

ÅRSRAPPORT

2025



Hovedtall 2025

JM Norge konsern	2025	2024	2023
Driftsinntekter	2 192 mill.	2 364 mill.	2 991 mill.
Resultat før skatt	75 mill.	121 mill.	130 mill.
Totalkapital	4 284 mill.	4 271 mill.	5 138 mill.
Egenkapital	1 475 mill.	1 490 mill.	1 441 mill.
Resultatgrad	3,4 %	5,1 %	4,4 %
Soliditet	34 %	35 %	28 %
Antall ansatte pr. 31.12.	267	285	312

Oppkjøp som styrker kapasitet og posisjon i et krevende marked

I januar 2026 inngikk JM avtale om kjøp av en større prosjektportefølje fra Nåbo. Oppkjøpet omfatter totalt 1 630 boligenheter fordelt på 11 prosjekter i attraktive markedsområder som Oslo og Bergen. Fire av prosjektene, med om lag 300 boliger, er allerede under bygging og videreføres med samme kvalitet, konsept og fremdrift som opprinnelig planlagt. Som en del av transaksjonen overføres også ni erfarne medarbeidere innen prosjektutvikling til JM Norge, noe som tilfører verdifull kompetanse og kontinuitet.

gjennom prosjekter som er i produksjon. Porteføljen anslås å kunne øke JM Norges årlige omsetning med rundt 1 milliard kroner per år over en periode på cirka syv år. Oppkjøpet bidrar dermed til mer forutsigbar aktivitet og styrker selskapets posisjon i sentrale vekstmarkeder.

For Nåbo innebærer avtalen en god løsning for både prosjekter og ansatte, ved at boligene videreutvikles av en solid aktør med høy gjennomføringsevne og tydelige kvalitets- og bærekraftsambisjoner.

Boligmarkedet i Norge har de siste årene vært preget av høye renter og økte byggekostnader. Dette har ført til et markant fall i igangsetting av nye boliger, samtidig som det underliggende boligbehovet i befolkningen har fortsatt å øke. I dette bildet representerer oppkjøpet et strategisk grep for å sikre langsiktig kapasitet og styrke gjennomføringsevnen i et krevende marked.

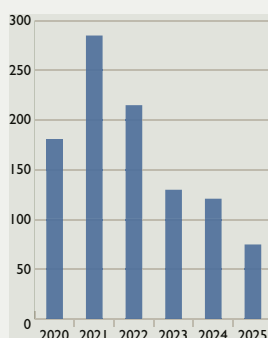
Transaksjonen gir JM økt volum og forventes å bidra positivt til resultatene allerede fra 2026, blant annet



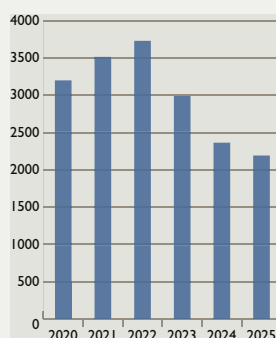
Baard Schumann - adm. dir. i Union og Hilde Vatne – adm. dir. i JM Norge signerte avtalen i slutten av januar 2026.

Oppkjøpet har en samlet kjøpesum på om lag 1,2 milliarder kroner og gjennomføres som en virksomhetsoverdragelse. Det er betinget av godkjenning fra norske konkurransemyndigheter og vil bli regnskapsført i JM Norge fra første kvartal 2026. Finansieringen skjer gjennom en kombinasjon av overtakelse av byggelån, tomtefinansiering, selgerkreditt og kontantbetaling, med sluttoppgjør planlagt ved utgangen av 2029.

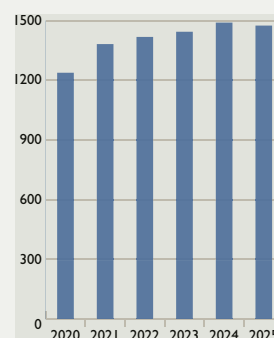
Resultat før skatt (MNOK)



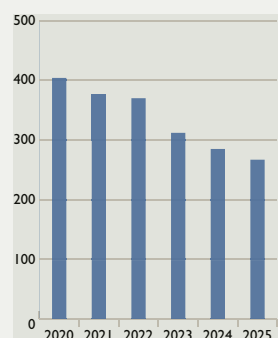
Driftsinntekter (MNOK)



Egenkapital (MNOK)



Antall ansatte pr. 31.12.



Sterke kundetilbakemeldinger også for 2025 – KTI

JM oppnådde for 2025 en 3. plass i kategorien beste selskap i prosjektmarkedet i overleveringsfasen, med en kundetilfredshet (KTI) på 83. Selskapet hadde samtidig tre prosjekter/byggetrinn på topp-10-listen i overleveringsfasen, alle i det populære prosjektet Myrvoll Stasjon i Nordre Follo: Myrvoll Stasjon byggetrinn hus 20 (KTI 85), Myrvoll Stasjon byggetrinn 18 (KTI 84) og Myrvoll Stasjon byggetrinn 19 (KTI 84).

I ettårsbefaringsfasen var også Askerprosjektet Fusdal Torg byggetrinn 1 (KTI 81) og Myrvoll Stasjon byggetrinn 14 (KTI 79) blant topp-10-prosjektene. Vinneren i overleveringsfasen var BoNo Bolig, mens Selvaag Bolig vant kategorien for ettårsbefaring.

JM har fra tidligere vært beste aktør i 7 ulike år og har i tillegg hatt 40 prosjekter på topp 10-listen. I Sverige ble JM for 2025 kåret til beste aktør og hadde 5 trinn/prosjekter på topp 10-listen.



Myrvoll stasjon.



Myrvoll Stasjon er et prosjekt med høy kundetilfredshet.



Årsberetning for 2025

Innledning

JM Norge AS er et heleid datterselskap av JM AB.

Med JM forstås i denne beretningen JM Norge konsern.

Felles forretningsidé, visjon, mål og strategi for JM

Forretningsidé

Med mennesket i sentrum og gjennom kontinuerlig utvikling skaper vi boliger og bærekraftige livsmiljøer.

Visjon

Vi bygger fundamentet for et bedre liv.

Overgripende aksjonærmål

Målet er over tid å gi aksjonærene en høyere total-avkastning, det vil si summen av utbytte og verdiøkning, enn aksjonærer i selskap med liknende virksomhet og risikoprofil.

Strategi

For å nå det overgripende aksjonærmålet har JM Norge følgende mål og ambisjoner:

- De mest fornøyde kundene og de mest engasjerte medarbeiderne i bransjen.
- En ledende prosjektutvikler av boliger i Norge, både når det gjelder markedsposisjon og kvalitet i produktet.
- Gjennom standardisert prosjektutvikling med egne ressurser sikre rett kvalitet, intern effektivitet og kontinuerlig forbedringer.
- Utvikle virksomheten i vekstområder med gode lang-siktige demografiske og økonomiske forutsetninger.
- Tilby svanemerkede, miljøvennlige boliger med høy kunde verdi og attraktiv beliggenhet.
- Sikre langsiktig vekst med god lønnsomhet.
- Videreutvikle en virksomhetskultur som preges av gode verdier og ansvarlighet.
- Et langsiktig perspektiv med bærekraft i fokus.

JM er en ansvarlig og langsiktig boligbygger, for kunder, lokalsamfunn, myndigheter og ansatte. Vi ønsker å bidra til å få opp boligbyggetakten i de store byene. Som en av Norges største boligbyggere ser vi på det som vårt samfunnsansvar å bidra til at flere får muligheten til å eie sitt eget hjem i tråd med den norske boligmodellen.

