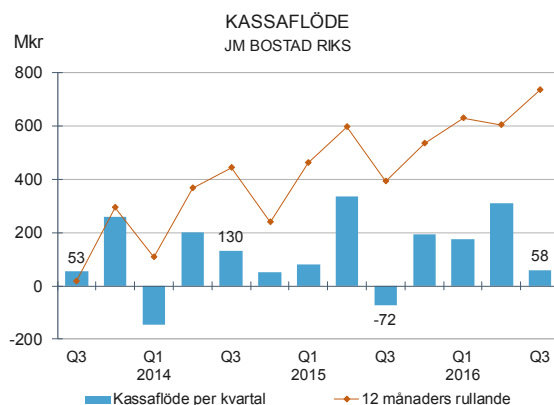
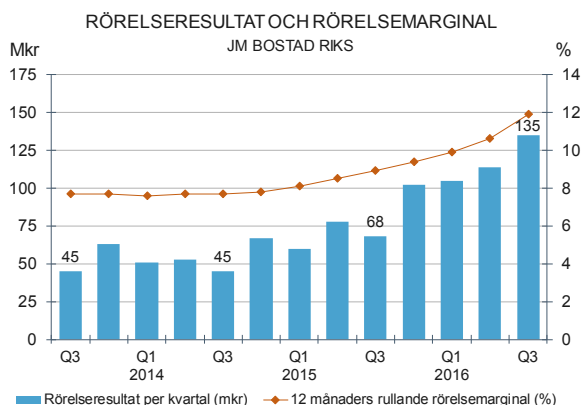
Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger över normal nivå.

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 823 mkr (2 259) och rörelseresultatet ökade till 354 mkr (206) inklusive resultat av fastighetsförsäljning i Örebro om 37 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade till 12,5 procent (9,1).

Kassaflödet under niomånadersperioden förstärks främst beroende på en minskning av exploateringsfastigheter.

Totalt produktionsstartades under tredje kvartalet 331 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Göteborg, Uppsala, Örebro, Kungälv, Lomma och Helsingborg.

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 120 bostäder förvärvats i Göteborg.



JM UTLAND

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	2 541	2 186	874	658	3 414	3 059
- varav JM Norge	2 241	1 903	754	572	3 002	2 664
Rörelseresultat ¹⁾	137	120	63	40	183	166
- varav JM Norge	158	132	62	49	207	181
Rörelsemarginal, %	5,4	5,5	7,2	6,1	5,4	5,4
- varav JM Norge	7,1	6,9	8,2	8,6	6,9	6,8
Genomsnittligt operativt kapital					1 993	2 145
Avkastning operativt kapital, %					9,2	7,7
Operativt kassaflöde	267	243	71	56	458	434
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 255	1 321				1 202
Bokfört värde projektfastigheter	38	32				31
Antal disponibla byggrätter	7 900	7 200				8 200
Antal sålda bostäder	790	650	296	190	983	843
Antal produktionsstartade bostäder	741	554	271	127	969	782
Antal bostäder i pågående produktion	1 591	1 256				1 303
Antal anställda	408	390				395
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-23	40	-	20	-24	39

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 541 mkr (2 186) och rörelseresultatet ökade till 137 mkr (120). Rörelsemarginalen uppgick till 5,4 procent (5,5). I resultatet ingår -23 mkr från försäljning av en fastighet i Danmark. Exklusive denna försäljning uppgår rörelsemarginalen till 6,3 procent.

Kassaflödet under niomånadersperioden förstärks av minskat rörelsekapital.

