

Delårsrapport januari–september 2014

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 875 (824) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 26 procent och uppgick till 373 (296) MSEK. Förbättringen förklaras både av ökade intäkter och lägre kostnader tack vare effektiviseringar.
- Rörelseresultatet uppgick till 423 (217) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 236 (209) MSEK. Periodens skatt uppgick till 58 (–60) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 822 (854) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 483 (27) MSEK, där frånträdet av Älvsjödepån till SL i januari står för huvuddelen av köpeskillingen.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 354 MSEK till 11 680 MSEK. Förändringen förklaras av avyttringar och investeringar.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 2013. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2013.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter, MSEK	291	260	875	824	1 154	1 104
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	148	109	373	296	474	397
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	–13	–21	50	–79	374	245
Rörelseresultat, MSEK	135	89	423	217	848	642
Finansiella poster, MSEK	–34	–42	–113	–109	–151	–147
Värdeförändringar finansiella instrument, MSEK	–31	25	–131	161	–137	155
Skatt, MSEK	–19	–11	58	–60	–20	–137
Periodens resultat, MSEK	51	56	236	209	540	513
Investeringar i fastigheter, MSEK	320	210	822	854	1 256	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	13	7	483	27	513	57
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 680	10 622	11 680	10 622	11 680	11 327
Soliditet, %	41,5	40,6	41,5	40,6	41,5	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,1	3,8	3,1	3,8	3,2
Avkastning på eget kapital, %	11,1	5,9	11,1	5,9	11,1	10,8

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 232 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 186 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 11,7 miljarder kronor.

Vd har ordet

Vi fortsätter att arbeta mot vår målsättning, att öka det kollektiva resandet och få mer gods på järnväg. Forskning visar att om människor får bo eller arbeta nära tågstationen, ökar benägenheten att resa kollektivt. Därför utvecklar vi våra fastigheter, både de i stationsnära områden, samt våra depåer och godsterminaler. Vi bygger nytt, bygger om och utvecklar tjänster och erbjudanden i nära samarbete med våra kunder.

Vi bygger nytt och vi bygger om

I Malmö fortskrider uppförandet av Glasvasen med kontorslokaler i stadens bästa läge intill Centralstationen. Lokalerna kommer att vara inflyttningsklara i början av 2016. I Stockholm pågår återuppförandet av hotell Continental, ovanpå den nybyggda pendeltågsstationen Station Stockholm City på Vasagatan mitt emot Stockholms Centralstation. Ovanpå hotellet byggs det även bostäder. Samtidigt fortskrider moderniseringen av de anrika kontorslokalerna på Stockholms Centralstation enligt plan. Detta är viktiga steg i riktning mot vår målsättning.

Riksdagsvalet 2014 innebar bland annat att Sverige nu har en Stadsutvecklingsminister, något vi välkomnar. Den starka urbanisering vi upplever i västvärlden har skapat en internationell trend – man utvecklar staden så att kollektivtrafik, boende, kontor och handel samspelar optimalt. Att få de allt större städernas befolkning att välja kollektivt resande i större utsträckning är helt enkelt nödvändigt.

SL:s beslut att tilldela Jernhusen uppdraget att bygga och drifva en underhållsdepå för Citybanans nya pendeltåg, har nu vunnit laga kraft. Hyresavtalet är på 25 år och Jernhusen kommer att investera cirka två miljarder kronor. Hyresvärdet uppgår till 165 miljoner kronor per år. Inom Sigtuna kommun pågår nu ett planarbete för att möjliggöra etableringen av depån.

Järnvägsbranschen är en bransch under avreglering, nya aktörer kommer därmed in på marknaden. En ny tågoperatör är MTR Express, och vi är glada att kunna erbjuda plats i Hagalunds depå i Solna för tågunderhåll nära den rutt de ska trafikera – Stockholm–Göteborg. Ombyggnationen av den 100-åriga depån har pågått sedan sommaren och MTR Express börjar trafikera sträckan under mars 2015.

I juli stod den nya crossdockanläggningen klar i Malmö och Mertz Transport kunde flytta in som hyresgäst.

Jernhusens roll i samhället

Även i år arrangerades Malmöfestivalen i mitten av augusti, bredvid Centralstationen i Malmö, vilket gör stationens roll som mötesplats i staden extra tydlig. De många besökarna kunde inte bara njuta av stationens vanliga utbud, i år hade vi även flera festivalaktiviteter inne på stationen.

Den 10 september deltog Jernhusen i Resenärsdagen, ett event arrangerat för andra året i rad av Trafikverket, då man i samarbete med branschen går ut och möter resenärerna på tågstationerna runtom i Sverige. Det är ett utmärkt exempel på det samarbete i branschen som vi hoppas leder till ökad förståelse och strävan mot våra, i många fall, gemensamma mål.

Den 14 september gick svenskarna till valurnorna och stationer runt om i landet har spelat olika roller i valkampanjandet, dels kunde man förtidsrösta på flera av stationerna, dels valde de politiska partierna i hög grad att nå sina väljare på de reklamtyor som Jernhusen Media erbjuder.

Fortsatt resultatförbättring

Efter att årets första nio månader passerat är det glädjande att våra intäkter fortsätter att öka samtidigt som vi, främst tack vare energieffektiviseringar och viss draghjälp av en mild vinter, har lägre kostnader. Det gör att rörelseresultatet före värdeförändringar ökat med 26 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 373 miljoner kronor.

Jag hyser en stark framtidstro, inte minst på grund av den trend vi skriver om i avsnittet "Omvärld och trender" – en ökande global vilja att välja hållbara transporter!

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Riksdagsvalet resulterade i en ny regering och i regeringsförklaringen deklarerade statsminister Stefan Löfven att satsningarna på utbyggd järnväg, med höghastighetståg och tunnelbana, är centrala för Sveriges framtida konkurrenskraft. Därmed säkras en fortsättning på det arbete som inleddes av föregående regering. I regeringsförklaringen deklarerades även att staten ska ta ett samlat ansvar för underhållet av infrastrukturen. Exakt vad som menas med det återstår att se.