JMs markedsposisjon og fremtidige utvikling

Igangsetting og salg av nye boliger i Norge har også i 2025 vært på et lavt nivå sammenlignet med tidligere år. I brukt-boligmarkedet har aktivitetsnivået vært på et vesentlig høyere nivå enn i 2024 med en økning i omsetning på 9,4 prosent og er på rekordnivå. Gjennomsnittsprisene økte med 5 prosent (6,4 prosent) fra desember 2024 til desember 2025. (Kilder: Eiendom Norge)

JM igangsatte bygging av 383 (mot 375 i 2024) nye boliger i 2025. Det ble solgt 369 (mot 416 i 2024) boliger i samme

tidsrom. I 2025 ble ingen boliger solgt til profesjonell eien-domsaktør for utleie (100 i 2024). Boliger i pågående produksjon var ved årsskiftet 903 (i mot 864 i 2024) og av dette var 68 prosent solgt (70 prosent). Vi har 69 usolgte ferdigstilte boliger (85) ved utgangen av året.

JMs kjernekompetanse omfatter akkvisisjon, prosjekt-utvikling, prosjektering, salg og markedsføring samt produksjon. I tillegg til prosjektutviklingskompetanse, har vi egne markeds- og akkvisisjonsavdelinger i Oslo, Bergen og Trondheim. I Oslo-regionen utføres vesentlige deler av tømmer- og betongarbeidene med egne fagarbeidere. Alle prosjekter i virksomheten bemannes med egen byggeplassadministrasjon.

JM hadde ved årsskiftet en byggerettsportefølje på cirka 5 200 (5 900) enheter. Byggerettsporteføljen består i hoved-sak av tomteområder med stor attraktivitet i markedet og er fundamentet for en positiv utvikling av JM i årene fremover.

JM er opptatt av å holde en høy kvalitetsprofil på produkter og tjenester. I likhet med våre største konkurrenter måler vi kundetilfredshet (KTI) hvert år. Målsettingen er å være helt på topp i bransjen. I 2025 oppnådde vi en KTI på 83 (81 i 2024).

I 2025 har vi tilbudt og overlevert boliger til senior-segmentet gjennom vårt eget konsept MER og gjennom samarbeid med en profesjonell partner i utleiemarkedet.

Samtlige av boligene som har blitt startet og levert i 2025 i privatmarkedet er svanemerket og all pågående produksjon er miljømerket med Svanemerket. Vi videre-fører konseptet JM Deleie som gir boligkjøperne mulighet til å kjøpe en andel av boligen (minst 50 prosent) i første omgang og deretter kjøpe seg videre opp til fullt eierskap i løpet av en tiårsperiode. Dette gir flere kunder mulighet til å komme inn i boligmarkedet. I tillegg har vi innført trygghetsavtale som sikrer kjøpere en lengre salgsperiode for eksisterende bolig, uten at de blir belastet med doble kapitalkostnader i inntil seks måneder.

JM er engasjert i å bidra til å opprettholde den norske selv-eiermodellen og vi har i løpet av året forsterket innsatsen på dette området. JM deltar aktivt i bransjeforeninger, med styreposisjon i både Boligprodusentene og NHO Bygge-næringen, i utvalg, nettverk og på relevante arenaer som eksempelvis Arendalsuka, for å påvirke rammebetingelsene for byggenæringen og boligmarkedet. Likeledes deltar JM i faktabaserte meningsutvekslinger om boligpolitikk, debatt og høringer om overordnede planer, hastighet og effektivitet i reguleringsprosesser og andre temaer av betydning, knyttet til vår bransje.

Organisasjon

Virksomheten er organisert i to regionale enheter, Region Oslo og Region Vest. Region Vest har kontorer i Bergen og Trondheim.

Økonomi- og regnskapsoppgaver, samt støttefunksjoner for kommunikasjon og samfunnskontakt, innkjøp, HR, marked, juridisk, kvalitetsstyring og HMS er samlet på hovedkontoret i Oslo, hvor også administrerende direktør holder til.

Likestilling og mangfold

JM har 6 kjerneverdier; kvalitet, pålitelighet, langsiktighet, engasjement, lydhørhet og stilfølelse. Kjerneverdiene beskriver JM som foretak og hvilke verdier vi ser etter i våre medarbeidere. Vi jobber aktivt med å oppfylle innholdet i våre kjerneverdier i alle deler av vår virksomhet.

Konsernets ambisjon er å være et av bransjens mest likestilte selskap og vi ønsker å speile mangfoldet i samfunnet. Vi erfarer at likestilling og et inkluderende arbeidsmiljø øker trivselen blant ansatte, noe som igjen kan bidra til redusert sykefravær og færre arbeidsplassulykker. Medarbeiderne har det bedre, presterer bedre og bidrar i høyere grad til virksomhetens utvikling i diversifiserte arbeidsgrupper.

Status for kjønnslikestilling i JM

Ved utgangen av 2025 er det totalt 267 (285) ansatte i JM Norge, hvorav 159 (166) funksjonærer og 108 (119) fagarbeidere. Også i 2025 er antall ansatte noe redusert som en konsekvens av redusert aktivitet i bransjen.

Kjønnsbalanse				
Kjønn	Kvinner		Menn	
	2025	2024	2025	2024
Total	61 (23%)	69 (22%)	206 (77%)	221 (78%)
Ansatte i lederstilling	10 (36%)	11 (35%)	18 (64%)	21 (65%)

I administrasjon og fagavdelinger har JM en betydelig høyere kvinneandel (51%) enn hva vi har på byggeplassene (6% inkludert ledelse og fagarbeidere). Det ønsker vi å gjøre noe med og har satt et eget mål for andel kvinnelige fagarbeidere.

Konsernet har et mål om å øke kvinneandelen blant fagarbeidere til minst 20% på sikt. For å sikre at vi når målsetningen, innarbeider vi likestilling i de ordinære HR-prosessene og arbeider systematisk for å utvikle og forbedre medarbeidernes arbeidsmiljø og forutsetninger.

Vårt likestillingsarbeid er forankret i virksomhetens ulike strategier, verktøy og retningslinjer.

I bedriftens virksomhetssystem har vi blant annet egne adferdsregler, samt retningslinjer og handlingsplaner mot

krenkende særbehandling, seksuell trakassering og diskriminering.

Status for lønnsforskjeller i JM (fjorårstall i parentes)

For ansatte i lederstillinger utgjorde kvinners gjennomsnittslønn 104% prosent (104%) av menns lønn. For øvrige ansatte utgjør kvinners gjennomsnittlige lønn 101% (100%) av menns lønn.

Vi legger vekt på blant annet erfaring og utdanning ved rekruttering og ved forfremmelser. Kvinner og menn skal ha like muligheter.

Diversitas

JM Norge er en av stifterne bak bransjenettverket Diversitas og bidrar til finansiering av arbeidet. Diversitas er Norges ledende nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygg- og anleggsbransjen.

Gjennom tiltak som inspirasjonsdager, «omvendt» mentorprogram, workshops og webinarer jobber vi sammen i bransjen for å øke kompetansen om likestilling og mangfold for ansatte og ledere.

Arbeid for å oppfylle aktivitetsplikten i 2025 Rekruttering

Gjennom konsernets rekrutteringskampanjer legges det vekt på objektivitet i utforming av annonser og annet markedsføringsmateriell, rekrutteringsteam og en strukturert prosess, for å tiltrekke oss medarbeidere av begge kjønn og med variert alder og bakgrunn.

I 2025 har det vært 12 nyrekrutteringer, hvorav 6 kvinner og 6 menn.

Deltid

Ved utgangen av 2025 har JM 18 medarbeidere (6,7%) som jobber deltid. Dette er i hovedsak medarbeidere som ønsker reduserte stillinger enten av helsemessige eller andre individuelle årsaker. For 2 medarbeidere er årsaken JM's behov knyttet til en spesifikk arbeidsrolle.