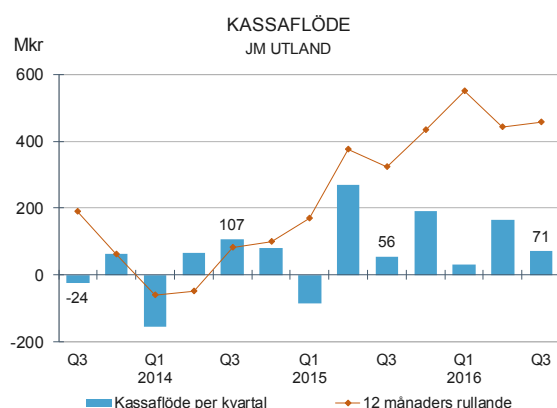
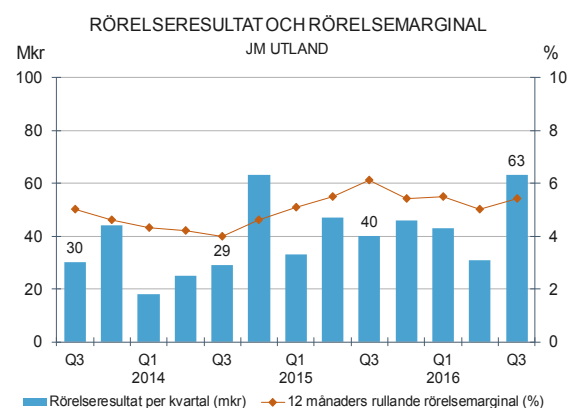
NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är hög och då främst i Oslo-regionen. Prisnivån på andrahandsmarknaden har stigit under tredje kvartalet där Oslo har en fortsatt stark prisutveckling.

JM Norges intäkter ökade till 2 241 mkr (1 903) och rörelseresultatet ökade till 158 mkr (132). Rörelsemarginalen uppgick till 7,1 procent (6,9).

Under tredje kvartalet har 232 bostäder (161) sålts och 219 bostäder (127) produktionsstartats. Produktionsstarterna under tredje kvartalet utgörs av 204 bostäder i flerbostadshus samt 15 småhus. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 252 (1 070).

Under tredje kvartalet har byggrätter motsvarande 143 bostäder förvärvat i Oslo och Drammen. Disponibla byggrätter motsvarar 5 800 bostäder (5 400).



FINLAND

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

Under tredje kvartalet har 61 bostäder (16) sålts och 52 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 277 (104).

Under tredje kvartalet har inga byggrätter förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 1 900 bostäder (1 600).

ÖVRIGA UTLANDSMARKNADER**DANMARK**

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

Under andra kvartalet 2016 såldes fastigheten Dageløkke Ege. Med denna försäljning är JM:s byggrättsportfölj i Danmark avvecklad.

BELGIEN

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

Under tredje kvartalet har 3 bostäder (5) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (62).

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

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept 2015/2016	Helår 2015
	2016	2015	2016	2015		
Intäkter	96	106	34	14	196	206
Rörelseresultat ¹⁾	12	15	7	0	35	38
Genomsnittligt operativt kapital					455	326
Avkastning operativt kapital, %					7,7	11,7
Operativt kassaflöde	-52	-94	-56	-55	-164	-206
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	25				35
Bokfört värde projektfastigheter	516	294				347
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	1 200	500				600
Antal sålda bostäder ²⁾	-	-	-	-	54	54
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	54	-	-	-	54
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	338	484				338
Antal anställda	27	28				29
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	1	15	-	1	3	17

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

Affärssegmentets intäkter minskade till 96 mkr (106) varav entreprenadintäkter 80 mkr (91) och hyresintäkter 16 mkr (15). Rörelseresultatet uppgick till 12 mkr (15).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 2 mkr (4). Resultatet från entreprenader uppgick till 26 mkr (10) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 1 mkr (15).

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

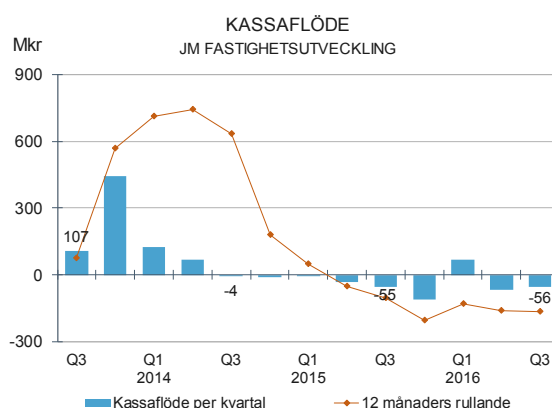
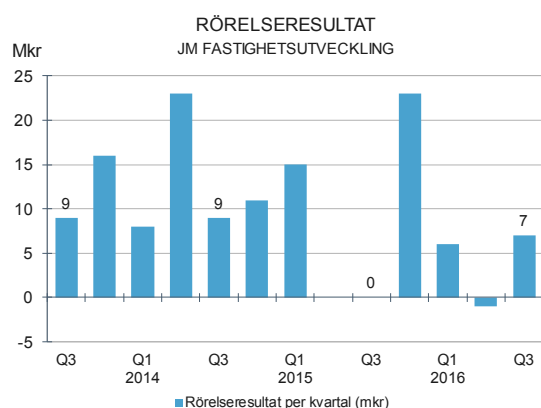
Inom Dalénumområdet på Lidingö uppgår uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivs till 88 procent. Inom Bolinderområdet i