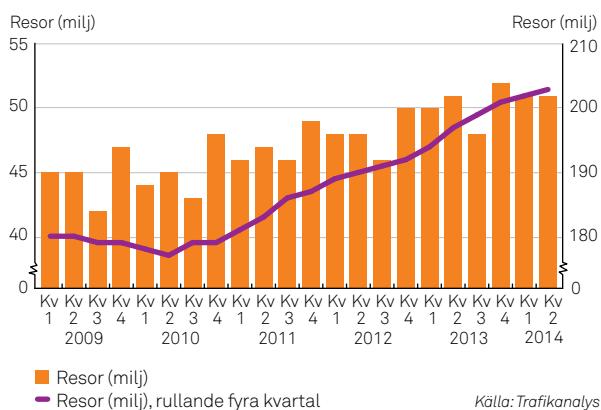
Regeringen valde att behålla strukturen där ansvaret för infrastruktur fortsatt är en del av Näringsdepartementet. De uppdrag som finns för bland annat utredningen kring järnvägens organisation, som leds av Gunnar Alexandersson, samt för förhandlingarna för Sverigebygget, där de nya stambanorna ingår.

Under hösten har tågplan för 2015, T15, fastställts. Det är den samlade planen för all tågtrafik och underhållsarbeten på det statliga järnvägsnätet i Sverige. Totalt rör det sig om 45 järnvägsföretag som ämnar utföra trafik under 2015, vilket är en nedgång med tre aktörer jämfört med de 48 aktörer som ansökte om tågläge 2014. Av de totalt 45 ansökningarna söker 20 för att köra persontåg och 16 för att köra godståg. Flöden på Jernhusens stationer, godsterminaler och depåverksamhet påverkas av den nya tågplanen.

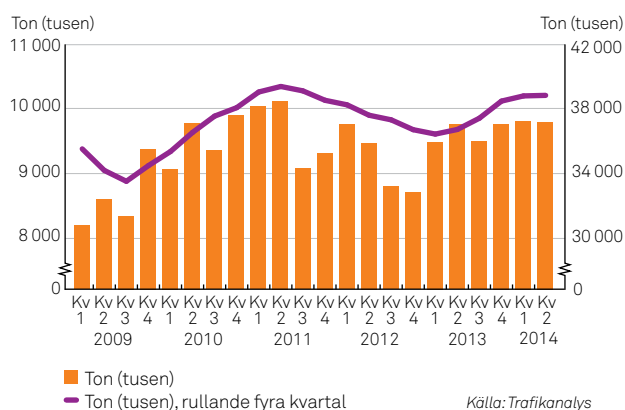
Många aktörer inom transportbranschen talar mer och mer om hållbara transporter, ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. På FN:s toppklimatmöte visade man på kollektivtrafikens nyckelroll för att minska utsläppen av växthusgaser. Bland hundratals konkreta exempel på åtgärder lyftes Västtrafiks miljöarbete och pilotprojekt med laddhybridbussar fram som goda exempel.

Ytterligare ett exempel är Green Cargo som låtit ett oberoende undersökningsföretag genomföra en opinionsundersökning om konsumenternas syn på hållbara transporter. Rapporten visar bland annat på att åtta av tio är beredda att acceptera en leveranstid på tre dagar i stället för en dag om det innebär att utsläppen minskar med 80 procent. Resultatet visar att det finns ett stort stöd för minskade koldioxidutsläpp inom transportsektorn, för framtida satsningar på järnväg samt för sunda konkurrensförhållanden och arbetsvillkor inom transportnäringen. Detta är något som Green Cargo, Jernhusen och tågbranschen i sin helhet skulle gynnas av.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt Trafikanalys ökade persontransporter på järnväg marginellt under andra kvartalet 2014. Antalet personresor ökade med nära en procent, till 51 miljoner resor jämfört med samma period föregående år. Mätt i antal kilometer ökade personresorna med en procent. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malm-banan, var nära oförändrad under andra kvartalet 2014 jämfört med samma period 2013.

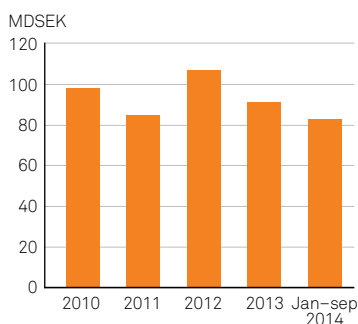
Fortsatt tillväxt inom persontrafiken på den svenska järnvägen innebär ökade flöden på Jernhusens stationer och ökad efterfrågan på depåttjänster. Den låga tillväxten inom transporterat gods är lägre än väntat.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har hittills i år varit betydligt högre än under samma period föregående år. Ökad tillgång till finansiering och lägre räntor bedöms vara bidragande anledningar till den högre transaktionsvolymen. Den totala transaktionsvolymen till och med september uppgick enligt Newsec till 83 miljarder kronor, jämfört med 64 miljarder kronor under samma period föregående år. Även antalet transaktioner har varit fler än under samma period förra året.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet på bolagets fastigheter.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Hyresgäster i underhållsdepåer är i huvudsak underhållsentreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att försäljningen inom branschen ökade med 2,9 procent under andra kvartalet jämfört med samma period föregående år, vilket är den starkaste tillväxten på tre och ett halvt år. Delbranschen Café hade återigen den starkaste tillväxten av alla servicehandelns delbranscher. Försäljningen ökade med 4,1 procent under det andra kvartalet jämfört med samma period föregående år. Delbranschen Fast Food som inledde året med negativ försäljningstillväxt vände till positiv under det andra kvartalet. Fast Foods försäljning ökade med 3,0 procent under andra kvartalet jämfört med samma period föregående år. För Jernhusen är tillväxten inom servicehandeln positiv, inte minst den starka utvecklingen för café- och fast food-segmentet, då det utbudet återfinns på många av bolagets stationer.