Midlertidig ansatte

JM hadde ved utgangen av året 5 midlertidige ansatte. Samtlige er studenter; herav to visningsassistenter og en resepsjonsmedarbeider.

Tabellen under viser gjennomsnittlig antall uker foreldrepermisjon fordelt på kvinner og menn, antall kvinner og menn i JM som jobber deltid, samt fordelingen av nyansatte kvinner og menn.

Midlertidig ansatte		Foreldre-permisjon		Faktisk deltid		Rekrutteringer	
Antall		Gjennomsnitt antall uker i 2025		Antall og andel av ansatte		Antall og andel av rekruttering	
Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
3	2	13	10	8 (13%)	10 (5%)	5	7

Lønns- og arbeidsvilkår

JM har medarbeidere som er medlem av fagforeninger, og har årlige lønnsforhandlinger med representanter for disse.

Fagarbeidere med fagbrev i JM har fast årslønn, som er lik uavhengig av alder. Det samme gjelder for andre grupper av fagarbeidere (hjelpearbeidere og lærlinger).

Arbeid mot diskriminering

Gjennom årlige medarbeiderundersøkelser kartlegges ansattes trivsel, samt eventuelle tilfeller av diskriminering eller trakassering.

I de tilfeller der det fremkommer at noen har blitt diskriminert eller trakassert, enten gjennom medarbeiderundersøkelser eller via varsler, settes det inn tiltak umiddelbart både for å forstå hendelsens alvorlighet og omfang og for å vurdere konsekvenser.

Andre aktiviteter i 2025

Også i 2025 var JM ansvarlig for et arrangement under «Arendalsuka – Ung» på vegne av Byggarena Arendal. Arrangementet var rettet mot ungdomsskoleelever, og hensikten er å gi et innblikk i hvordan det er å arbeide i vår bransje.

Arbeidsmiljø og HMS

JM er lærlingebedrift og har et trainee-program for nyutdannede sivilingeniører.

I 2025 har vi hatt 6 lærlinger, der tre har avlagt og bestått svenneprøve i løpet av året. Disse tre lærlingene har fått tilbud om fast stilling i JM.

Ved utgangen av året er det to lærlinger som fortsatt er i sitt løp, og vi planlegger å ta imot flere i løpet av 2026. Det ble ikke rekruttert traineer i 2025.

September 2025 ble den årlige medarbeiderundersøkelsen gjennomført. Undersøkelsen inngår i ambisjonen om å bli bransjens mest attraktive arbeidsgiver, og gir innspill på hvordan vi kan forbedre oss og øke mulighetene for å utvikle og beholde våre ansatte.

Resultatene fra undersøkelsen er på et meget godt nivå, og nok en gang har vi fremgang på indeksene. Spesielt gledelig er det at engasjementet (EI) øker til 85 (82) og Net promotor score (eNPS) til 20 (9) etter et krevende år for bransjen og organisasjonen.

Arbeidsmiljøutvalget og bedriftens ledelse følger kontinuerlig utviklingen i sykefravær, alvorlige ulykker, skadetilløp og det generelle arbeidsmiljøet. I SHA-planene blir det lagt vesentlig vekt på å legge forholdene til rette for et trygt og helsemessig godt miljø i byggeprosessen.

AKAN-utvalget har ikke behandlet noen saker i 2025.

Sykefravær

Sykefraværet utgjorde 5,9% (5,7%). Korttidsfraværet var på 1,8% (2,1%) og langtidsfraværet 4,1% (3,6%).

Å redusere sykefraværet er et kontinuerlig arbeid. Ett av våre tiltak «møteplassen» er et samarbeid der bedriftshelsetjenesten, NAV, den sykemeldte, leder og HR møtes og kan innrette tiltak tilpasset hver enkelt. «Møteplassen» er ansett som et positivt tiltak både av medarbeidere, tillitsvalgte og ledere, og erfaringer viser gode resultater.

HMS

I JM legges det stor vekt på sikkerhet i alle faser av prosjektgjennomføringen – fra prosjektering, gjennom byggeprosessen og frem til garantiarbeidene.

I 2025 har vi styrket kunnskapsnivået i byggherre-organisasjonen gjennom skreddersydde kurs og opplæring. Gjennom året ble det utført 2 sikkerhetsrevisjoner per byggeplass. Disse revisjonene ble gjennomført av en kyndig person og sikret en systematisk gjennomgang av sikkerheten. Målingene er basert på en konsernfelles mal som er supplert med særnorske lovkrav.

JM registrerte i løpet av året 3 (8) skadetilfeller med fravær blant egne ansatte. Ulykkene beskrives som mindre alvorlige og medførte ikke langvarig fravær.

En alvorlig hendelse med kran ble gransket internt. Her var det kun mindre materielle skader, men med et høyere skadepotensiale. Nødvendige tiltak vil bli iverksatt for å forhindre lignende hendelser i fremtiden.

Som en del av vår forpliktelse til sikkerhet arrangeres JM's «Safety Week» hver høst. I 2025 var fokuset rettet mot «sikkerhetskultur», og det ble satt fokus på fem kritiske risikoområder basert på analyse av innrapporterte uønskede hendelser.

I løpet av uken ble det gjennomført kurs i støy, vibrasjoner, kvartsstøv og stoffkartotek, der alle medarbeidere i produksjon deltok.

Ansattes engasjement i forebyggende HMS-arbeid måles blant annet gjennom antall innrapporterte uønskede hendelser i forhold til arbeidede timer. Rapporteringsfrekvensen (N-verdi) for 2025 endte på 4521 som er et kraftig løft fra fjoråret (2621).

For å øke kunnskapen om sikkerhet på alle nivåer i organisasjonen, arrangerer vi jevnlig ulike kurs og opplæringstiltak. Vårt motto er: «I JM arbeider vi sikkert – eller ikke i det hele tatt.»

Miljørapportering

Byggevirksomhet medfører inngrep i landskap og byrom. Gjennom omfattende planlegging legger vi stor vekt på å

høyne både den estetiske og funksjonelle verdien i de områdene vi bygger ut.

Bedriftens virksomhet innebærer risiko for skade på miljøet i form av støy, støv, vibrasjoner, utslipp av kjemikalier med mer. Vi legger stor vekt på å minimere belastningen på miljøet, mennesker og virksomheter der vi bygger. Myndighetenes krav og grenseverdier er ytterpunktene for vår påvirkning.

Bærekraftig områdeutvikling er sentralt i prosjektene våre. Vi har utarbeidet mål og handlingsplaner som støtter ti av FNs bærekraftsmål. Dette arbeidet er konkretisert på flere måter.

For det første blir alle¹ prosjekter Svanemerket i henhold til Svanemerkets krav for nybygg,² noe som innebærer strenge krav til energibruk, kjemiske produkter, materialer og avfall, samt innemiljøfaktorer som påvirker både miljøet og menneskers helse.

Eksempler på dette er forbud mot helse- og miljøskadelige kjemikalier, krav til sertifisert trevirke, behovsstyrt belysning, energieffektive hvitevarer, tilrettelegging for kildesortering, god ventilasjon, godt lydmiljø og dagslys, samt biologisk mangfold og klimarisiko. Svanemerket krever også god kvalitetsstyring i byggeprosessen blant annet en komplett digital loggbok over alle materialer og produkter som er brukt, samt en utfyllende manual for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.

Vi har satt oss som mål å redusere klimagassutslippet for prosjektene våre med 85 prosent fra 2022 til 2030. For å nå dette målet har vi etablert et klimaveikart, Nær null 2030. Vi jobber aktivt med innovasjon og samarbeid for å redusere utslippene fra materialer. Vi har blant annet hatt et innovasjonsprosjekt med Cemonite og Asak Miljøstein der vi har tatt fram en belegningsstein med 69% lavere klimagassutslipp sammenlignet med bransjestandard.