Kallhäll, Järfälla uppgår uthyrningsgraden till 85 procent för de byggnader som ej ska rivs.

Produktion pågår i egen balansräkning av ett hyresrättsprojekt inom Dalénumområdet omfattande 97 bostäder med planerat färdigställande 2016.

Produktion pågår i egen balansräkning av hyresrättsprojektet Tjærtunnan, Stureby omfattande 187 bostäder med planerat färdigställande 2018.

Produktion pågår av äldreboendet Vinfatet, Sollenluna med extern beställare omfattande 54 bostäder med planerat färdigställande 2016.



JM ENTREPRENAD

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

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter ¹⁾	1 211	1 604	404	492	1 691	2 084
Rörelseresultat	33	45	12	13	33	45
Rörelsemarginal, %	2,7	2,8	3,0	2,6	2,0	2,2
Operativt kassaflöde	-15	31	25	-11	-80	-34
Bokfört värde exploateringsfastigheter	44	56				44
Antal anställda	393	382				380
¹⁾ Varav internt	359	308	112	101	504	453

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

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

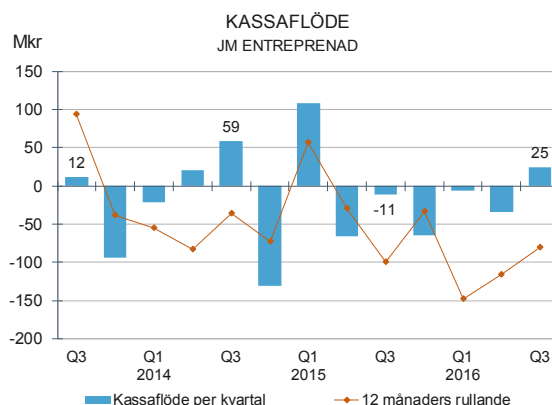
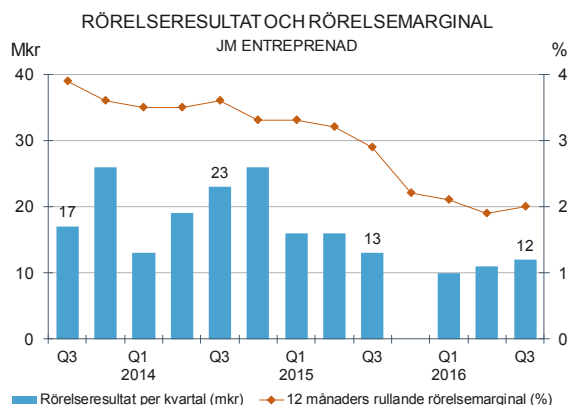
Affärssegmentets intäkter minskade till 1 211 mkr (1 604) och rörelseresultatet minskade till 33 mkr (45). Rörelsemarginalen uppgick till 2,7 procent (2,8).

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

Kassaflödet under niomånadersperioden begränsas av fördröjd betalning från extern beställare där tvist föreligger.

Affärssegmentet har under det tredje kvartalet erhållit ett antal uppdrag bland annat som en av fem entreprenörer avseende ramavtal gällande större utvecklingsprojekt på flygplatserna Arlanda och Bromma.