Kontorsmarknaden

I takt med att befolkningen och tjänstesektorn växer i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara fortsatt stor. Enligt Newsec har vakanserna varit oförändrade för kontor i Stockholm samtidigt som hyresnivåerna har stigit något under det senaste året. Vakanserna i Göteborg har stigit något samtidigt som hyresnivåerna också har stigit. Anledningen förmodas beror på stigande vakanser i de äldre delarna av beståndet samtidigt som hyresnivåerna för nyproduktion stiger. I Malmö har vakanserna sjunkit något samtidigt som hyresnivåerna har varit oförändrade det senaste året.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att vara stabila eller svagt stigande det närmaste året

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg, som beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor. Det gynnar Jernhusens affär, och bolaget anpassar och moderniserar befintliga depåer samt förvärvar och uppför nya när efterfrågan finns för att kunna möta det ökade underhållsbehovet.

Finansmarknaden

Både de långa och korta räntorna har under det tredje kvartalet fortsatt att sjunka ner till historiskt låga nivåer. Den ekonomiska återhämtningen i världen fortsätter i långsam takt och med stor spridning mellan olika delar. Medan den amerikanska ekonomin börjar ta högre fart tampas euroområdet fortfarande med låg inflation och dålig tillväxt samt oroligheter i Ukraina. Den svenska ekonomin påverkas starkt av omvärlden och medan tillväxten i den inhemska ekonomin är relativt god så påverkas exporten hårt av det ekonomiska läget i framförallt Europa. Arbetslösheten i Sverige sjunker långsamt medan inflationen väntas stiga i måttlig takt framöver. Riksbanken bedömer att de behöver behålla reporäntan på dagens nivå fram till slutet av 2015 för att sedan börja höja räntan. De lägre räntorna innebär lägre upplåningskostnader för Jernhusen. Samtidigt leder sjunkande långräntor till negativa värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och transporterar gods på järnväg. Strategin är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs med den svenska järnvägen. Tre hållbarhetsmål – hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer – utgör grunden i styrningen av företagets arbete och avspeglar hur Jernhusen bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbara transporter

Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg. Det är bra för människor och miljö och positivt för Jernhusens affär. Det sammanfattas i målet Hållbara transporter, ett mål som delas med flera av våra stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp hur väl det lyckas, mäts besökstillväxten på Jernhusens stationer. Den årliga tillväxten av antalet besökare på Jernhusens stationer ska över en konjunkturcykel vara sex procent.

Under årets första nio månader färdigställdes två cross-dockanläggningar, en på Stockholm Årsta Kombiterminal och en på Malmö Kombiterminal. Detta kommer att driva flöden av gods på järnväg och öppnar för intressanta logistiklösningar för varuägare.

Hållbara fastigheter

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att de egna fastigheterna håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet Hållbara fastigheter antagits. Det följs upp genom att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020.

Under perioden har stora energieffektiviseringar uppmätts i fastighetsbeståndet. Den största minskningen har skett inom affärsområde Depåer, där energianvändningen i det jämförbara beståndet minskade med nio procent

efter normalårskorrigerig. Totalt minskade Jernhusens energianvändning med sju procent efter normalårskorrigerig. Den minskade energiförbrukningen är resultatet av det systematiska arbete som skett, dels i specifika projekt, dels genom löpande driftoptimering. Jernhusens fastigheter behöver ofta stora insatser inom energieffektivisering för att nå målet om Miljöbyggnads nivå brons, varför de minskningar som skett är viktiga.

Hållbara affärer

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället, så att det finns en uthållighet i de investeringar som görs för att stärka transportsektorn och förbättra fastigheterna. Det sammanfattas i målet Hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara minst 12 procent över en konjunkturcykel.

Under första kvartalet öppnade Kungälv på Malmö Centralstation med nya hyresgäster och i februari nyinvides Stockholms Centralstation efter flera års omfattande renovering. Nya ytor har skapats i båda fallen, och de hyresgäster som flyttat in bidrar till att förbättra resenärernas upplevelse av stationen samtidigt som Jernhusens intäkter ökar.

Flera viktiga uthyrningar skett under perioden. Bland annat har ett grönt hyresavtal tecknats med Mannheimer Swartling Advokatbyrå, som kommer att hyra nästan hälften av ytan i det nya kontorshuset Glasvasen som nu uppförs vid Malmö Centralstation. Även Ström & Gulliksson och Advokatbyrå Gulliksson har tecknat hyresavtal i Glasvasen. Avtalen visar på attraktiviteten i Jernhusens lägen och kundernas ökade medvetenhet om behovet av hållbara fastigheter.

Tre detaljplaner har antagits på Jernhusens utvecklingsfastigheter i Sundsvall, Örebro och Östersund, vilket ökat värdet på fastigheterna.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	189,6	171,1	554,4	521,5	714,5	681,6
Energi	23,1	19,4	83,5	79,5	107,8	103,8
Övriga intäkter	77,8	69,6	236,8	223,3	331,9	318,4
Summa fastighetsintäkter	290,5	260,1	874,7	824,3	1 154,2	1 103,8
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-56,1	-56,3	-175,0	-176,9	-231,4	-233,3
Energi	-22,9	-25,9	-104,3	-109,1	-133,6	-138,4
Underhåll	-11,3	-13,5	-38,2	-42,6	-56,3	-60,7
Fastighetsskatt	-0,8	-1,3	-4,8	-6,2	-3,4	-4,8
Fastighetsadministration	-39,2	-37,7	-140,4	-146,9	-196,8	-203,3
Summa fastighetskostnader	-130,3	-134,7	-462,7	-481,7	-621,5	-640,5
Driftöverskott	160,2	125,4	412,0	342,6	532,7	463,3
Central administration	-7,6	-8,6	-27,3	-25,7	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling	-5,4	-8,4	-13,2	-24,3	-21,7	-32,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,5	1,0	1,1	2,9	0,7	2,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	147,7	109,4	372,6	295,5	473,8	396,7
Värdeförändring fastigheter	-12,5	-20,6	50,2	-78,9	374,5	245,4
Rörelseresultat	135,2	88,8	422,8	216,6	848,3	642,1
Finansiella poster, inkl. intressebolag	-34,5	-42,4	-113,4	-109,1	-150,8	-146,5
Värdeförändring finansiella instrument	-30,8	25,3	-130,9	161,2	-137,4	154,7
Resultat före skatt	69,9	71,6	178,5	268,7	560,1	650,3
Skatt	-18,8	-10,8	57,8	-59,8	-19,6	-137,2
Periodens resultat	51,2	60,8	236,2	209,0	540,3	513,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	51,2	60,8	236,2	209,0	540,3	513,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	50,1	60,6	235,4	210,2	539,4	514,2
Innehav utan bestämmande inflytande	1,1	0,2	0,8	-1,2	0,9	-1,1
Resultat per aktie, SEK	12,5	15,2	58,8	52,5	134,9	128,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter	290,6	275,7	874,7	838,5	1 175,3	1 139,1
Fastighetskostnader	-130,7	-143,2	-456,4	-485,1	-615,5	-644,2
Driftöverskott	159,9	132,5	418,3	353,4	559,8	494,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	147,4	116,4	378,9	306,3	500,9	428,3