Vi gjennomfører klimagassberegninger for alle prosjekter, både klimagassbudsjett i tidligfase og klimagassregnskap ved prosjektavslutning. Klimagassberegningene utføres iht. metode beskrevet i TEK17.

Vi har besluttet å bruke lavkarbonbetong lavkarbon 30, både plasstøpt og prefabrikkert, i en stor andel av produksjonsvolumet vårt.

JM er medlem i SKIFT Norge (Næringslivets klimaledere) og leverte klimagassregnskap for 2024 i august som en del av SKIFT sin klimarapport.

I 2023 ble det vedtatt at alle kommende prosjekter skal ha fossilfrie byggeplasser. Dette ble igangsatt i 2024. Vi etterstreber løsninger som gjør at prosjektene våre kan gjennomføres helt fossilfritt. Vi har sett oss nødt til å innvilge fritak for byggtørk grunnet mangel på gode løsninger.

Alle boligene vi bygger bygges med lavere netto energibehov enn kravene i TEK17.

Vi har som mål å redusere avfallsmengden til 15 kg per bygget kvadratmeter BTA innen 2030, noe som er et svært ambisiøst mål. Vi jobber kontinuerlig med kartlegging av avfallet for å finne tiltak og løsninger som reduserer dette. Vi har i tillegg en målsetning om en materialgjenvinningsgrad på minst 70% for alt ikke-farlig avfall.

Vi jobber stadig mer med kartlegging av ombruk på prosjekter med eksisterende bygningsmasser. I 2025 samlet vi inn 5 501 trepaller fra våre prosjekter som ble levert til ombruk via Smart Retur. Vi er i dialog med flere aktører for å kartlegge muligheten for ombruk av byggevarer, uten bekostning av kvalitet.

Vi ønsker å verne om naturen så mye som mulig der vi bygger boliger. Dette innebærer blant annet gjenbruk av rene jordmasser på stedet, planting av vekster som svarer med lokal fauna, dedikerte områder til blomstereng, sosiale soner som lekeplasser og sittegrupper med bærbusker og frukttrær, samt tilrettelegging for dyrking av grønnsaker i plantekasser eller veksthus. På denne måten er vi med å skape boligområder som ikke bare gir mennesker et godt sted å bo, men som også hensyntar naturen.

I løpet av 2025 har vi tatt i bruk et spesialutviklet verktøy for å jobbe med klimasårbarhet og -risiko i prosjektene våre, CVRA-tool. Dette er utviklet for JM i samarbeid med Rambøll. Verktøy har som hensikt å bistå prosjektene med å identifisere klimarisiko og nødvendige klimatilpasninger for å sikre at byggene og tomtene vi utvikler blir så klimarobuste som mulig. Analysen omfatter både tiltak for byggeprosessen og de ferdige byggene.

Åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for 2025 vil bli publisert på selskapets hjemmeside, jm.no innen 30. juni 2026.

Likviditet og finansiell risiko

Selskapets virksomhet finansieres gjennom egenkapital, pantelån knyttet opp mot utbyggingstomter, samt byggelån knyttet opp mot utbyggingsprosjektene. Eiernes utbyttepolitikk sikrer at selskapet har tilstrekkelig soliditet.

Selskapets kontantstrøm er god, og likviditeten er tilfredsstillende.

¹ Gjelder ikke for 100 boliger, solgt til en profesjonell eiendomsaktør for utleie i 2024.

² Det vil være prosjekter som prosjekteres og gjennomføres etter Svanemerket generasjon 3 i perioden 2025–2028, da noen prosjekter har kommet for langt i prosessen til å gjennomføres etter generasjon 4.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

JM AB har tegnet styre- og ansvarsforsikring i IF Skadeförsäkring AB som gjelder for styremedlemmer og daglig leder i JM AB og dets datterselskaper. Forsikringsbeløp er MSEK 100.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2026 og konsernets langsiktige strategiske planer for årene fremover. JM Norge konsernet har en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Årsregnskapet

Driftsinntektene i 2025 var for JM Norge AS MNOK 2 123 (MNOK 2 076) og for JM Norge konsern MNOK 2 192 (MNOK 2 364). Resultatet før skattekostnader var MNOK 115 (MNOK 134) for JM Norge AS og MNOK 75 (MNOK 121) for JM Norge konsern.

Årets omsetning for JM Norge konsern reduseres med MNOK 172 som følge av at 2024 inneholdt større salg av utviklet eiendom. Boliger i produksjon har økt noe gjennom året. Resultatmarginene i pågående prosjekter er fortsatt svakere enn normalt som følge av det høye kostnadsnivået i bransjen.

Annenhåndsmarkedet har en rekordhøy tilbudsside, på tross for dette har prisene steget med 5 prosent. Salget i nyboligmarkedet er fortsatt på et lavt nivå. For JM Norges del har vi solgt mindre enn det som er normalt.

JM Norges totalkapital er økt med MNOK 74, mens konsernets totalkapital ble økt med MNOK 14.

Våre balanseførte verdier er hovedsakelig knyttet opp mot utbyggingstomter og mot anlegg under oppføring. Anlegg under oppføring er økt gjennom året med MNOK 71 som følge av flere enheter i produksjon.

Det er i løpet av året tegnet betinget avtale om kjøp av Gunnar Skjeldsrups vei i Nydalen, Oslo med potensiale for 100 enheter i et joint-venture med LA. Lund. Det har ikke tilkommet balansen noen nye tomter gjennom året. Det er solgt tomter som bla. Inndalsveien og Kolltveit i 2025. Totalt har dette redusert balansen med MNOK 56. Et eksternt takstforetak har vurdert alle utbyggings-tomtene. Vurderingen viser at det finnes betydelige merverdier. Verdien av utbyggingsprosjektene er basert på forsiktighet i vurderingen av usolgte enheters markeds-verdi. 30. januar 2026 ble avtale signert om kjøp av 1629 byggeretter, hvorav 299 i produksjon fra Nåbo AS for MSEK 1 100.

Det fremlagte årsregnskapet er avgitt slik at regnskapet gir et mest mulig riktig bilde av den verdiskapning som har skjedd gjennom året. Således gir regnskapet etter styrets oppfatning et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2025. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapets avslutning som det ikke er tatt hensyn til, eller som vil påvirke vurderingen av årsresultatet for 2025.

Resultatanvendelse

Styret foreslår at årets resultat, TNOK 96 858 disponeres slik:

Tilleggsutbytte	TNOK	75 000
Til annen egenkapital	TNOK	21 858
Sum disponert	TNOK	96 858

Oslo, den 9. februar 2026
I styret for JM Norge AS



Annika Berg
Styremedlem



Tobias Bjurling
Styremedlem



Anders Wimmerstedt
Styremedlem



Erik Wold
Styremedlem



Jørgen Teige
Styremedlem



Nina Pedersen
Styremedlem



Susanne Persson
Styreleder



Hilde Vatne
Adm. dir.



Resultatregnskap

Alle tall i hele 1000

JM Norge konsern			JM Norge AS	
2025	2024		2025	2024
DRIFTSINNTEKTER				
2 163 005	2 346 308	Prosjektinntekter (note 2)	2 100 386	2 065 718
8 696	10 596	Leieinntekter (note 2)	2 364	3 334
20 439	7 122	Annen driftsinntekt (note 2)	20 439	7 122
2 192 140	2 364 026	Sum Driftsinntekter	2 123 189	2 076 174
DRIFTSKOSTNADER				
1 918 587	2 077 845	Prosjektkostnader (note 3)	1 854 952	1 934 809
5 601	6 551	Eiendomskostnader	1 115	1 948
719	1 331	Avskrivninger (note 4)	719	1 331
11 000		Nedskrivninger (note 5)	2 830	
139 741	133 561	Andre driftskostnader (note 3, 6, 7)	139 531	133 287
2 075 648	2 219 288	Sum Driftskostnader	1 999 147	2 071 375
116 492	144 738	Driftsresultat	124 042	4 799
FINANSPOSTER				
		Inntekter fra investering i datterselskap (note 8)		
		Inntekter fra investering i felleskontrollerte selskaper (note 8)	5 351	12 500
		Nedskrivninger på aksjer og andeler (note 8)	-6 995	
8 844	11 571	Andre finansinntekter	38 596	148 728
-50 460	-35 363	Andre finanskostnader	-46 461	-32 310
-41 616	-23 792	Netto Finansposter	-9 509	128 918
74 876	120 946	Resultat før skatt	114 533	133 717
-15 116	3 480	Skattekostnader (note 1, 9)	-17 675	3 542
59 760	124 426	Årsresultat	96 858	137 259
DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT:				
		Tilleggsutbytte	75 000	75 000
		Til annen egenkapital	21 858	62 259
		Sum disponert	96 858	137 259

Balanse pr. 31.12.

Alle tall i hele 1000

JM Norge konsern		EIENDELER	JM Norge AS	
2025	2024		2025	2024
ANLEGGSMIDLER				
Varige driftsmidler				
4 624	4 718	Tomter, bygninger og annen fast eiendom (note 4, 10)	4 624	4 718
1 521	955	Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner (note 4)	1 521	955
Finansielle anleggsmidler				
		Investering i datterselskaper (note 1, 8)	382 120	399 666
		Investering i felleskontrollerte selskaper (note 1, 8)	23 151	23 801
		Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet (note 11)	21 613	20 021
8 176	8 176	Investering i aksjer og andeler	8 176	8 176
145 081	134 780	Andre langsiktige fordringer	145 081	134 022
159 402	148 629	Sum anleggsmidler	586 286	591 359
OMLØPSMIDLER				
Prosjekter				
819 193	1 115 211	Utbyggingstomter (note 5, 10)	454 671	682 041
2 772 517	2 620 924	Anlegg under oppføring (note 1, 5, 10)	2 316 622	2 245 548
Fordringer				
21 391	21 861	Kundefordringer (note 1)	19 803	19 432
102 679	47 276	Andre kortsiktige fordringer	101 528	46 548
150 495	150 757	Fordringer på konsernselskaper (note 12)	536 578	472 512
Bankinnskudd og kontanter				
258 009	165 873	Kontanter og bank (note 13)	256 226	140 451
4 124 284	4 121 902	Sum omløpsmidler	3 685 428	3 606 532
4 283 686	4 270 531	Sum eiendeler	4 271 714	4 197 891

JM Norge konsern		EGENKAPITAL OG GJELD		JM Norge AS	
2025	2024			2025	2024
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
56 500	56 500	Aksjekapital (note 14, 15)		56 500	56 500
Opptjent egenkapital					
1 418 587	1 433 827	Annen egenkapital (note 14)		1 467 917	1 450 134
1 475 087	1 490 327	Sum egenkapital (note 14)		1 524 417	1 506 634
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
11 825	10 565	Netto pensjonsforpliktelser (note 1, 3)		11 825	10 565
13 388	34 433	Utsatt skatt (note 1, 9)		13 325	38 306
Annen langsiktig gjeld					
139 419	52 000	Gjeld til kredittinstitusjoner (note 10)		83 919	
40 045	49 028	Annen langsiktig gjeld (note 1)		40 047	45 279
Kortsiktig gjeld					
2 155 344	2 235 899	Gjeld til kredittinstitusjoner (note 10)		2 150 344	2 235 899
137 483	120 974	Leverandørgjeld		136 513	119 769
43 857	26 819	Betalbar skatt (note 1 og 9)		43 857	22 965
41 953	57 276	Skyldige offentlige avgifter og skattetrekk		41 846	57 158
1 013	1 256	Gjeld til foretak i samme konsern (note 12)		3 013	3 255
224 272	191 954	Annen kortsiktig gjeld (note 1)		222 608	158 061
2 808 599	2 780 204	Sum gjeld		2 747 297	2 691 257
4 283 686	4 270 531	Sum egenkapital og gjeld		4 271 714	4 197 891

Oslo, den 9. februar 2026
I styret for JM Norge AS



Annika Berg
Styremedlem



Tobias Bjurling
Styremedlem



Anders Wimmerstedt
Styremedlem



Erik Wold
Styremedlem



Jørgen Teige
Styremedlem



Nina Pedersen
Styremedlem



Susanne Persson
Styreleder



Hilde Vatne
Adm. dir.

Kontantstrømoppstilling

Alle tall i hele 1000

JM Norge konsern			JM Norge AS		
2025	2024		2025	2024	
OPERASJONELLE AKTIVITETER					
74 876	120 946	Resultat før skattekostnad	114 533	133 717	
-26 819	-114 121	Betalbar skatt	-22 965	-88 835	
719	1 331	Ordinære avskrivninger	719	1 331	
11 000		Nedskrivninger tomter og aksjer i datterselskaper	2 830		
1 260	1 035	Endring i pensjonsmidler	1 260	1 035	
144 425	797 056	Endring i utbyggingstomter/anlegg under oppføring	156 296	823 717	
6 864	-212 427	Endring i gjeld til kredittinstitusjoner	-1 636	-198 277	
470	-5 124	Endring i kundefordringer	-371	-5 359	
16 509	-101 519	Endring i leverandørgjeld	16 744	-101 331	
-29 299		Poster klassifisert som investeringsaktiviteter	-29 299		
-63 978	-90 468	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-85 955	-25 678	
136 027	396 709	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	A	152 156	540 320
INVESTERINGSAKTIVITETER					
-1 191	-481	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 191	-481	
41 283	-3 028	Endringer ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	41 283	41 417	
		Inn-/utbet av lån til tilknyt- og felleskontroll. selskaper	-1 592	2 301	
	227	Mottatt konsernbidrag og utbytte	5 351	12 727	
40 092	-3 282	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	B	43 851	55 964
FINANSIERINGSAKTIVITETER					
	-208 648	Inn-/utbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		-365 808	
	-291 281	Inn-/utbetalinger ved opptak/nedbeting av langsiktig gjeld		-306 781	
-8 983	-11 336	Endring i annen langsiktig gjeld	-5 232	-11 337	
-75 000	-75 000	Utbetalinger av utbytte	-75 000	-75 000	
-83 983	-586 265	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	-80 232	-758 926
92 136	-192 838	Netto endring i kontanter og bank	A+B+C	115 775	-162 642
165 873	358 711	Beholdning av kontanter og bank 01.01	140 451	303 093	
258 009	165 873	Beholdning av kontanter og bank 31.12	256 226	140 451	
80 000	80 000	Rest ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.	80 000	80 000	
9	18 513	Bundne bankinnskudd	9	13	

Noter til regnskapet 2025

I. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter JM Norge AS (morselskap) og alle datterselskap. Definisjonen på et datterselskap er at man har bestemmende innflytelse over et annet selskap. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Konserndannelse kan skje ved stiftelse av nytt selskap, ved kjøp av selskap eller ved fusjon. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Det samme gjelder for felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap. Konsernregnskapet viser konsernets resultat og økonomiske stilling som en enhet og er en sammenstilling av alle selskapene i konsernet. Selskapenes regnskap konsolideres linje for linje. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper. I konsernregnskapet er alle interne transaksjoner og mellomværende eliminert. Dette gjelder aksjer i datterselskap, som elimineres mot egenkapital og eiendeler (merverdier ved kjøp). Dessuten gjelder det intern omsetning, renter, utbytte, samt interne fordringer og gjeld. Også ved bruk av bruttometoden er interne transaksjoner eliminert, men hvor en forholdsmessig andel da blir eliminert.

Regnskapsmessig behandling av datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

Datterselskaper og felleskontrollerte aksjeselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringsgrad er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskaper er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringsverdi i balansen til morselskapet. I konsernregnskapet er aksjer i datterselskaper eliminert etter oppkjøpsmetoden, dvs. mot matematisk verdi av egenkapitalen i datterselskapene på kjøpstidspunktet. Merverdier er i konsernregnskapet henført til de respektive eiendeler. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert. I konsernregnskapet er felleskontrollerte aksjeselskaper konsolidert etter bruttometoden. Bruttometoden innebærer at felleskontrollerte selskaper konsolideres etter eierandel, linje for linje i resultatregnskap og balanse. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert.

Goodwill

Goodwill oppstår ved kjøp av virksomhet. Goodwill tilsvarer anskaffelseskostnaden ved overtakelsen fratrasket virkelig verdi av det overtatte selskapets identifiserte eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser. Dersom virkelig verdi av netto identifiserte eiendeler overstiger anskaffelseskostnad (negativ goodwill), resultatføres beløpet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Ordinære avskrivninger er beregnet over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende med fradrag for nødvendig delkredereavsetning.

Utbyggingseiendommer

Forpliktelser knyttet til tomtekjøp balanseføres etter som risiko overføres. Utbyggingstomter vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp).

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprosjekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av bokførte- og mottaksregistrerte fakturaer i forhold til totalt forventet sluttkostnad. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag. For prosjekter som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Andre prosjekter

Andre prosjekter resultat- og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer resultat- og inntektsavregning etter løpende avregningsmetode. Eventuelle tap blir kostnadsført i sin helhet når de identifiseres. Omtvistede krav inntektsføres først når de er avgjort. Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av utført produksjon. Fordelbare indirekte kostnader belastes prosjektet.

Garantiavsetninger

Det er gjort garantiavsetning for fremtidige garanti-kostnader på overleverte prosjekter. Beløpet inngår delvis i annen kortsiktig gjeld og annen langsiktig gjeld.

Estimater

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Pensjonskostnader

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene over pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie for sikrede (kollektive) pensjonsordninger.

Klassifisering av poster i regnskapet

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet samt fordringer som tilbakebetales innen ett år, er omløpsmidler. Andre eiendeler er anleggsmidler. Tilsvarende prinsipp er benyttet for gjeldsposter. Gjeld med pant i anleggsmidler er klassifisert som langsiktig.

Leie-/leasingavtaler

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette. Leieavtaler som defineres som operasjonell leie behandles som en driftskostnad og fordeles over leieperioden.

Fusjon av datterselskap 2025

Lillestrøm Kvartal 37 AS, JM Jessheim B6.3 AS og Karihaugveien 22 Hus 15 BRL ble fusjonert inn i JM Norge AS. Fusjonene er gjennomført med skattemessig kontinuitet, også konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2025.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er satt opp etter indirekte metode.

Alle tall i NOK I 000 dersom annet ikke er oppgitt.

2. Salgsinntekter

JM Norge AS			
Driftsinntekter	Oslo	Vest	Sum
Prosjektinntekter	1 622 853	477 533	2 100 386
Leieinntekter	912	1 452	2 364
Annen driftsinntekt	0	20 439	20 439
Totalt	1 623 765	499 424	2 123 189

JM Norge konsern			
Driftsinntekter	Oslo	Vest	Sum
Prosjektinntekter	1 685 472	477 533	2 163 005
Leieinntekter	7 244	1 452	8 696
Annen driftsinntekt	0	20 439	20 439
Totalt	1 692 716	499 424	2 192 140

3. Lønnskostnader, antall ansatte og pensjoner

Av selskapene i konsernet foreligger det kun ansettelsesforhold i JM Norge AS.

JM Norge AS		
Lønn- og personalkostnader	2025	2024
Lønninger	245 290	253 387
Arbeidsgiveravgift	38 896	42 023
Pensjonskostnader	16 518	17 597
Andre ytelser og personalkostnader	23 105	17 600
Totalt	323 809	330 607
-Herav prosjekterelaterte personalkostnader	233 946	246 397
-Herav administrative personalkostnader*	89 864	84 210

* Beløpet inngår i andre driftskostnader i resultatregnskapet

Antall ansatte pr. 31.12.	267	285
----------------------------------	------------	------------

Pensjonskostnader:

JM Norge AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. JM Norge har innskuddsbaserte pensjonsplaner. For de innskuddsbaserte planene er kostnaden lik periodens innskudd for medarbeidernes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen er avhengig av bidragenes størrelse og avkastningen på pensjonssparingen. Selskapet har en innskuddsbasert ordning som innebærer et månedlig innskudd til medarbeidernes pensjonskontoer. Innskuddet fastsettes på basis av lønn. For lønn mellom 0G og 7,1G innbetales et innskudd på 4,3 % av lønn, og for lønn mellom 7,1G og 12G innbetales 9 %. Medarbeiderne kan selv velge risikoprofil med hensyn til forvaltning av pensjonskontoen. Ved død tilfaller pensjonskontoen de etterlatte. Totalt er 267 ansatte omfattet av innskuddsordningene ved utgangen av året.

Selskapet er medlem av AFP-ordningen. Dette er en ordning som gir et livslangt tillegg på den ordinære pensjonen. De ansatte kan velge å ta ut den AFP-ordningen fra og med fylte 62 år, også ved siden av å stå i jobb, og den gir ytterligere opptjening ved arbeid fram til 67 år. AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Foreløpig foreligger ingen pålitelig måling og allokering av forpliktelse og midler i ordningen. Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingene kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Premien fastsatt til 2,6 % av samlede utbetalinger mellom 1G og 7,1G til bedriftens arbeidstakere. Det er ikke fondsoppygging i ordningen og det forventes at premienivået vil øke for de kommende årene. Usikrede pensjonsforpliktelser gjelder en driftspensjonsordning for selskapets ledergruppe.

Beløp i hele NOK	2025 Totalt	2024 Totalt
Årets pensjonspremie	16 518	17 597
Netto pensjonskostnad JM Norge AS	16 518	17 597

4. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Driftsmidler	JM Norge AS			JM Norge konsern		
	Tomter, bygn. og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontorm.	Totalt	Tomter, bygn. og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontorm.	Totalt
Anskaff.kost I.I.	4 718	37 730	42 448	12 743	47 277	60 020
Tilgang		1 191	1 191		1 191	1 191
Avgang til ansk.verdi			0			0
Anskaff.kost 31.12.	4 718	38 921	43 639	12 743	48 468	61 211
Akk. avskr. I.I.	0	-36 775	-36 775	-8 025	-46 322	-54 347
Årets avskrivninger	-94	-624	-719	-94	-624	-719
Akk. avskr. 31.12.	-94	-37 399	-37 494	-8 119	-46 946	-55 066
Bokført verdi 31.12.	4 624	1 521	6 145	4 624	1 521	6 145
Økonomisk levetid	20–50 år	3–5 år		20–50 år	3–5 år	
Avskrivningsplan	lineær	lineær		lineær	lineær	

5. Utbyggingstomter / Anlegg under oppføring

Utbyggingstomter:

	JM Norge AS	JM Norge konsern
Pr 1. januar 2025	682 041	1 115 211
Tilganger	780	780
Omklassifiseringer		-2 292
Overført til produksjon	-179 759	-237 945
Salg	-45 561	-45 561
Nedskrivninger	-2 830	-11 000
Regnskapsført verdi 31.12.2025	454 671	819 193

Anlegg under oppføring:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Prosjekter under utvikling	2 036 657	2 061 443	2 492 552	2 436 819
Ferdigutviklede enheter ikke overlevert kunde	279 965	184 105	279 965	184 105
Sum anlegg under oppføring	2 316 622	2 245 548	2 772 517	2 620 924

Anlegg under oppføring inkluderer opparbeidet verdi av prosjekter som ikke er overlevert kunde. I tillegg består posten av opparbeidet verdi av infrastruktur samt nedlagte utviklingskostnader i fremtidige prosjekter.

Det er foretatt en ekstern verddivurdering per 31. desember 2025. Selskapets ledelse har vurdert de viktigste forutsetningene som er relevante for verddivurderingen, herunder størrelsen på den enkelte eiendom, geografisk plassering, nåværende reguleing, utviklingspotensialet og tidspunkt for salg.

Resultatført på anlegg under oppføring:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerte inntekter	-1 122 999	2 087 536	-1 094 557	2 115 867
Akkumulert bidrag	64 563	72 837	64 563	72 837
Gjenværende produksjon på tapsprosjekter	0	5 551	0	5 551

6. Ytelser til ledende personer m.v

Adm. dir. Hilde Vatne har i regnskapsåret mottatt kr 4 111 000,- i lønn, bonus og naturalytelser.

Adm. dir har ingen avtale om etterlønn ved evt. fratredelse. Bonusavtale utarbeides og evalueres årlig av konsernledelsen. Det er ikke yttet lån/sikkerhetsstillelse til adm. dir., styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2025.

Styrets leder er ansatt i JM AB, og det foreligger således ingen forpliktelser i JM Norge AS.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lovpålagt revisjon	795	992	970	1 166
Andre attestasjonstjenester	529	159	529	159
Skatterådgivning (inkl bistand med ligningspapirer)	229	54	229	58
Sum godtgjørelse til revisor	1 553	1 205	1 728	1 383

7. Leie- / leasingforpliktelser

Pr. 31.12.2025 hadde selskapet og konsernet operasjonelle leasingkontrakter og leieavtaler som gir følgende årlige forpliktelser:

	JM Norge AS	Avtalens løpetid
Leasing av biler (15 stk)	1 946	1–3 år
Leiekontrakter bygninger	16 235	3–5 år
Totalt	18 181	

8. Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper

Selskap	Datterselskaper												
	JMJ B6.3	JMJ B6.3 BT2	JMJ B6.3 BT3	JMJ B6.3 BT4	KARLOG	BEHUS24	BEPARK	BETORG I	BETORG 13	BETORG 15	BETORG 17	EISE35	PARHAG
Formelle opplysninger													
Selskapsform	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS
Forretningskontor	Jessheim	Jessheim	Jessheim	Jessheim	Oslo	Asker	Asker	Asker	Asker	Asker	Asker	Oslo	Bergen
Eier-/stemmeandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Bokført verdi													
31.12.2024	84 173				83 132	11 983	2 342	0	0	0	0	3 682	100
Årets tilgang/avganger	-84 173	39 227	30 050	28 379	-2 292	-11 983	-2 042	270	357	331	331		
Bokført verdi													
31.12.2025	0	39 227	30 050	28 379	80 840	-	300	270	357	331	331	3 682	100
Opplysninger relatert til årets tall													
Resultat 2025							-					-2	-
EK 31.12.2025		10 006	7 664	7 239	14 024		300	265	352	326	326	-158	271

Selskap	Datterselskaper													Sum
	JMBO NY	PASN/Æ 4	KAR 22 BARN	KAR 22 I-3 BRL	KAR 22 4-7 BRL	KAR 22 8-11 BRL	KAR 22 12-14 BRL	KAR 22 15 BRL	SH 2B BRL	SH 2D	SH 3AB BRL	JMHO	BRE48	
Formelle opplysninger														
Selskapsform	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	AS	
Forretningskontor	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	Drammen	Drammen	Drammen	Oslo	Oslo	
Eier-/stemmeandel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Bokført verdi														
31.12.2024	30	30	3 479	23 328	34 851	46 664	41 349	8 977	9 922	14 483	30 653	30	458	399 666
Årets tilgang/avganger		-30						-8 977	-2 830	-4 165				-17 547
Bokført verdi														
31.12.2025	30	0	3 479	23 328	34 851	46 664	41 349	0	7 092	10 318	30 653	30	458	382 120
Opplysninger relatert til årets tall														
Resultat 2025	2		-	-	-	-	-		-2 830	-	-	-	-	
EK 31.12.2025	26		517	34 574	51 637	69 137	61 262		7 985	3 380	34 374	26	461	

Forklaringer på selskapsforkortelser

JM Jessheim B6.3 AS	JMJ B6.3	JM Bolig AS	JMBO NY
JM Jessheim B6.3 BT2 AS	JMJ B6.3 BT2	Passasjen Næring 4 AS	PASN/Æ4
JM Jessheim B6.3 BT3 AS	JMJ B6.3 BT3	Karihaugveien 22 Barnehage AS	KAR 22 BARN
JM Jessheim B6.3 BT4 AS	JMJ B6.3 BT4	Karihaugveien 22 Hus I-3 BRL	KAR 22 I-3 BRL
Karihaugen Logistikkpark AS	KARLOG	Karihaugveien 22 Hus 4-7 BRL	KAR 22 4-7 BRL
Bergerløkka Hus 24 AS	BEHUS24	Karihaugveien 22 Hus 8-11 BRL	KAR 22 8-11 BRL
Bergerløkka Parkering AS	BEPARK	Karihaugveien 22 Hus 12-14 BRL	KAR 22 12-14 BRL
Bergerløkka Torg BE01 AS	BETORG01	Karihaugveien 22 Hus 15 BRL	KAR 22 15 BRL
Bergerløkka Torg BE13 AS	BETORG13	Sundland Hageby 2B BRL	SH 2B BRL
Bergerløkka Torg BE15 AS	BETORG15	Sundland Hageby 2D AS	SH2D
Bergerløkka Torg BE17 AS	BETORG17	Sundland Hageby 3 A og B BRL	SH 3AB BRL
Eiendomsselskapet 35 AS	EISE35	JM@home AS	JMHO
Paradis Hage AS	PARHAG	Breivikveien 48 AS	BRE48

Det er gjennomført nedskrivninger på investeringene i Sundland Hageby 2B BRL (TNOK 2 830) og Sundland Hageby 2D AS (TNOK 4 165) med totalt TNOK 6 995.

Gevinst knyttet til salg av datterselskap er klassifisert som «Annen finansinntekt» i årsregnskapet.

	Felleskontrollerte selskaper					
Selskap	TU	GU	SU	LK37	HPL	Sum
Formelle opplysninger						
Selskapsform	AS	AS	AS	AS	AS	
Forretningskontor	Larvik	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo	
Eier-/stemmeandel	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	
Bokført verdi 31.12.2024	11 541	500	11 110	150	500	23 801
Årets tilganger/avganger		-500		-150		-650
Bokført verdi 31.12.2025	11 541	-	11 110	-	500	23 151
Opplysninger relatert til årets tall						
Resultat 2025	-1 561	3 145	-739		-6 240	
EK 31.12.2025	-10 490	-	-2 219		-31 148	

Forklaringer på selskapsforkortelser

Torstvet Utvikling AS	TU
Grefsen Utvikling AS	GU
Son Utvikling AS	SU
Lillestrøm Kvartal 37 AS	LK37
Husebyplataet AS	HPL

9. Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	43 857	22 965	43 857	26 819
Endring utsatt skatt/ - skattefordel	-24 795	-26 507	-21 045	-55 194
Korreksjon for tilført utsatt skatt ved oppkjøp/avgang	-1 388		-7 696	24 895
Skattekostnad ordinært resultat	17 675	-3 542	15 116	-3 480

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Resultat før skattekostnad	114 533	133 717	74 876	120 946
+/- Permanente forskjeller	-27 952	-149 815	7 159	-149 813
Endring underskudd til fremføring	-569		5 950	4 956
Endringer midlertidige forskjeller	113 338	120 485	89 708	248 088
Avgang midlertidige forskjeller ved salg/avvikling			29 336	-102 272
Korrigert midlertidig forskjell tidligere år			-7 680	
Grunnlag betalbar skatt	199 350	104 387	199 348	121 905
Betalbar skatt i balansen 22%	43 857	22 965	43 857	26 819
Skattevirkning av konsernbidrag*				
Betalbar skatt på årets resultat	43 857	22 965	43 857	26 819

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt:

	JM Norge AS			JM Norge konsern		
	2025	2024	Endring	2025	2024	Endring
Driftsmidler	-3 740	-4 383	-643	-3 740	-3 927	-187
Varebeholdning	341 448	371 456	30 008	381 001	418 438	37 437
Utestående fordringer	-160	-160	0	-356	-325	31
Gevinst og tapskonto	-1 452	-1 814	-362	-1 452	-1 743	-291
Andre avsetninger for forpliktelser	-160 800	-77 724	83 076	-160 800	-109 345	51 455
Netto pensjonsmidler	-11 825	-10 565	1 260	-11 825	-10 565	1 260
Fremførbart rentefradrag	-102 903	-102 903	0	-102 903	-102 903	0
Sum midlertidige forskjeller	60 568	173 907	113 338	99 925	189 632	89 708
Akk. fremførbart skattem. underskudd	0	-636	-636	-39 070	-33 120	5 950
Netto midlertidige forskjeller	60 568	173 271	112 702	60 855	156 512	95 658
Utsatt skattefordel/utsatt skatt(-) 22%	-13 325	-38 120	-24 795	-13 388	-34 433	-21 045

Datterselskapene Lillestrøm Kvartal 37 AS, JM Jessheim B6.3 AS og Karihaugveien 22 Hus 15 BRL er fusjonert inn i morselskapet JM Norge AS i 2025.

Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fusjonerte skatteposisjoner for 2024 er derfor omarbeidet.

10. Pantstillelser og garantier

Det foreligger følgende pantstillelser:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Pantsikret gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	83 919		139 419	52 000
Gjeld til kredittinstitusjoner (kortsiktig)	2 150 344	2 235 899	2 155 344	2 235 899
Total gjeld som er sikret med pant*	2 234 263	2 235 899	2 294 763	2 287 899

* All pantegjeld forfaller innen 5 år

Eiendeler stillet som sikkerhet:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Sikkerhet for pantsikret gjeld				
Prosjekter og utbyggingseiendommer	3 239 802	3 243 530	3 038 395	3 247 405
Totalt	3 239 802	3 243 530	3 038 395	3 247 405

Garantiansvar:

	JM Norge AS		JM Norge konsern	
	2025	2024	2025	2024
Garantiansvar				
Selvskyldnerkausjon*	19 039	116 539	200	5 339

* Det er stilt selvskyldnerauksjoner på vegne av felleskontrollerte og deleide selskaper

11. Fordringer med forfall senere enn ett år

	JM Norge AS	
	2025	2024
Fordringer m/forfall > 1 år		
Son Utvikling AS	3 462	2 994
Torstvet Utvikling AS	18 150	17 027
Totalt	21 613	20 021

12. Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

Mellomværende	2025		2024	
	Fordringer		Fordringer	
	Korts.	Langs.	Korts.	Langs.
JM AB	150 495		150 757	
Bergerløkka Hus 24 AS			194 401	
Bergerløkka Parkering AS	7 968		23 023	
Bergerløkka Torg BE01 AS	8 523			
Bergerløkka Torg BE13 AS	3 933			
Bergerløkka Torg BE15 AS	3 627			
Bergerløkka Torg BE17 AS	3 627			
Passasjen Næring 4 AS			1 090	
Hjemom Granstangen Park Hus 18 AS	110 577		31 963	
Hjemom Granstangen Park Hus 19-22 AS	101 558		29 356	
Leva Granstangen Park Hus 16 AS	53 361		11 950	
Leva Granstangen Park Hus 17 AS	77 726		14 522	
Karihaugveien 22 Handel AS	13 809		4 027	
Karihaugveien 22 Barnehage AS	6		6	
Eiendomsselskapet 35 AS	1 368		1 368	
JM Jessheim B6.3 AS			10 049	
Totalt	536 578	0	472 512	0

Alle fordringer forfaller innen 5 år.

Mellomværende	2025		2024	
	Gjeld		Gjeld	
	Korts.	Langs.	Korts.	Langs.
JM Bolig AS	450		450	
Karihaugen Logistikkpark AS	1 549		1 549	
JM AB	1 013		1 256	
Totalt	3 013	0	3 255	0

Transaksjoner med nærstående	2025		2024	
	Salg	Kjøp	Salg	Kjøp
Grefsen Utvikling AS	72		406	
Husebyplatået AS	348		822	
Torstvet Utvikling AS			7	
Larvik Saneringsselskap AS				
Bergerløkka Hus 23 AS			29 550	
Bergerløkka Hus 24 AS	55 941		112 426	
Bergerløkka Parkering AS	-13 567		13 418	
Bergerløkka Torg BE01 AS	7 512			
Bergerløkka Torg BE13 AS	4 017			
Bergerløkka Torg BE15 AS	3 592			
Bergerløkka Torg BE17 AS	3 592			
Hjemom Granstangen Park Hus 18 AS	78 613		31 963	
Hjemom Granstangen Park Hus 19-22 AS	72 203		29 356	
Leva Granstangen Park Hus 16 AS	41 411		11 950	
Leva Granstangen Park Hus 17 AS	63 204		14 522	
Karihaugveien 22 Handel AS	9 782		4 027	
JM Jessheim B6.3 AS				14 311
Totalt	326 720	0	248 447	14 311

13. Likvide midler

Konsernets likvide midler består av bankinnskudd, herav bundne midler kr 9 387,- pr. 31.12.2025. Selskapet har avgitt en bankgaranti på MNOK 16 til dekning av skyldig skattetrekk. Ubenyttet kassekreditt for JM Norge AS pr. 31.12.2025 var MNOK 80.

14. Egenkapital

Årets endring fremkommer slik:

	JM Norge AS		
	Aksjekapital	Annen EK	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2025	56 500	1 450 134	1 506 634
Tilleggsutbytte		-75 000	-75 000
Effekt av fusjoner		-4 075	-4 075
Årets resultat		96 858	96 858
Egenkapital pr. 31.12.2025	56 500	1 467 917	1 524 417

	JM Norge konsern		
	Aksjekapital	Annen EK	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.2025	56 500	1 433 827	1 490 327
Tilleggsutbytte		-75 000	-75 000
Årets resultat		59 760	59 760
Egenkapital pr. 31.12.2025	56 500	1 418 587	1 475 087

15. Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital består av 20 000 aksjer pålydende kr 2 825,-. Samtlige aksjer er eiet av JM AB, Stockholm. JM Norge AS blir konsolidert inn i JM AB.



Til generalforsamlingen i JM Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JM Norge AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. februar 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Anne-Marte Grønstedt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-11 21:51:08 UTC+01:00

Anne-Marte Grønstedt

 **bankID**

NO BankID - 10b97e98-6397-4c32-9b8a-de5ebfd7176a

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.





Bolig

HOVEDKONTOR:

JM Norge AS

Postboks 453, 1327 Lysaker | Mustads vei 1A, 0283 Oslo

Felles telefon: 67 17 60 00

KONTORER:

Oslo

Mustads vei 1A

PB 453

1327 Lysaker

Bergen

Damsgårdsveien 69

PB 178, Laksevåg

5847 Bergen

Trondheim

Pir I 4

PB 1235 Torgard

7462 Trondheim

Tønsberg

Åslyveien 21

PB 2053

3103 Tønsberg