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	10 997	10 195	3 661	3 410	14 741	13 939
Produktions- och driftkostnader	-8 995	-8 538	-2 988	-2 886	-12 087	-11 630
Bruttoresultat	2 002	1 657	673	524	2 654	2 309
Försäljnings- och administrationskostnader	-683	-624	-200	-179	-925	-866
Resultat av fastighetsförsäljning	15	55	37	21	16	56
Rörelseresultat	1 334	1 088	510	366	1 745	1 499
Finansiella intäkter och kostnader	-35	-55	-12	-24	-52	-72
Resultat före skatt	1 299	1 033	498	342	1 693	1 427
Skatter	-297	-258	-113	-94	-381	-342
Periodens resultat	1 002	775	385	248	1 312	1 085
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	101	-50	56	-45	64	-87
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-170	-65	-70	-	-154	-49
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	37	14	15	-	34	11
Periodens totalresultat	970	674	386	203	1 256	960
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 002	775	385	248	1 312	1 085
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	970	674	386	203	1 256	960
Resultat per aktie ¹⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	13,70	10,40	5,30	3,30	17,90	14,50
Resultat per aktie ¹⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	13,70	10,30	5,30	3,30	17,80	14,50
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>71 929 390</i>	<i>74 082 167</i>	<i>71 929 390</i>	<i>74 082 167</i>	<i>71 929 390</i>	<i>73 594 000</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>73 161 249</i>	<i>74 852 375</i>	<i>72 251 041</i>	<i>74 375 551</i>	<i>73 460 344</i>	<i>74 601 637</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>73 402 428</i>	<i>75 120 535</i>	<i>72 498 331</i>	<i>74 630 141</i>	<i>73 702 968</i>	<i>74 846 482</i>

¹⁾ Periodens resultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	233	217	209
Projektfastigheter	554	326	378
Exploateringsfastigheter	6 547	7 189	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar o. d.	240	229	235
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 308	2 646	2 808
Likvida medel	1 177	1 557	1 275
Summa omsättningstillgångar	11 826	11 947	11 763
Summa tillgångar	12 059	12 164	11 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	4 527	4 358	4 521
Långfristiga räntebärande skulder	352	472	410
Övriga långfristiga skulder	169	150	160
Långfristiga avsättningar	2 330	2 047	2 069
Summa långfristiga skulder	2 851	2 669	2 639
Kortfristiga räntebärande skulder	267	548	934
Övriga kortfristiga skulder	4 312	4 486	3 784
Kortfristiga avsättningar	102	103	94
Summa kortfristiga skulder	4 681	5 137	4 812
Summa eget kapital och skulder	12 059	12 164	11 972
Ställda säkerheter	645	472	667
Eventualförpliktelser	8 344	7 886	7 985
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	135	291	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	669	1 596	704

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Helår 2015
	2016	2015	
Ingående balans vid periodens början	4 521	4 635	4 635
Summa totalresultat för perioden	970	674	960
Utdelning	-602	-600	-600
Konvertering av konvertibellån	11	23	25
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	2	1	1
Återköp av aktier	-375	-375	-500
Utgående balans vid periodens slut	4 527	4 358	4 521

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2015
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	1 547	1 138	562	345	1 941	1 532
Betald skatt	-324	-727	-90	-521	-403	-806
Investering i exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾	-1 126	-2 093	-604	-432	-2 645	-3 612
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ²⁾	1 711	1 855	623	583	2 631	2 775
Investering i projektfastigheter	-170	-114	-57	-48	-275	-219
Försäljning av projektfastigheter	1	-	-	-	52	51
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-50	134	-332	-120	-135	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 589	193	102	-193	1 166	-230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5	-9	-2	-2	-7	-11
Upptagna lån	186	147	135	27	789	750
Amortering av skulder	-896	-217	-217	-33	-1 231	-552
Återköp av aktier	-375	-375	-125	-125	-500	-500
Utdelning	-602	-600	-	-	-602	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 687	-1 045	-207	-131	-1 544	-902
Periodens kassaflöde	-103	-861	-107	-326	-385	-1 143
Likvida medel vid periodens slut	1 177	1 557	1 177	1 557	1 177	1 275
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	-166	-273	-20	-33	-238	-345
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätt	184	333	32	76	261	410