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 875 (824) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastruktur. Även ökade hyror och intäkter från tjänster såsom tvätt och fekalietömning samt reklam och events bidrog positivt till intäktsoökningen.

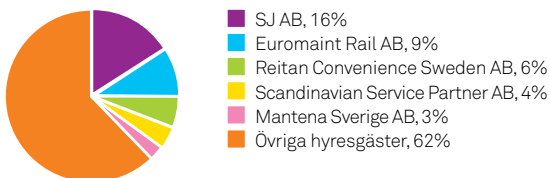
Hysesvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 872 (807) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,2 (3,2) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2015	1 076	192 857	275	33
2016	434	133 389	223	27
2017	286	88 645	96	12
2018	108	28 879	62	7
2019	30	15 491	32	4
2020	11	13 775	44	5
2021–	30	32 567	96	12
Totalt	1 975	505 603	828	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



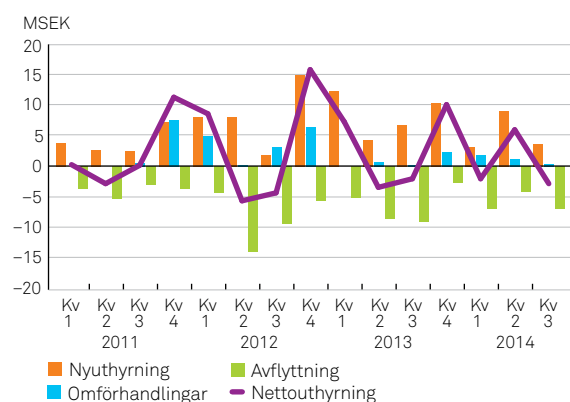
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 29 (38) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 1 (2) MSEK. De största uthyrningarna hittills i år är i Hagalunds Depå samt i Glasvasen. Nettouthyrningen i befintligt bestånd har påverkats negativt bland annat av att SJ sagt upp avtalen för sina resebutiker på flera av stationerna samt av en stor uppsägning i Notviken.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	15,9	23,4	33,9
Omförhandlingar	3,4	1,2	3,5
Avflyttning	-18,1	-22,7	-25,4
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	1,2	1,9	12,0

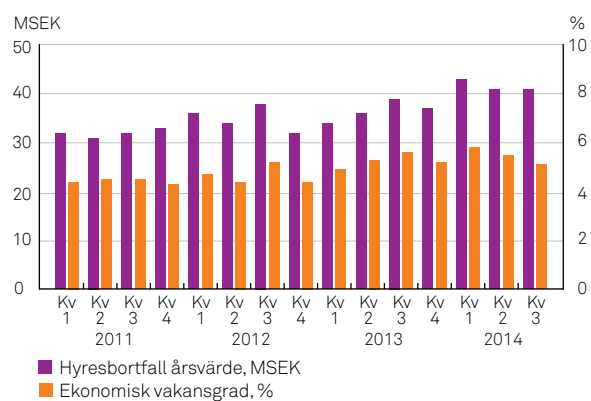
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	28,4	38,1	49,8
Avflyttning	-1,0	-2,1	-5,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	27,4	35,9	44,4
Nettouthyrning totalt	28,6	37,8	56,3

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,1 (5,6) procent. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 18,8 (19,6) procent. Minskningen beror främst på uthyrningar av tomma lokaler i depåerna i Örebro och Malmö. Minskningen beror även på att Årsta Kranterminal är fullt uthyrd.

Övriga intäkter

Intäkterna från väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event, uppgick till 237 (223) MSEK, varav reklam och event uppgick till 35 (26) MSEK. Av övriga intäkter avser 123 (107) MSEK kontrakterade och 114 (116) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 463 (482) MSEK. Minskningen beror främst på lägre drift- och underhållskostnader, lägre personalkostnader inom fastighetsadministrationen samt lägre energikostnader tack vare effektiviseringar.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013
Lokalarea ¹⁾ , kvm	616 000	627 000	633 000
Överskottsgrad, %	47,1	41,6	42,0
Direktavkastning, %	5,9	5,8	5,1
Totalavkastning, %	10,0	4,0	7,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	18,8	19,6	18,5
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,1	5,6	5,2