NYCKELTAL

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår 2015
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	
Rörelsemarginal	12,1	10,7	13,9	10,7	11,8	10,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital					27,2	22,0
Räntabilitet på eget kapital					29,5	23,7
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,2	0,1	0,2	0,1		0,3
Soliditet	38	36	38	36		38

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Sverige	8 915	8 303	2 855	2 598	12 000	11 388
Norge	2 241	1 903	754	572	3 002	2 664
Finland	263	187	115	59	339	263
Danmark	15	32	0	8	21	38
Belgien	22	64	5	19	52	94
Omräkning JM Utland ¹⁾	-459	-294	-68	154	-673	-508
Totalt	10 997	10 195	3 661	3 410	14 741	13 939

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	5 144	4 642	1 699	1 522	6 775	6 273
JM Bostad Riks	2 823	2 259	830	671	3 842	3 278
JM Utland	2 541	2 186	874	658	3 414	3 059
JM Fastighetsutveckling	96	106	34	14	196	206
JM Entreprenad	1 211	1 604	404	492	1 691	2 084
Eliminering	-359	-308	-112	-101	-504	-453
Summa enligt segmentsredovisning	11 456	10 489	3 729	3 256	15 414	14 447
Omräkning JM Utland ¹⁾	-459	-294	-68	154	-673	-508
Totalt	10 997	10 195	3 661	3 410	14 741	13 939

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	908	790	308	259	1 196	1 078
JM Bostad Riks	354	206	135	68	456	308
JM Utland	137	120	63	40	183	166
JM Fastighetsutveckling	12	15	7	0	35	38
JM Entreprenad	33	45	12	13	33	45
Koncerngemensamma kostnader	-30	-32	-4	-7	-43	-45
Summa enligt segmentsredovisning	1 414	1 144	521	373	1 860	1 590
Omräkning JM Utland ¹⁾	-80	-56	-11	-7	-115	-91
Totalt	1 334	1 088	510	366	1 745	1 499

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	17,7	17,0	18,1	17,0	17,7	17,2
JM Bostad Riks	12,5	9,1	16,3	10,1	11,9	9,4
JM Utland	5,4	5,5	7,2	6,1	5,4	5,4
JM Entreprenad	2,7	2,8	3,0	2,6	2,0	2,2

GENOMSNITTLIGT OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Okt–sept	Helår
	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	4 382	4 134
JM Bostad Riks	1 150	1 289
JM Utland	1 993	2 145
JM Fastighetsutveckling	455	326

AVKASTNING OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Okt–sept	Helår
	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	27,3	26,1
JM Bostad Riks	39,7	23,9
JM Utland	9,2	7,7
JM Fastighetsutveckling	7,7	11,7

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
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 191	296	180	457	551	–344
JM Bostad Riks	540	341	58	–72	732	533
JM Utland	267	243	71	56	458	434
JM Fastighetsutveckling	–52	–94	–56	–55	–164	–206
JM Entreprenad	–15	31	25	–11	–80	–34

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	4 117	4 536	4 517
JM Bostad Riks	1 096	1 251	1 269
JM Utland	1 255	1 321	1 202
JM Fastighetsutveckling	35	25	35
JM Entreprenad	44	56	44
Totalt	6 547	7 189	7 067

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	12 400	11 900	12 400
JM Bostad Riks	9 400	9 100	9 900
JM Utland	7 900	7 200	8 200
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	1 200	500	600
Totalt	30 900	28 700	31 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 800	8 000	8 700
JM Bostad Riks	4 900	4 700	5 200
JM Utland	4 100	4 000	4 100
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	200	0	100
Totalt	17 000	16 700	18 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 153	1 230	353	375	1 523	1 600
JM Bostad Riks	975	951	311	326	1 297	1 273
JM Utland	790	650	296	190	983	843
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	-	-	-	54	54
Totalt	2 918	2 831	960	891	3 857	3 770

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
JM Bostad Stockholm	1 111	1 197	456	444	1 581	1 667
JM Bostad Riks	978	860	331	317	1 346	1 228
JM Utland	741	554	271	127	969	782
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	-	54	-	-	-	54
Totalt	2 830	2 665	1 058	888	3 896	3 731

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
JM Bostad Stockholm	3 564	3 354	3 627
JM Bostad Riks	2 300	1 979	1 944
JM Utland	1 591	1 256	1 303
JM Fastighetsutveckling ¹⁾	338	484	338
Totalt	7 793	7 073	7 212

¹⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder

PROJEKTFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Fastigheter under utveckling	510	288	341
Färdigställda kontorsfastigheter	44	38	37
Totalt	554	326	378

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Ingående balans vid periodens början	7 067	6 802	6 534	6 727	7 189	6 802
Nyanskaffningar	937	2 149	562	1 298	1 483	2 695
Överfört till produktion	-1 488	-1 328	-594	-476	-1 974	-1 814
Övrigt	31	-434	45	-360	-151	-616
Utgående balans vid periodens slut	6 547	7 189	6 547	7 189	6 547	7 067

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari–september		Helår
	2016	2015	2015
Nettoomsättning	8 105	6 934	9 761
Produktions- och driftskostnader	-6 476	-5 595	-7 875
Bruttoresultat	1 629	1 339	1 886
Försäljnings- och administrationskostnader	-466	-403	-545
Resultat av fastighetsförsäljning	0	13	13
Rörelseresultat	1 163	949	1 354
Finansiella intäkter och kostnader	179	68	1
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 342	1 017	1 355
Bokslutsdispositioner	-	-	-167
Resultat före skatt	1 342	1 017	1 188
Skatter	-248	-650 ¹⁾	-704 ¹⁾
Periodens resultat	1 094	367	484

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 232	1 344	1 578
Omsättningstillgångar	7 754	7 915	7 930
Summa tillgångar	8 986	9 259	9 508
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 218	2 211	2 205
Obeskattade reserver	1 975	1 775	1 975
Avsättningar	947	871	855
Långfristiga skulder	312	341	353
Kortfristiga skulder	3 534	4 061	4 120
Summa eget kapital och skulder	8 986	9 259	9 508
Ställda säkerheter	169	169	169
Eventualförpliktelser	8 593	9 220	9 250

Stockholm den 26 oktober 2016
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 2016 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 26 oktober 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter	13 939	14 216	12 603	12 480	12 001
Rörelseresultat	1 499	1 819	1 523	1 374	1 513
Resultat före skatt	1 427	1 744	1 464	1 318	1 463
Balansomslutning	11 972	12 375	11 150	11 556	11 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-230	978	898	979	733
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	1 198	-337	-642	-667	-970
Rörelsemarginal, %	10,8	12,8	12,1	11,0	12,6
Räntabilitet på eget kapital, %	23,7	28,7	25,0	21,9	24,5
Soliditet, %	38	37	40	38	41
Resultat per aktie, kr	14,50	17,00	14,10	11,70	12,50
Utdelning per aktie, kr	8,25	8,00	7,25	6,75	6,50
Antal disponibla byggrätter	31 100	29 400	27 700	26 600	27 200
Antal sålda bostäder	3 770	3 195	3 265	2 952	3 112
Antal produktionsstartade bostäder	3 731	3 445	2 953	3 163	3 629
Antal bostäder i pågående produktion	7 212	6 375	5 609	5 988	6 401

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT

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

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT

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

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

KORT OM JM

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

JM skapar hus att trivas i.

VERKSAMHET

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 400 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

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl.08.00 den 26 oktober 2016.

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA:

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

ÖVRIG INFORMATION

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

7 februari 2017

Bokslutskommuniké 2016

27 april 2017

Delårsrapport januari – mars
Årsstämma

14 juli 2017

Delårsrapport januari – juni

26 oktober 2017

Delårsrapport januari – september

PRESSMEDDELANDEN, KVARTAL 3

2016-09-30

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-09-16

Valberedning för JM AB inför Årsstämman 2017

2016-08-31

Nedsättning av aktiekapital i JM AB (publ)

2016-08-31

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-07-29

Utbyte av konvertibler mot aktier i JM AB (publ)

2016-07-15

JM:s styrelse har beslutat om fortsatt återköp av aktier

2016-07-15

Delårsrapport januari - juni 2016

2016-07-08

JM säljer fastighet i Örebro

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