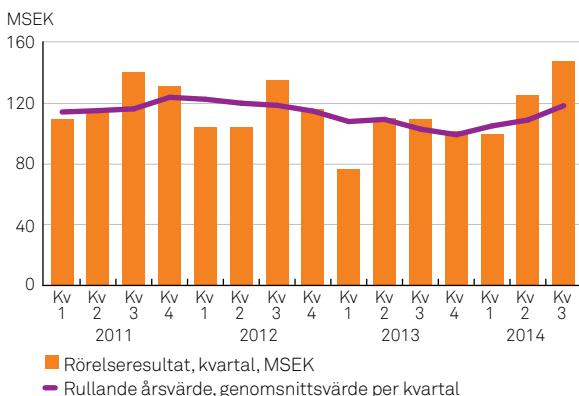
¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 13 (24) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. Utfallet för 2013 påverkades bland annat av kostnader för framtagande av anbudet på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 26 procent till 373 MSEK.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 875 (839) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 24 procent och uppgick till 379 (306) MSEK. De största förändringarna i beståndet har varit att Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tagits i drift, den tidigare hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm har rivits, Älvsjödepån har avyttrats samt att ombyggnad av kontoren på Stockholm Centralstation pågår.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 15 (–101) MSEK, varav projektresultat stod för 12 (–85) MSEK och driftnettoeffekten för 3 (–17) MSEK. Främsta förklaringen till det positiva projektresultatet är högre utfall vid kontrakterade försäljningar samt detaljplaner som vunnit laga kraft. Driftnettoeffekten förklaras främst av en positiv syn på hyresutvecklingen i fastigheter där hyresförhandlingar närmar sig samt stigande omsättningstillägg på vissa stationer. Den realiserade värdeförändringen under perioden var 35 (22) MSEK och beror på avyttringar.

Direktavkastningskraven i portföljen bedöms vara oförändrade under perioden.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013
Realiserad värdeförändring	35,5	22,2	45,8
Orealiserad värdeförändring	14,7	–101,1	199,7
Driftnettoeffekt	2,5	–16,5	–90,9
Projektresultat	12,3	–84,5	150,0
Direktavkastningskrav	–	–	140,5
Summa värdeförändringar	50,2	–78,9	245,4

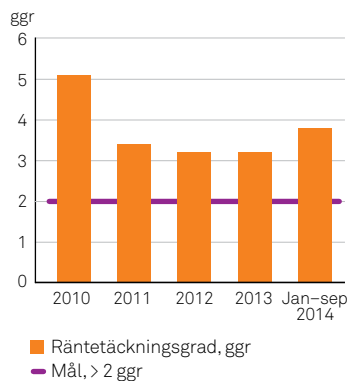
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –113 (–109) MSEK, varav –15 (–15) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på lägre ränteintäkter. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,0 (3,1) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 26 (24) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 3,8 (3,1) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 30 september, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 20 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 60 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under perioden en negativ värdeförändring om –131 (161) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 58 (–60) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 58 (–60) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2014	Jan-sep 2013	Helår 2013
Resultat före skatt	178,5	268,7	650,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–39,3	–59,1	–143,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	97,1	2,5	3,0
resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,7	0,6
övriga skattemässiga justeringar	0,0	–3,9	2,3
Summa	57,8	–59,8	–137,2
Effektiv skattesats, %	negativ	22,3	21,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 680,5	10 621,5	11 326,7
Maskiner och inventarier	38,5	32,7	41,4
Summa materiella anläggningstillgångar	11 719,0	10 654,2	11 368,1
Finansiella anläggningstillgångar	287,1	375,2	290,6
Summa anläggningstillgångar	12 006,1	11 029,4	11 658,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	244,3	272,3	260,4
Likvida medel	47,4	185,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	291,7	458,2	260,8
SUMMA TILLGÅNGAR	12 297,8	11 487,6	11 919,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	379,6	359,3	437,8
Räntebärande låneskulder	6 256,7	5 925,0	5 832,4
Ej räntebärande skulder	49,1	42,5	32,8
Summa långfristiga skulder	6 685,4	6 326,8	6 303,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7,3	5,6	46,8
Ej räntebärande skulder	496,0	486,3	596,8
Summa kortfristiga skulder	503,3	491,9	643,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 297,8	11 487,6	11 919,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 650,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Eget kapital 1 januari	4 972,9	4 554,8	4 554,8
Lämnad utdelning	-100,0	-100,0	-100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,8	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,1	2,1
Totalresultat för perioden	236,2	209,0	513,1
Eget kapital vid periodens slut	5 109,1	4 668,9	4 972,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 101,4	4 662,0	4 966,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 186 (189 vid årsskiftet) fastigheter i 58 (60 vid årsskiftet) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 616 000 (633 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 75 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 354 MSEK och uppgick per den 30 september till 11 680 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om 768 MSEK respektive 53 MSEK samt avyttringar om 483 MSEK, där försäljningen av Älvsjödepån till SL i januari står för huvuddelen av försäljningarna.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013	Antal fastigh. 2014
Marknadsvärde 1 januari	11 326,7	9 896,4	9 896,4	189
Investeringar	768,4	842,9	1 277,3	–
Förvärv	53,4	10,7	10,7	2
Frånträden	–482,8	–27,3	–57,3	–5 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	14,7	–101,1	199,7	–
Marknadsvärde vid periodens slut	11 680,5	10 621,5	11 326,7	186

¹⁾ 9 fastigheter har frånträts, varav 5 i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 822 (854) MSEK, varav förvärv uppgick till 53 (11) MSEK och värderingshöjande underhåll till 36 (44) MSEK.

Stockholms Centralstation nyinvigdes i februari efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats. Ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och inflyttning beräknas ske under 2015 och 2016. Merparten av investeringarna om 217 MSEK som lagts ner i affärsområde Stationer under perioden är hänförliga till Stockholms Centralstation.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013–sep 2014	Helår 2013
Stationer	65,3	86,0	216,9	337,6	345,8	466,5
Stadsprojekt	96,3	–20,4	242,6	57,1	330,1	144,6
Depåer	116,7	74,9	166,9	252,5	258,6	344,2
Godsterminaler	41,4	68,7	195,4	206,3	321,8	332,7
Totalt	319,7	209,3	821,8	853,6	1 256,3	1 288,0

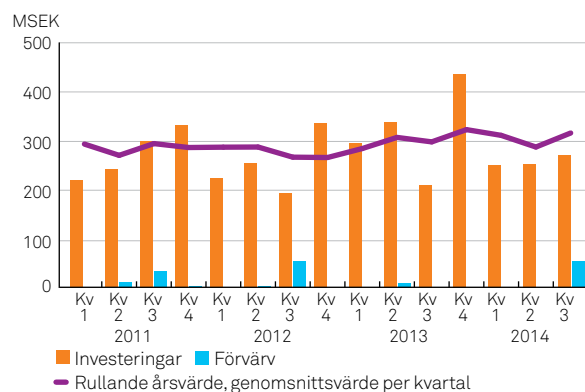
Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental. Under inledningen av 2014 har grundläggning genomförts och nu pågår stomresningen av byggnaden, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation påbörjades uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen i april. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till början av 2016. Hittills har Jernhusen tecknat två hyresavtal i Glasvasen vilket motsvarar två tredjedelar av den totala ytan i Glasvasen. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 243 MSEK under perioden.

Affärsområde Depåer tecknade i juni avtal med tågoperatören MTR Express om att genomföra om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna. Jernhusen kommer att investera 150 MSEK i projektet.

Kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö står för merparten av affärsområde Godsterminaler genomförda investeringar om 195 MSEK under perioden. Stockholm Årsta Kombiterminal invigdes i maj och den första hyresgästen flyttade in på Malmö Kombiterminal i början av juli.

Investeringar och förvärv, kvartal

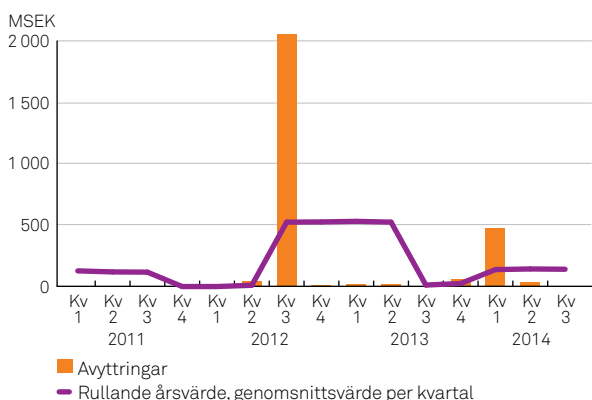


Avyttringar

Under perioden frånträddes 9 (19) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 518 (50) MSEK. Under samma tid kontraherades 10 (14) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 518 (26) MSEK.

Den största posten av periodens avyttringar består av försäljningen av Älvsjödepån till SL. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla

Avyttringar, kvartal



fastigheten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 287 (291 vid årsskiftet) MSEK bestod 253 (259 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

Eget kapital

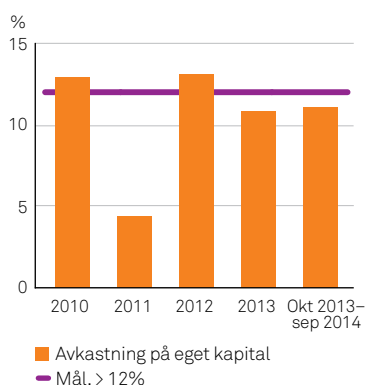
Eget kapital uppgick till 5 109 (4 973 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 11,1 (10,8 vid årsskiftet) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel.

Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 10,5 procent.

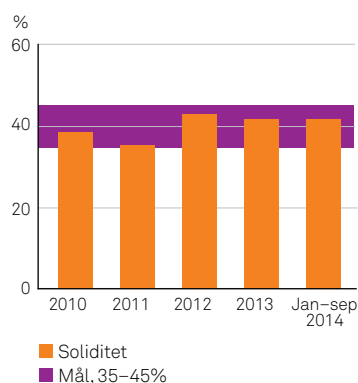
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,5 (41,7 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under perioden ökat till 51,1 (49,6 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 305 (2 299 vid årsskiftet) MSEK.

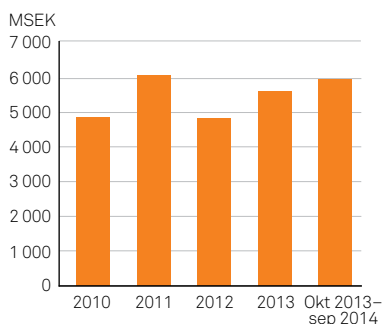
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 268 (4 401 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 237 (111 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 380 (438 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 september till 6 264 (5 879 vid årsskiftet) MSEK, varav 258 (133 vid årsskiftet) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 7 MSEK kortfristigt. Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 343 MSEK, från 5 620 MSEK till 5 963 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som genomförts under perioden.

Per den 30 september var obligationer om nominellt 2 300 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,7 vid årsskiftet) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 2,9 (3,6 vid årsskiftet) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2014

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 267,9	-938,9
Derivat	246,0	54,1
Underskottsavdrag	2 305,3	507,2
Osäkra kundfordringar	6,7	1,5
Övrigt	-15,4	-3,4
Enligt balansräkningen	-1 725,3	-379,6

Ränteförfallostruktur per 30 september 2014

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 342	1,4
1-2 år	400	2,8
2-3 år	406	2,4
3-4 år	948	2,2
4-5 år	606	3,5
5- år	1 304	2,9
Totalt	6 006¹⁾	2,2

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 258 MSEK ingår inte.

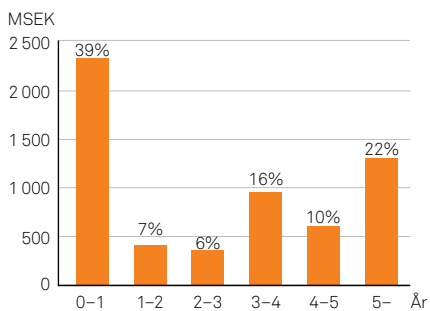
Finansieringskällor per 30 september 2014

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	12
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	2 297	38
Företagscertifikatprogram	3 000	2 993	50
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
Totalt	13 200	6 006¹⁾	100

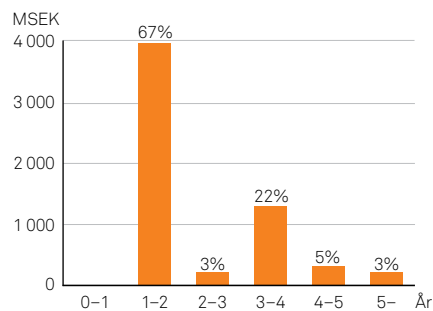
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 258 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Helår 2013
Belåningsgrad, %	51,1	50,5	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,1
Genomsnittlig ränta, %	3,0	3,1	3,1
Räntebindningstid, år	2,9	4,0	3,6
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,8	2,7

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2014-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	108%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	9%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	2,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	39%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,8 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	147,7	109,4	372,6	295,5	473,8	396,7
Avskrivningar	2,5	1,7	7,3	5,0	9,2	6,9
Betald ränta	-40,2	-41,7	-134,6	-118,5	-176,6	-160,5
Erhållen ränta	1,1	0,7	3,9	7,8	11,3	15,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111,0	70,0	249,2	189,9	317,6	258,3
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	-26,2	-1,6	17,4	23,7	27,3	33,6
Förändring av kortfristiga skulder	33,8	1,2	-71,0	-88,4	85,2	67,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118,6	69,6	195,6	125,2	430,1	359,7
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-266,8	-209,1	-768,4	-842,9	-1 202,8	-1 277,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-52,9	-0,2	-53,4	-10,7	-53,4	-10,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3,5	9,6	518,2	49,5	555,4	86,7
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	4,3	-	4,3	7,0	11,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,3	6,6	-4,6	3,5	-14,4	-6,3
Avyttring av intressebolag	-	-	-	100,0	-	100,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-318,5	-188,8	-308,2	-696,5	-708,0	-1 096,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-199,9	-119,2	-112,6	-571,3	-277,9	-736,6
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	6,9	200,6	604,3	1 797,6	603,6	1 796,9
Amortering av skuld	-	-	-302,0	-950,0	-302,0	-950,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-	-4,1	-42,7	-1,6	-62,1	-21,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	0,2	-	2,9	-	2,9
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,9	196,7	159,6	748,9	139,5	728,8
Periodens kassaflöde	-193,0	77,5	47,0	177,8	-138,6	-7,8
Likvida medel vid periodens början	240,4	108,4	0,4	8,2	0,4	8,2
Likvida medel vid periodens slut	47,4	185,9	47,4	185,9	-138,1	0,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 249 (190) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av bland annat högre hyresintäkter samt lägre fastighetsadministration och kostnader för strategisk utveckling. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 196 (125) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -308 (-697) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter om 518 (50) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL var den enskilt största, samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om -768 (-843) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 160 (749) MSEK. Det relativt låga kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år förklaras av att periodens investeringar till stor del har finansierats av försäljningen av Älvsjödepån som genomfördes i januari.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet före värdeförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- **Affärsområde Stationer** äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter						
Stationer	157,3	142,6	464,9	458,0	632,8	625,9
Stadsprojekt	7,3	6,8	21,5	22,9	28,7	30,1
Depåer	108,0	100,8	341,1	320,1	434,9	413,9
Godsterminaler	17,8	11,2	47,8	29,4	56,4	38,0
Koncerninterna intäkter	0,1	-1,4	-0,6	-6,1	1,4	-4,1
Summa fastighetsintäkter	290,5	260,1	874,7	824,3	1 154,2	1 103,8
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer ¹⁾	75,2	53,7	201,8	183,1	270,4	251,7
Stadsprojekt	0,6	1,3	1,9	5,4	1,4	5,0
Depåer	62,1	54,3	171,0	136,0	222,7	187,6
Godsterminaler	10,9	4,2	26,4	7,1	26,8	7,5
Koncerngemensamt	8,0	5,8	3,8	-5,6	-3,2	-12,6
Central administration	-7,6	-8,6	-27,3	-25,7	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling ²⁾	-1,5	-1,4	-5,0	-4,8	-6,4	-6,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	147,7	109,4	372,6	295,5	473,8	396,7
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	-10,4	-4,1	22,0	-118,8	-68,6	-209,4
Stadsprojekt	14,3	-5,0	39,0	-5,4	109,6	65,2
Depåer	-14,6	-8,6	2,3	-5,2	407,2	399,7
Godsterminaler	-1,8	-2,9	-13,1	50,5	-73,7	-10,1
Summa värdeförändringar fastigheter	-12,5	-20,6	50,2	-78,9	374,5	245,4
Rörelseresultat³⁾						
Stationer	64,8	49,6	223,8	64,3	201,8	42,3
Stadsprojekt	14,9	-3,7	40,8	0,0	110,9	70,2
Depåer	47,5	45,7	173,4	130,8	630,0	587,3
Godsterminaler	9,1	1,3	13,2	57,6	-47,0	-2,6
Koncerngemensamt	-1,1	-4,1	-28,4	-36,1	-47,4	-55,1
Summa rörelseresultat	135,2	88,8	422,8	216,6	848,3	642,1

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

²⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

³⁾ Inkluderar sedan 1 januari även värdeförändringar fastigheter.

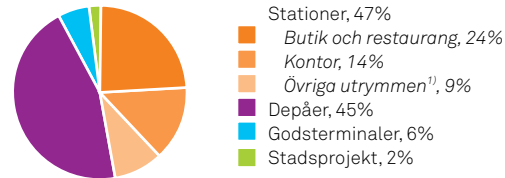
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under perioden jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på ökade intäkter från media och event samt lägre kostnader för drift och underhåll. Ökningen motverkades delvis av att SJ lämnade sitt kontor på Stockholms Centralstation i maj 2013.

Affärsområde Stadsprojekt minskade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under perioden jämfört med samma period föregående år. Hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs förra året för att ge plats åt Stockholm Continental, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City.

Affärsområde Depåer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under perioden jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror bland annat på att Boxholms Depå tillkom i beståndet hösten 2013, nya erbjudanden

Hyresvärde fördelat på affärsområde



och tjänster inom affärsområdet såsom tvätt och fekalietömning samt de prisjusteringar på infrastruktur som genomförts.

Affärsområde Godsterminaler ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under perioden jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på att Stockholm Årsta Kombiterminal är färdig och fullt uthyrd.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2014

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	81	30	58	17	186
Hyresvärde, MSEK	415	17	392	48	872
Lokalarea, kvm	129 000	18 000	429 000	40 000	616 000
Vakant lokalarea, kvm	17 000	7 000	91 000	1 000	116 000
Återstående kontraktstid, år	3,2	3,6	2,5	8,3	3,2
Ekonomisk vakansgrad, %	3,1	8,7	7,4	2,5	5,1

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2013-12-31	5 780,8	1 486,5	3 356,5	702,9	11 326,7
Driftnetto	17,2	16,2	-34,0	3,1	2,5
Projektresultat	-5,1	21,7	11,9	-16,3	12,3
Direktavkastningskrav	-	-	-	-	-
Delsumma realiserad värdeförändring	12,0	37,9	-22,1	-13,2	14,7
Investeringar	216,4	242,6	114,0	195,4	768,4
Förvärv	0,5	-	52,9	-	53,4
Frånträden	-33,2	-5,0	-444,5	-	-482,8
Byte av fastigheter mellan affärsområden	5,4	-4,8	-13,8	13,3	-
Marknadsvärde 2014-09-30	5 981,8	1 757,2	3 043,0	898,5	11 680,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	48,7	49,5	146,7	152,1	197,8	203,2
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-40,9	-109,1	-150,6	-221,7	-248,9	-320,0
Driftöverskott	7,8	-59,6	-3,9	-69,6	-51,1	-116,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-0,1	-	2,1	2,2
Central administration	-7,6	-8,6	-27,3	-25,7	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling	-5,4	-8,4	-13,2	-24,3	-21,7	-32,8
Rörelseresultat	-5,2	-76,6	-44,5	-119,7	-108,5	-183,7
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11,1	14,8	38,7	109,6	95,1	166,0
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-4,5	-4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41,1	-46,5	-128,1	-125,7	-187,0	-184,6
Summa finansiella poster	-30,0	-31,7	-89,4	-16,1	-96,4	-23,1
Resultat efter finansiella poster	-35,2	-108,3	-133,9	-135,8	-204,9	-206,8
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	26,8	26,8
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-1 121,8	-1 121,8
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1 095,0	-1 095,0
Resultat före skatt	-35,2	-108,3	-133,9	-135,8	-1 300,0	-1 301,8
Uppskjuten skatt	7,6	23,7	29,1	29,5	285,0	285,4
Periodens resultat	-27,6	-84,6	-104,8	-106,3	-1 015,0	-1 016,5
Resultat per aktie (SEK)	-6,9	-21,1	-26,2	-26,6	-253,8	-254,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2014	Jul–sep 2013	Jan–sep 2014	Jan–sep 2013	Okt 2013– sep 2014	Helår 2013
Periodens resultat	-27,6	-84,6	-104,8	-106,3	-1 015,0	-1 016,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-27,6	-84,6	-104,8	-106,3	-1 015,0	-1 016,5

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen under perioden uppgick till 147 (152) MSEK och övriga förvaltningskostnader till -151 (-222) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -44 (-120) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	56,3	251,1	88,6
Maskiner och inventarier	6,5	8,1	8,0
Summa materiella anläggningstillgångar	62,8	259,2	96,6
Uppskjuten skattefordran	504,9	324,7	475,8
Övriga finansiella tillgångar	2 946,9	4 831,6	4 756,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 451,8	5 156,3	5 232,5
Summa anläggningstillgångar	3 514,6	5 415,5	5 329,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	4 898,5	3 332,7	3 403,6
Likvida medel	47,4	185,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	4 945,9	3 518,6	3 404,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 460,5	8 934,1	8 733,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	914,9	2 029,9	1 119,7
Summa eget kapital	914,9	2 029,9	1 119,7
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	–	63,0	–
Räntebärande låneskulder	5 989,7	5 781,9	5 685,4
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	6 078,3	5 933,5	5 774,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	–	42,7
Ej räntebärande skulder	1 467,3	970,7	1 796,7
Summa kortfristiga skulder	1 467,3	970,7	1 839,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 460,5	8 934,1	8 733,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 650,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 30 september fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav inget utnyttjades per den 30 september (43 MSEK vid årsskiftet).

Investeringar i inventarier uppgick till 1 (1 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Ola Orsmark slutade som chef för affärsområde Stationer under september. Ersättare är Daniel Daagarsson, tidigare chef för affärsområde Depåer. Åsa Dahl är ny chef för affärsområde Depåer, tidigare chef för Strategisk utveckling. Ulrika Frisk lämnar som chef för HR i oktober.

Per den 30 september var 232 (245 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängd öppet-hållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. Toppbelastningar på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2013, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2013.

Redovisningsprinciper

Denna delårsårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ OMX Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Det innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt de tolkningsuttalanden som ges ut av IFRS Interpretations Committee, såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Det gäller främst IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag. Jernhusen gör bedömningen att IFRS 10 och IFRS 11 inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet. Som en följd av denna ändring beräknas räntetäckningsgrad på rörelseresultat före värdeförändringar.

IFRIC 21 Avgifter kommer att tillämpas från 1 januari 2015.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet på derivatinstrument, reversfordringar och likvida medel. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 september var 12 (18 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 258 (133 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –131 (161) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –246 (–115 vid årsskiftet) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2013, för mer information.

Kalendariet

- Bokslutskommuniké 2014 4 februari 2015
- Årsredovisning 2014 mars 2015
- Årsstämma 27 april 2015
- Delårsrapport jan–mars 2015 28 april 2015

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats jernhusen.se.

Stockholm den 23 oktober 2014

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 070-621 26 29
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

Jernhusen AB (publ)
Kungsbron 13
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2014 kl 08.00.

Granskningsrapport

Till styrelsen i Jernhusen AB (publ)
org nr 556584-2027

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2014 och den nio-månadersperiod 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 23 oktober 2014

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor