

Delårsrapport januari–september 2013

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 824 (845) MSEK. Minskningen beror på förändringar i fastighetsbeståndet. Kungsbrohuset har avyttrats och hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm har rivits inför byggnation av Station Stockholm City. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med åtta procent, vilket beror på högre intäkter från hyror och tjänster i depåer och stationer.
- Rörelseresultatet uppgick till 296 (343) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet med tolv procent.
- Värdeförändringar uppgick till 82 (151) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till –79 (189) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 209 (503) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 854 (726) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 27 (2 121) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 622 MSEK, en ökning med 726 MSEK, vilket förklaras av investeringar.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 2012. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2012.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter, MSEK	260	266	824	845	1 140	1 161
Rörelseresultat, MSEK	109	135	296	343	412	459
Finansiella poster, MSEK	–42	–48	–109	–151	–140	–182
Resultat efter finansiella poster, MSEK	67	87	186	193	271	278
Värdeförändringar, MSEK	0	–139	82	151	–4	64
Periodens resultat, MSEK	56	201	209	503	270	564
Investeringar i fastigheter, MSEK	210	246	854	726	1 188	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	7	2 075	27	2 109	29	2 111
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 622	9 631	10 622	9 631	10 622	9 896
Soliditet, %	40,6	43,4	40,6	43,4	40,6	42,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9	3,1	2,9	3,1	3,2
Avkastning på eget kapital, %	5,9	14,5	5,9	14,5	5,9	13,1

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 245 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Fastighetsbeståndet uppgår till 234 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10,6 miljarder kronor.

Vd har ordet

Vi fortsätter satsa både i förvaltning och projekt, vilket ska förbättra för våra kunder och resenärer nu och framåt. Samtidigt arbetar vi för att få bättre balans mellan kostnader och intäkter, vilket är nödvändigt för att stärka Jernhusens resultat långsiktigt.

Årets första nio månader har rörelseresultatet utvecklats som förväntat och uppgick till 296 miljoner kronor, jämfört med 343 miljoner kronor föregående år. Jämförelsen påverkas av lägre hyresintäkter då kontorsfastigheten Kungsbrohuset avyttrats och då vi rivit en hotellfastighet på Vasagatan för att göra plats för Station Stockholm City.

Viktiga satsningar när tågtrafiken ökar

Flera av våra större projekt närmar sig avslut medan andra befinner sig i startfasen. Projekten är en viktig del av vår långsiktiga strävan att förbättra svensk järnvägsinfrastruktur. Satsningarna behövs när antalet personresor och mängden transporterat gods ökar och fler tågoperatörer kommer in på spåren. Detta är positiva signaler om att efterfrågan på våra erbjudanden kommer att öka.

Byggstart för Station Stockholm City

Det första symboliska spadtaget för Station Stockholm City togs i början av september tillsammans med företrädare för Stockholms stad, Citybanan och totalentreprenören Strabag. Det känns mycket bra att vi äntligen är igång efter en lång planprocess.

Stationsdelen tas i bruk när Citybanan öppnar 2017, medan hotellet ovanpå stationen, butiker och service öppnar redan 2016. Tillsammans med Centralstationen och Cityterminalen kommer den nya stationen att utgöra navet för all kollektivtrafik i Stockholm.

Effektivare underhåll i Sävenäs Depå

En annan förbättring som vi nu gör är att investera i ett 410 meter långt spår i Sävenäs Depå utanför Göteborg. Det nya spåret kommer att betyda mycket för kapaciteten i området och innebär att tågfordonen som är inne för service slipper åka ut på stambanan för att vända. Därmed avlastas stambanan samtidigt som underhållet blir effektivare. Fler hela och rena tåg till resenärerna, med andra ord.

Målsnöret närmar sig för flera projekt

Den nybyggda depån i Boxholm har i dagarna tagits i bruk av kunden Arriva Östgötapendeln, som kör på uppdrag av ÖstgötaTrafiken. Den officiella invigningen sker den 31 oktober. Boxholms Depå är efterlängtat och gör att underhållet av regionens tåg kan göras lokalt, så att tiden när tågen är ur trafik minimeras. Det ger lägre kostnader för tågoperatören och punktligare tåg för resenärerna.

Vid årsskiftet är Stockholm Årsta Kombiterminal färdig. Här skapar vi en modern citylogistikanläggning med hållbarhet i fokus. Dels kommer godset att transporteras med

tåg så nära slutkund som möjligt, dels minskar utsläppen när truckarna ersätts med två imponerande portalkranar. Kranarna kan hantera mycket större volymer och dessutom kommer elektricitet att genereras när lasten sänks.

Det omfattande arbetet med att göra Stockholms Centralstation till en modern och välfungerande knutpunkt avslutas vid årsskiftet. Centralplan, torget utanför Centralstationens entré, återställs nu och den gamla klockan har återförts till platsen efter många års exil. Nyinvigning av Centralstationen äger rum i mitten av februari nästa år.

I början av hösten har även flera mindre projekt för att förbättra stationer runt om i landet avslutats. Exempel på detta är att Borlänge Resecentrum färdigställts, att en ny gångbro över spåren i Alvesta öppnats och att stationen i Solna fått en ny entré mot Friends Arena.

Utmärkelser och fortsatt utveckling i Malmö

Malmö Centralstation fortsätter att vinna priser och vi är mycket stolta över att ha utvecklat en station där både resenärer, besökare och alla i området trivs. Senast i raden av utmärkelser är Future Transport Award i kategorin Public Transport, vilket delades ut vid Nordic Rail-mässan i oktober. Jernhusen fick priset för att ha utvecklat Centralstationsområdet på ett sätt som möjliggör smidiga byten mellan olika trafikslag. Tidigare i höstas fick stationen Årets Stadsbyggnadspris 2013 av Malmö stad.

Nu fortsätter vi att utveckla stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation. I första etappen planerar vi för byggnaden Glasvasen mitt emot Centralstationen där kontor, butiker och service ska rymmas. I nästa steg kommer hotell och bostäder att byggas för att skapa ett levande område som uppmuntrar till kollektivt resande.

Dialogen är igång

Trafikverket har bjudit in Jernhusen och andra aktörer inom järnvägen att delta i ett punktlighetsprojekt under parollen "Tillsammans för Tåg i Tid". Vi ser fram emot att vara med och bidra, inte minst våra depåer är en viktig faktor i kedjan för att tågen ska kunna gå i tid. Samarbetet är ett tydligt bevis på branschens gemensamma ambition att förbättra tillförlitligheten för både resenärer och gods. En pålitlig tågtrafik är en viktig del för att ett så vidsträckt land som Sverige ska kunna fortsätta utvecklas.

Ett annat bra initiativ från Trafikverket är Nationella Resenärsdagen. Den 20 september var vi många från branschen som på stationer runt om i landet mötte resenärer för att ta del av deras tankar och synpunkter.

Det här är några exempel på den levande dialog som vi aktivt deltar i. Vi måste ständigt vara lyhörda för att vi ska kunna utveckla vårt erbjudande vidare.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Vart fjärde år gör Trafikverket en nationell plan för de kommande tolv årens transportinfrastruktur. Den 1 oktober gick remisstiden ut för nästa plan. Överlag är responsen positiv men i vissa regioner anses satsningarna vara otillräckliga. Bland annat menar företrädare för Mälardalsregionen att planen inte räcker för den tillväxt som väntas ske i person- och godstransporter. Transportrådet och Branschföreningen Tågoperatörerna, BTO, med flera riktar även kritik mot de höjda banavgifter som föreslås.

Den nationella planen påverkar alla Jernhusens affärsområden, inte minst stadsutvecklingsprojekten Region City i Göteborg och Västra City i Stockholm, tillgången till depåerna i Hagalund, Stockholm, och i Olskroken, Göteborg, samt godsaffärens tillgänglighet till huvudsystemet. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till Jernhusens remissvar.

I augusti inleddes järnvägsbranschens gemensamma och långsiktiga punktlighetsprojekt. Samarbetet fokuserar både på nödvändiga investeringar och underhåll i banorna, liksom på systematisk uppgradering av vagnar och lok, styrande kvalitetsavgifter, forskning och förnyelse samt en mer samordnad och effektiv trafikledning för att nå ständiga förbättringar av punktligheten.

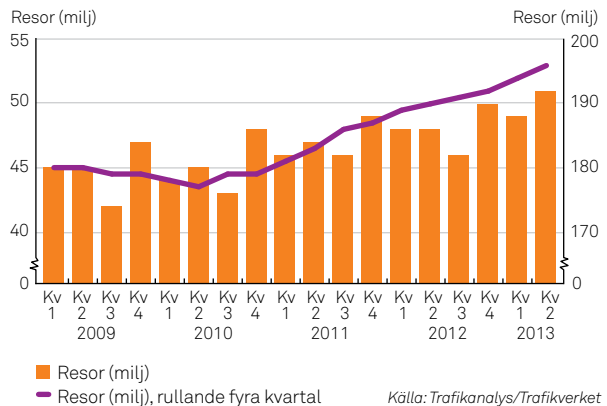
Arbetets långsiktiga målsättning är att erbjuda svenska tågresenärer Europas punktligaste järnväg genom att förbättra punktligheten från 90 till 95 procent för alla tåg – räknat som ankomsttid plus fem minuter – till 2020. Detta samarbete är en stor och viktig händelse för hela branschen för att stärka förtroendet för järnvägen och för att få nöjdare kunder. Jernhusen kommer att bidra till ökad punktlighet genom många olika insatser, främst vid depåer.

Infrastrukturen på sträckan mellan Södra Station och Centralstationen i Stockholm, den så kallade Getingmidjan, är sliten och behöver totalrenoveras. När Citybanan öppnas för trafik kommer Trafikverket därför att under åtta veckor tre somrar i rad, med start 2018, att stänga av sträckan för att genomföra åtgärder. Lösningen beräknas ge en livslängd på uppåt 60 år och har tagits fram av Trafikverket i samråd med marknadens aktörer.

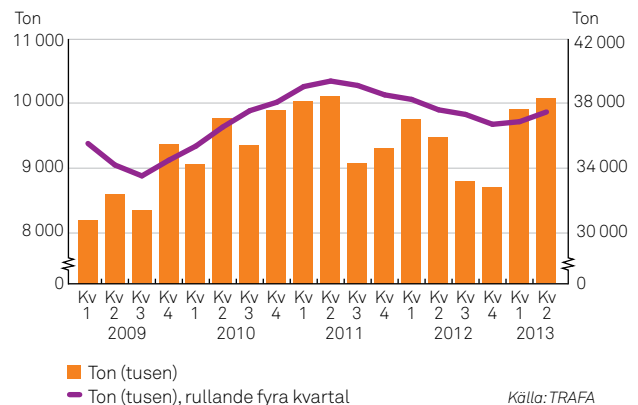
Avstängningen innebär att enbart tåg från norra sidan Mälaren kan använda Centralstationen. Tåg söderifrån kommer att vända antingen i Flemingsberg eller vid Södra Station. Pendeltågen berörs dock inte eftersom de använder Citybanan. För Jernhusen får dessa avstängningar stor påverkan såväl på Stockholms Centralstation som i Hagalunds Depå. På Centralstationen kan ett minskat flöde av passagerare väntas, även om pendeltågsresenärerna redan omdirigerats till Station Stockholm City. Hagalunds Depå berörs främst av att SJ:s X2-fordon från södra Mälarsidan inte kan komma fram. Minskad trafik på såväl Centralstationens spår som depån i Hagalund kan innebära möjligheter för ombyggnationer som annars skulle vara svåra att genomföra.

Under kvartalet blev Tågplanen för 2014, T14, klar. Det är

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



den samlade planen för all tågtrafik och underhållsarbeten på det statliga järnvägsnätet i Sverige. Under T14 kommer totalt 48 företag att köra 1,5 miljoner tåg, fördelat på 7 200 tåglägen. Mest uppmärksammat är att tre bolag, MTR, Citytåg och SJ, kommer att trafikera sträckan Göteborg–Stockholm med snabbtåg. Intressant är också att Swebus startar ett samarbete med tågoperatören Tågab, vilket innebär att vissa bussar ersätts med tåg. Förändringen berör endast tre sträckor, men innebär att Swebus går från att vara en renodlad bussoperatör till att bli en bredare trafikaktör.

Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt Trafikanalys ökade transportererna på järnväg, både gods- och persontransporter, under andra kvartalet i år. För persontransporter ökade antalet personresor med drygt sex procent, eller från 48 till 51 miljoner resor. Transportarbetet för personresor, eller antal kilometer, ökade med drygt två procent. Fortsatt tillväxt inom persontrafik på den svenska järnvägen medför ökade flöden på Jernhusens stationer och ökad efterfrågan på våra depåttjänster.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, ökade under andra kvartalet. Mätningen Transportindikatorn som Transportgruppen genomför visade under tredje kvartalet att andelen optimistiska företag i branschen är den högsta på två år.

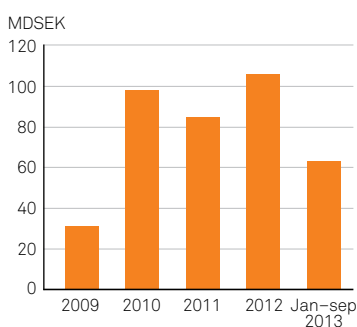
Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick enligt Newsec till 63 miljarder kronor under årets tre första kvartal, jämfört med 64 miljarder kronor under samma period 2012. Under tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymen till 21 miljarder kronor, vilket är en kraftig ökning mot samma period förra året.

Antalet transaktioner har varit fler under årets första nio månader jämfört med samma period förra året, vilket innebär att den genomsnittliga fastighetstransaktionen har varit lägre. Det förklaras av låg omsättningen på moderna och centralt belägna fastigheter, samtidigt som intresset för mer högavkastande fastigheter utanför storstadsregionerna varit högre. Förändringen bedöms bero på låg tillgång på moderna och centralt belägna fastigheter samtidigt som intresset för fastighetsförvärv utanför storstadskärnorna har ökat. Marknaden fortsätter att domineras av inhemska aktörer.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms vara mindre volatila än på marknaden generellt, beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet.

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 underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Enligt Servicehandelsindex ökade återigen servicehandeln sin omsättning under andra kvartalet. Omsättningen steg med 0,9 procent jämfört med samma period förra året, vilket är en viktig positiv signal efter en generellt svag inledning på året. Delbranschen Café uppvisade starkast tillväxt under andra kvartalet med en försäljningstillväxt om 3,9 procent, trots starka jämförelsetal. Även delbranschen Fast Food gick starkt och ökade försäljningen med 2,2 procent.

Att de segment som till stor del finns på Jernhusens stationer återigen växer är positivt för våra kunder, som också ökade sin omsättning på våra stationer under årets andra kvartal jämfört med året innan. För Jernhusen innebär den positiva trenden ökade intäkter tack vare delvis omsättningsbaserad hyra.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg som beslutats av riksdagen gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för högre 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 för att kunna möta det ökade underhållsbehovet. I samband med detta kan en ökad konkurrenssituation på spåren i form av nya operatörer väntas.

Finansmarknaden

Det tredje kvartalet har präglats av stigande optimism kring den ekonomiska utvecklingen i världen liksom fortsatt stor efterfrågan på kapitalmarknaden. I kombination med en förväntan om att den amerikanska centralbanken skulle upphöra med obligationsköp, steg långräntorna kraftigt under slutet av sommaren. I september meddelade den amerikanska centralbanken att den tills vidare fortsätter köpa obligationer, vilket fick långräntorna att falla tillbaka något.

De korta marknadsräntorna har i stort varit oförändrade jämfört med förra kvartalet. Riksbanken förväntas behålla reporäntan på nuvarande nivå den närmaste tiden, vilket medför att Jernhusens upplåningskostnader väntas vara relativt oförändrade de närmaste kvartalen.

För Jernhusen har marknadssituationen bidragit till ännu en lyckad obligationsemission, och den genomfördes i september. De stigande långa marknadsräntorna har bidragit till positiva värdeförändringar på bolagets finansiella instrument.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen strävar efter att bli ett rakt igenom hållbart företag. Det sker genom ständig utveckling av fastigheter och erbjudanden så att de underlättar det kollektiva resandet och ökar andelen hållbara transporter. För att kunna medverka till hållbara transporter med ett så litet ekologiskt avtryck som möjligt är det viktigt att Jernhusens fastigheter i sig har låg miljöpåverkan och att affärerna är långsiktigt lönsamma.

Jernhusen har långsiktiga hållbarhetsmål för att kunna följa upp hur företagets arbete medverkar till en hållbar utveckling i samhället:

- **Hållbara transporter.** Vi ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att vi når detta mål följs besökstillväxten på våra stationer. Jernhusens mål är att den årliga tillväxten ska vara sex procent över en konjunkturcykel.
- **Hållbara fastigheter.** Våra fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att fastighetsbeståndet är hållbart är målsättningen att Jernhusens befintliga byggnader ska nå minst klassificeringsnivå brons år 2020.
- **Hållbara affärer.** Vår verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunder, resenärer och samhälle. För att säkerställa att de affärer som bolaget genomför är långsiktigt lönsamma är målet att avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

Hållbara transporter

För att nå målet Hållbara transporter arbetar Jernhusen kontinuerligt med en mängd frågor för att göra kollektiva resor och transporter till naturliga val.

Kollektivtrafiken blir mer attraktiv av trygga stationsmiljöer med tilltalande butiks- och servicekoncept. Jernhusens stadsutvecklingsprojekt syftar till att göra stationsområdet levande dygnet runt samtidigt som

närheten till stationen gör det självklart för dem som bor och arbetar i området att resa kollektivt. Jernhusens väl fungerande nätverk av underhållsdepåer gör att hela och rena tåg kan avgå i tid. Verksamheten inom godsterminaler syftar till att förbättra förutsättningarna för godstransporter på järnväg.

Under det tredje kvartalet inleddes järnvägsbranschens långsiktiga punktlighetsprojekt där Jernhusen deltar. Bättre punktlighet för tåget är viktigt för att nå hållbara transporter. För mer information om projektet, se sidan 3.

Hållbara fastigheter

Jernhusen förbättrar kontinuerligt sitt fastighetsbestånd för att nå målet hållbara fastigheter. Fastigheterna inventeras för att se vilka behov som finns och underhållsplaner tas fram. Därefter genomförs förbättringarna succesivt fram till 2020.

Under det tredje kvartalet nåddes en viktig milstolpe när inventeringen av de första depåfastigheterna påbörjades. Tidigare har bara stations- och kontorsbyggnader inventerats.

Hållbara affärer

Målet Hållbara affärer ska nås genom att fatta välgrundade investeringsbeslut och genom att ständigt förbättra vår dagliga affärsverksamhet. God internkontroll är en förutsättning för Jernhusen ska kunna verka över lång tid.

En annan förutsättning för hållbara affärer är engagerade och kompetenta medarbetare. Under det tredje kvartalet redovisades utfallet för medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI). Undersökningen visade på fortsatt högt engagemang och utfallet förbättrades inom flera områden. EMI används som utgångspunkt för diskussioner och aktiviteter under året.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	171,1	190,6	521,5	556,7	707,6	742,8
Energi	19,4	17,8	79,5	80,9	111,7	113,1
Övriga intäkter	69,6	57,5	223,3	207,5	320,5	304,7
Summa fastighetsintäkter	260,1	265,8	824,3	845,1	1 139,8	1 160,6
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-56,3	-51,2	-176,9	-168,5	-252,1	-243,7
Energi	-25,9	-21,2	-109,1	-108,8	-140,8	-140,5
Underhåll	-13,5	-11,5	-42,6	-36,3	-63,8	-57,5
Fastighetsskatt	-1,3	-2,3	-6,2	-9,6	-5,6	-9,0
Fastighetsadministration	-37,7	-34,0	-146,9	-142,3	-206,3	-201,7
Summa fastighetskostnader	-134,7	-120,2	-481,7	-465,5	-668,6	-652,4
Driftöverskott	125,4	145,7	342,6	379,6	471,2	508,2
Central administration	-8,6	-9,3	-25,7	-30,0	-36,2	-40,5
Strategisk utveckling	-8,4	-1,6	-24,3	-6,5	-26,3	-8,5
Resultat från andelar i intressebolag	1,0	0,3	2,9	0,3	2,7	0,1
Rörelseresultat	109,4	135,0	295,5	343,4	411,5	459,3
Finansiella poster, inkl intressebolag	-42,4	-48,0	-109,1	-150,5	-140,4	-181,8
Resultat efter finansiella poster	67,0	87,0	186,4	192,9	271,1	277,5
Värdeförändringar						
Fastigheter	-25,5	-67,7	-78,9	188,9	-146,5	121,3
Finansiella instrument	25,3	-71,7	161,2	-38,4	142,2	-57,4
Summa värdeförändringar	0,2	-139,4	82,3	150,5	-4,3	63,9
Resultat före skatt	66,8	-52,4	268,7	343,4	266,7	341,4
Skatt	-10,8	253,2	-59,8	159,2	3,3	222,3
Periodens resultat	56,0	200,8	209,0	502,6	270,0	563,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	56,0	200,8	209,0	502,6	270,0	563,7
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	55,8	200,6	210,2	501,3	276,3	567,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,2	-1,2	1,3	-6,3	-3,8
Resultat per aktie, SEK	14,0	50,1	52,5	125,3	69,1	141,9
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 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter	255,7	245,6	811,7	753,1	1 113,7	1 055,1
Fastighetskostnader	-129,7	-111,0	-465,6	-432,5	-644,9	-611,8
Driftöverskott	125,9	134,6	346,1	320,6	468,9	443,4
Rörelseresultat	117,0	122,9	318,5	283,3	429,7	394,5

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna under årets första nio månader uppgick till 824 (845) MSEK, en minskning med tre procent, vilket främst beror på förändringar i fastighetsbeståndet. Ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer bidrog positivt.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 807 (809) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,2 (3,1) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2014	1 039	200 221	253	33
2015	419	120 139	136	18
2016	326	102 921	186	24
2017	113	45 732	43	6
2018	44	16 872	42	5
2019	11	2 320	17	2
2020–	23	27 609	89	12
Totalt	1 975	515 814	765	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

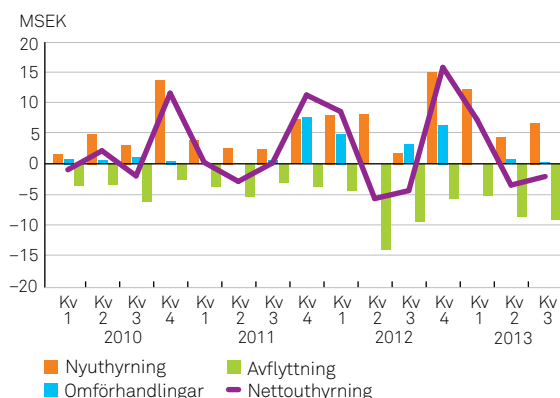
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 38 (–22) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 2 (–8) MSEK. Nettouthyrningen i utvecklingsfastigheter har påverkats positivt av ett hyresavtal i Boxholms Depå samt ett inom godsterminaler.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Helår 2012
Nyuthyrning	23,4	17,9	32,9
Omförhandlingar	1,2	8,3	14,7
Avflyttning	–22,7	–34,2	–33,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	1,9	–8,0	14,5

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



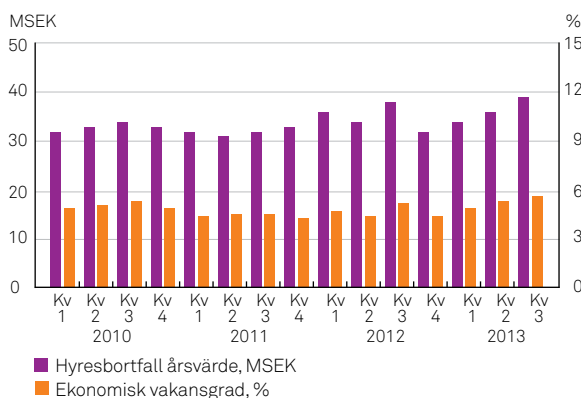
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Helår 2012
Nyuthyrning	38,1	20,4	62,0
Avflyttning	–2,1	–34,0	–75,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	35,9	–13,6	–13,8
Nettouthyrning totalt	37,8	–21,6	0,7

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,6 (5,2) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 19,6 (15,9) procent.

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event uppgick till 223 (208) MSEK, varav reklam och event uppgick till 26 (19) MSEK. Av övriga intäkter avser 116 (100) MSEK kontrakterade och 107 (108) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 482 (466) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för drift och fastighetsadministration.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Helår 2012
Lokalarea ¹⁾ , kvm	627 000	660 000	654 000
Överskottsgrad, %	41,6	44,9	43,8
Direktavkastning, %	5,8	6,2	5,9
Totalavkastning, %	4,0	9,6	7,3
Vakansgrad area ²⁾ , %	19,6	15,9	15,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,6	5,2	4,4

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

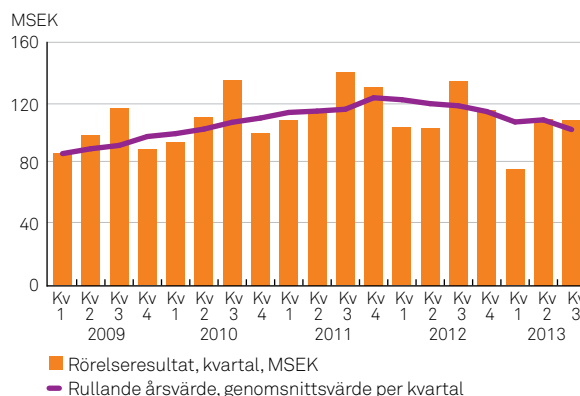
Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 24 (7) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration, där en stor del avser kostnader för framtagande av ett anbud på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med 14 procent till 296 (343) MSEK, främst till följd av förändringar i fastighetsbeståndet.

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 812 (753) MSEK. Ökningen om åtta procent beror på högre intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer. Rörelseresultatet för jämförbart bestånd ökade med tolv procent och uppgick till 319 (283) MSEK.

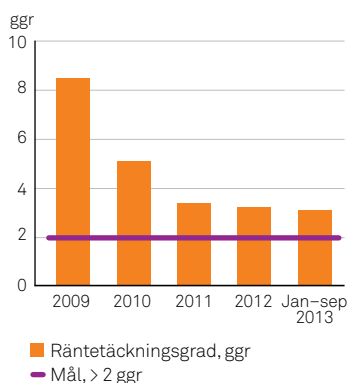
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –109 (–151) MSEK, varav –15 (–34) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en lägre låneskuld, lägre räntenivåer samt ett förbättrat resultat från intressebolagen.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,1 (3,2) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 24 (18) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under de första nio månaderna uppgick till 3,1 (2,9) 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 ± 15 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 58 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 22 (4) MSEK och beror på avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -101 (185) MSEK, varav projektresultat stod för -85 (225) MSEK. Driftnettoeffekten uppgick till -17 (-49), varav nyuthyrningar och ökade omsättningshyror bidrog med 31 MSEK.

Direktavkastningskraven i fastighetsportföljen bedöms vara oförändrade sedan årsskiftet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Helår 2012
Realiserad värdeförändring	22,2	3,9	2,9
Driftnettoeffekt	-16,5	-49,3	31,4
Projektresultat	-84,5	225,2	74,6
Direktavkastningskrav	-	9,0	12,5
Orealiserad värdeförändring	-101,1	184,9	118,5
Summa värdeförändringar	-78,9	188,9	121,3

Värdeförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under perioden en positiv värdeförändring om 161 (-38) MSEK. Det beror främst på den ränteuppgång som skett i de långa räntorna under året.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -60 (159) MSEK, motsvarande en skattesats på 22,3 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -60 (159) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Helår 2012
Resultat före skatt	268,7	343,4	341,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-59,1	-	-
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-	-90,3	-89,8
Skatteeffekt av:			
ändrad skattesats	-	-	55,3
bolagsförsäljning	2,5	246,9	245,7
resultat från andelar i intressebolag	0,7	0,1	0,0
övriga skattemässiga justeringar	-3,9	-0,5	5,8
justeringar hänförliga till föregående år	-	3,1	5,3
Summa	-59,8	159,2	222,3
Effektiv skattesats, %	22,3	negativ	negativ

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 621,5	9 630,9	9 896,4
Maskiner och inventarier	32,7	31,1	33,7
Summa materiella anläggningstillgångar	10 654,2	9 662,0	9 930,1
Finansiella anläggningstillgångar	375,2	457,0	416,6
Summa anläggningstillgångar	11 029,4	10 119,1	10 346,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	272,3	220,2	293,3
Likvida medel	185,9	8,5	8,2
Summa omsättningstillgångar	458,2	228,7	301,5
SUMMA TILLGÅNGAR	11 487,6	10 347,8	10 648,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	4 668,9	4 493,3	4 554,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	359,3	353,2	299,6
Räntebärande låneskulder	5 925,0	5 035,6	277,9
Ej räntebärande skulder	42,5	–	–
Summa långfristiga skulder	6 326,8	5 388,8	577,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5,6	25,8	4 990,0
Ej räntebärande skulder	486,3	439,9	525,9
Summa kortfristiga skulder	491,9	465,7	5 515,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 487,6	10 347,8	10 648,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 650,0	7 489,4	7 529,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Eget kapital 1 januari	4 554,8	4 088,4	4 088,4
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0	–100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2,8	2,2	2,7
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	2,1	–	–
Totalresultat för perioden	209,0	502,7	563,7
Eget kapital vid periodens utgång	4 668,9	4 493,3	4 554,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 662,0	4 484,7	4 548,4

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 234 (245 vid årsskiftet) fastigheter i 68 (75 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 627 000 (654 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 74 procent av det totala marknadsvärdet.

Marknadsvärde

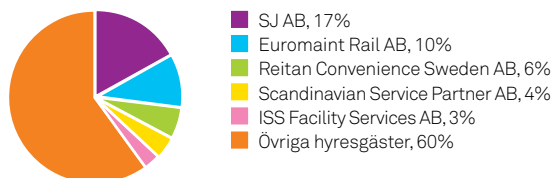
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter uppgick till 10 622 MSEK per den 30 september. Förändringen förklaras främst av investeringar om totalt 843 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

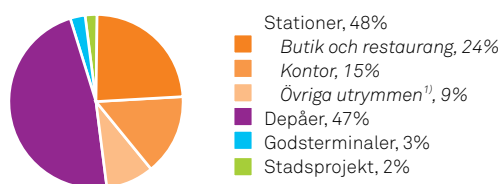
MSEK	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Helår 2012	Antal fastigh. 2013
Marknadsvärde 1 januari	9 896,4	10 829,1	10 829,1	245
Investeringar	842,9	669,0	1 003,5	–
Förvärv	10,7	56,8	56,8	3
Frånträden	-27,3	-2 108,9	-2 111,4	-14 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	-101,1	184,9	118,5	–
Marknadsvärde vid periodens utgång	10 621,5	9 630,9	9 896,4	234

¹⁾ 19 fastigheter har frånträts, varav 14 i sin helhet.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



¹⁾ I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, p-plats, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spåranläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomträtt.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012–sep 2013	Helår 2012
Stationer	86,0	96,5	337,6	303,0	493,1	458,0
Stadsprojekt	-20,4	18,5	57,1	59,0	107,1	109,0
Depåer	74,9	114,5	252,5	331,0	331,5	412,0
Godsterminaler	68,7	16,5	206,3	33,0	256,3	81,0
Totalt	209,3	246,0	853,6	726,0	1 188,1	1 060,0

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 854 (726) MSEK, varav förvärv uppgick till 11 (57) MSEK och värderingshöjande underhåll till 44 (68) MSEK.

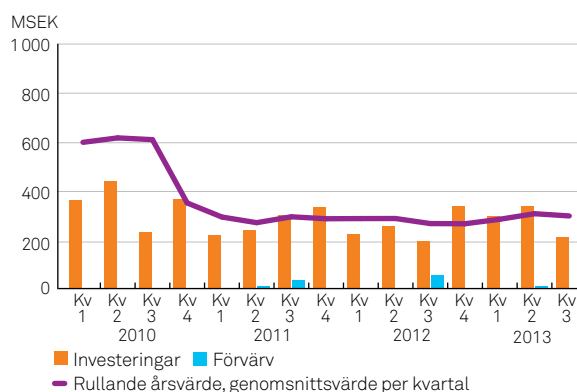
På Stockholms Centralstation avslutas moderniseringsarbetet av stationen och de kommersiella delarna vid årsskiftet. Nästa projekt på Centralstationen blir modernisering och anpassning av SJ:s tidigare huvudkontor.

Byggnationen av Station Stockholm City har inletts efter att den tidigare byggnaden rivits. Ovanför stationsfunktionen kommer även ett hotell och bostäder att uppföras. Den nya stationen kommer tillsammans med Stockholms Centralstation och Cityterminalen att utgöra ett nav för effektiva byten mellan tunnelbana, Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer, dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förvärvas och byggs nya depåer. Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, är färdig och har överlämnats till hyresgästen Arriva Östgötapendeln, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken. I Sävenäs Depå i Göteborg investerar Jernhusen i ett nytt spår för att möjliggöra förflyttningar inom depåområdet. Spåret effektiviserar underhållsarbetet för kunden Västtrafik och frigör kapacitet på stambanan.

Arbetet med att bygga ut Stockholm Årsta Kombiterminal till ett modernt logistikcenter fortsätter. Två logistikbyggnader om totalt 15 000kvm står snart färdiga och första hyresgästen Kyl & Frysexpressen/ICA flyttar in vid årsskiftet. Under kvartalet har två portalkranar över spåret monterats. Vid full drift kommer de att hantera 120 000 enheter per år.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 19 (10) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 50 (2 121) MSEK. Under samma tid kontraherades 14 (10) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 26 (2 121) MSEK.

De fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter på mindre orter. De säljs oftast till kommuner och andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 375 (417 vid årsskiftet) MSEK bestod 343 (321 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden av finansiella instrument.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 669 (4 555 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

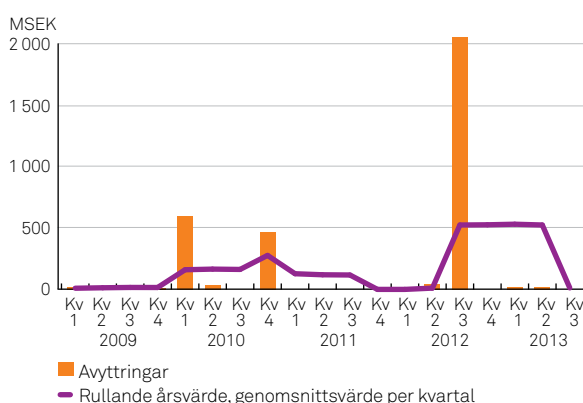
Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,9 (13,1 vid årsskiftet) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 7,5 procent.

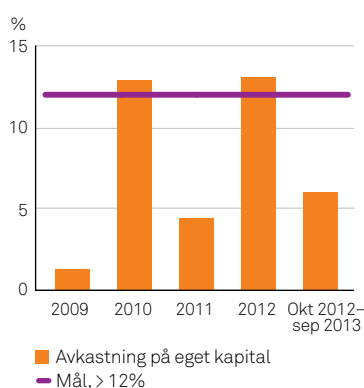
Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 40,6 (42,8 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under perioden ökat till 50,5 (49,0 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

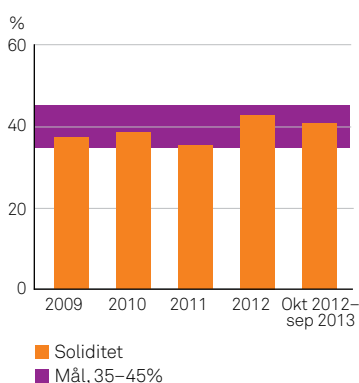
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 550 (935 vid årsskiftet) MSEK, varav underskott om 1 550 (919 vid årsskiftet) MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 3 377 (2 655 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 194 (374 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 359 (300 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto 2013-09-30

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-3 377,2	-743,0
Derivat	108,5	23,9
Underskottsavdrag	1 549,5	340,9
Osäkra kundfordringar	21,4	4,7
Övrigt	64,5	14,2
Enligt balansräkningen	-1 633,3	-359,3

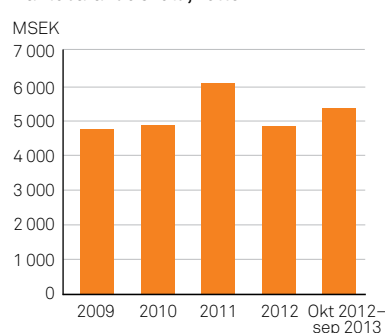
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 september till 5 931 (5 268 vid årsskiftet) MSEK, varav 131 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument (41 MSEK av detta marknadsvärde var kortfristigt). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 508 MSEK, från 4 853 MSEK till 5 361 MSEK, vilket främst beror på de investeringar som genomförts under perioden.

Under årets tredje kvartal har Jernhusen planerligt fortsatt att ta upp ny finansiering via kapitalmarknaden genom en 10-årig obligationsemission om 200 MSEK. Jernhusens företagscertifikatprogram är fortsatt fullt utestående på marknaden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden i portföljen uppgick den 30 september till 2,8 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i portföljen per den 30 september uppgick till 4,0 (4,8 vid årsskiftet) år. Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt till ett nominellt belopp om 3 600 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa kontrakt uppgick till -109 (-270 vid årsskiftet) MSEK.

Räntebärande skuld, netto



Finanspolicy	Policy	Utfall 2013-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	113%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	16%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	30%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,1 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	Maximalt 1 MEUR nettoexponering avseende säkerhetskrav hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta.	Uppfyllt

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen, forts.

Räntefälllostruktur per 30 september 2013

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 940	2,2
1-2 år	400	3,6
2-3 år	300	4,0
3-4 år	206	3,8
4-5 år	848	3,0
5- år	2 106	3,5
Totalt¹⁾	5 800	3,0

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 131 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 september 2013

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 650	1 000	17
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	1 797	31
Företagscertifikatprogram	3 000	2 985	52
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	18 ¹⁾	-
Totalt	13 850	5 800 ¹⁾	100

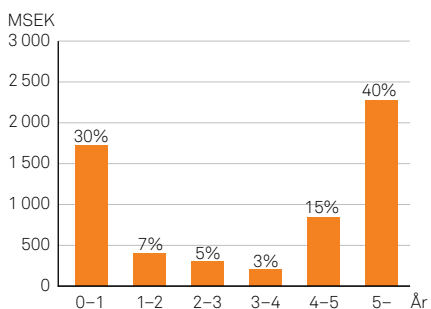
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 131 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Helår 2012
Belåningsgrad, %	50,5	48,3	49,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,2	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,0	5,2	4,8
Kapitalbindningstid, år	2,8	i.u. ¹⁾	i.u. ¹⁾

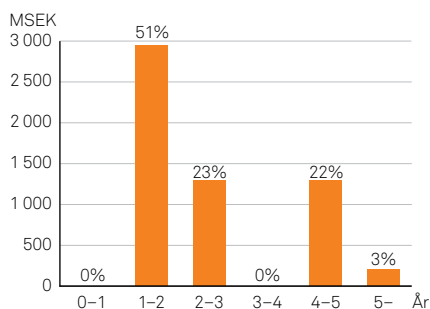
¹⁾ Kapitalbindningstid tillkom som mått i Jernhusens nya finanspolicy 2013.

Räntebindning



Mål, räntebindningstiden ska vara 1-5 år och max 60% räntebindningsförfall inom 12 månader.

Kapitalbindning



Mål, genomsnittlig kapitalbindningstid ska vara minst 2 år.

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	109,4	135,0	295,5	343,4	411,5	459,3
Avskrivningar	1,7	0,8	5,0	2,3	5,8	3,1
Betald ränta	-41,7	-36,5	-118,5	-148,7	-161,2	-191,4
Erhållen ränta	0,7	2,6	7,8	8,1	10,4	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70,0	101,9	189,9	205,1	266,5	281,7
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-1,6	-41,5	23,7	-4,0	-44,2	-71,9
Förändring av korta skulder	1,2	42,3	-88,4	-34,3	79,0	132,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69,6	102,7	125,2	166,8	301,3	342,7
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-209,1	-192,3	-842,9	-669,0	-1 177,4	-1 003,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,2	-53,6	-10,7	-56,8	-10,7	-56,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9,6	2 074,9	49,5	2 120,5	43,1	2 114,3
Avyttring av andelar i koncernbolag	4,3	-	4,3	-	4,3	-
Förvärv/avyttring av inventarier	6,6	-3,8	3,5	-4,6	1,5	-6,6
Avyttring av intressebolag	-	-	100,0	-	100,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188,8	1 825,2	-696,5	1 390,1	-1 039,2	1 047,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-119,2	1 927,9	-571,3	1 556,9	-737,9	1 390,1
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	200,6	-150,0	1 796,6	388,4	2 240,4	831,2
Amortering av skuld	-	-1 800,0	-950,0	-1 800,0	-1 250,0	-2 100,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-4,1	5,7	-1,6	-49,0	21,6	-25,8
Aktieägartillskott från minoriteten	0,2	1,3	2,9	2,2	3,4	2,7
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196,7	-1 943,0	748,9	-1 558,4	915,4	-1 391,9
Periodens kassaflöde	77,5	-15,1	177,8	-1,5	177,5	-1,8
Likvida medel vid periodens början	108,4	23,5	8,2	10,0	8,5	10,0
Likvida medel vid periodens slut	185,9	8,5	185,9	8,5	186,1	8,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 190 (205) MSEK. Minskningen beror främst på ett lägre rörelseresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 125 (167) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -697 (1 390) MSEK och påverkades av investeringar i fastigheter med -843 (-669) MSEK samt av att Kungsbrohuset avyttrades 2012.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 749 (-1 558) MSEK. Ökningen av upptagna lån är kopplad till de investeringar som genomförts under perioden, varav projektet på Stockholms Centralstation är det enskilt största.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet 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 fordon till person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter						
Stationer	141,7	147,4	453,0	428,2	598,1	573,3
Stadsprojekt	7,1	17,3	24,0	103,7	40,8	120,6
Depåer	100,6	95,8	319,2	290,0	457,2	428,0
Godsterminaler	11,2	6,4	28,0	20,7	46,0	38,7
Gemensamma enheter	0,1	-1,1	0,2	2,4	-2,2	-
Summa fastighetsintäkter	260,1	265,8	824,3	845,1	1 139,8	1 160,6
Rörelseresultat						
Stationer	54,4	64,7	180,2	172,4	236,7	228,9
Stadsprojekt	2,9	9,9	10,9	73,6	22,5	85,2
Depåer	56,5	55,0	145,5	125,2	209,1	188,8
Godsterminaler	3,9	3,2	7,1	9,0	10,3	12,2
Gemensamma enheter	7,8	12,8	-1,1	-0,6	-7,4	-6,9
Central administration	-8,6	-9,3	-25,7	-30,0	-36,2	-40,5
Strategisk utveckling	-8,4	-1,6	-24,3	-6,5	-26,3	-8,5
Resultat från andelar i intressebolag	1,0	0,3	2,9	0,3	2,7	0,1
Summa rörelseresultat	109,4	135,0	295,5	343,4	411,5	459,3

Kommentar till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer har ökat sina intäkter under årets första nio månader. Ökningen beror dels på intäkter från nya erbjudande, dels på ökade hyresintäkter på grund av omförhandlade avtal och bättre utfall på de omsättningsbaserade hyrorna än året innan. Högre intäkter från reklam och event har också påverkat positivt.

Affärsområde Stadsprojekt avyttrade under förra året Kungsbrohuset och i år har en hotellfastighet på Vasagatan i Stockholm rivits. Dessa händelser har påverkat fastighetsintäkter och rörelseresultat negativt. Under tredje kvartalet inledde affärsområdet uppförandet av nya pendeltågsstationen Station Stockholm City.

Affärsområde Depåer har ökat sina intäkter tack vare nya erbjudanden och investeringar i såväl nya som befintliga depåer.

Affärsområde Godsterminaler har också sett en intäktsökning under året. Affärsområdet har en stor del av sina intäkter från kombigods, vilket inte är lika konjunkturkänsligt som övrigt gods på järnväg.

Segmentsinformation, forts.

Tillgångar per affärsområde

MSEK	2013-09-30	2012-12-31
Stationer	5 729,8	5 535,2
Stadsprojekt	1 392,3	1 308,1
Depåer	2 917,7	2 671,5
Godsterminaler	581,8	381,6
Övriga tillgångar	856,0	751,8
Summa tillgångar	11 487,6	10 648,2

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2013

	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Antal fastigheter	82	30	105	17	234
Hyresvärde, MSEK	390	17	378	23	807
Lokalarea, kvm	128 000	19 000	456 000	24 000	627 000
Vakant lokalarea, kvm	17 000	7 000	98 000	1 000	123 000
Återstående kontraktstid, år	3,4	1,5	2,6	8,3	3,2
Ekonomisk vakansgrad, %	2,5	9,7	8,8	4,2	5,6

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2012-12-31	5 535,2	1 308,1	2 671,5	381,6	9 896,4
Driftnetto	3,1	-3,9	-15,7	-0,1	-16,5
Projektresultat	-136,6	49,0	8,2	-5,1	-84,5
Direktavkastningskrav	-	-	-	-	-
Delsumma realiserad värdeförändring	-133,5	45,1	-7,5	-5,2	-101,1
Investeringar	344,8	49,7	243,1	205,4	842,9
Förvärv	-	-	10,7	-	10,7
Frånträden	-16,7	-10,6	-	-	-27,3
Marknadsvärde 2013-09-30	5 729,8	1 392,3	2 917,7	581,8	10 621,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	49,5	59,4	152,1	196,4	220,8	265,1
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-109,1	-54,6	-221,7	-221,5	-344,7	-344,5
Driftöverskott	-59,6	4,8	-69,6	-25,1	-123,9	-79,4
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	910,9	-	911,0	-4,7	906,3
Central administration	-8,6	-6,4	-25,8	-27,1	-39,2	-40,5
Strategisk utveckling	-8,4	-1,8	-24,3	-6,5	-26,3	-8,5
Rörelseresultat	-76,6	907,5	-119,7	852,3	-194,1	777,9
Finansiella poster						
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	-	-	-	-	21,1	21,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	14,8	51,8	109,6	164,5	172,0	226,9
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	425,0	-	425,0	-	425,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46,5	-40,6	-125,7	-143,2	-200,4	-217,9
Summa finansiella poster	-31,7	436,2	-16,1	446,3	-7,3	455,1
Resultat efter finansiella poster	-108,3	1 343,7	-135,8	1 298,6	-201,4	1 233,0
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	21,3	8,7	70,7	25,0	111,9	66,2
Lämnade koncernbidrag	-474,7	-41,8	-547,4	-116,8	-584,0	-153,4
Summa bokslutsdispositioner	-453,4	-33,1	-476,7	-91,8	-472,1	-87,2
Resultat före skatt	-561,7	1 310,6	-612,5	1 206,8	-673,5	1 145,8
Uppskjuten skatt	123,6	6,5	134,4	36,7	83,3	-14,4
Periodens resultat	-438,1	1 317,1	-478,1	1 243,5	-590,2	1 131,4
Resultat per aktie (SEK)	-109,5	329,3	-119,5	310,9	-147,6	282,9
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 2013	Jul–sep 2012	Jan–sep 2013	Jan–sep 2012	Okt 2012– sep 2013	Helår 2012
Periodens resultat	-438,1	1 317,1	-478,1	1 243,5	-590,2	1 131,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-438,1	1 317,1	-478,1	1 243,5	-590,2	1 131,4

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 152 (196) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -222 (-222) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -120 (852) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	251,1	229,5	231,8
Maskiner och inventarier	8,1	10,8	10,2
Summa materiella anläggningstillgångar	259,2	240,3	242,0
Uppskjuten skattefordran	324,7	241,5	190,4
Övriga finansiella tillgångar	4 831,6	8 579,8	8 586,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 156,3	8 821,3	8 776,9
Summa anläggningstillgångar	5 415,5	9 061,6	9 018,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3 332,7	655,0	622,7
Likvida medel	185,9	8,5	8,3
Summa omsättningstillgångar	3 518,6	663,5	631,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 934,1	9 725,1	9 649,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 658,1	2 348,3	2 236,2
Summa eget kapital	1 658,1	2 348,3	2 236,2
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	63,0	63,0	63,0
Räntebärande låneskulder	5 781,9	4 777,2	–
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	5 933,5	4 928,8	151,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	15,5	4 980,2
Ej räntebärande skulder	1 342,5	2 432,6	2 281,9
Summa kortfristiga skulder	1 342,5	2 448,1	7 262,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 934,1	9 725,1	9 649,9
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 650,0	7 550,9	7 550,9

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid periodens utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav inget utnyttjades per den 30 september (46 MSEK vid årsskiftet).

Investeringar i inventarier uppgick till 0 (1 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Årsstämma 2014

Nästa årsstämma i Jernhusen AB (publ) kommer att hållas den 28 april 2014 i Stockholm.

Organisation och medarbetare

Björn Boestad, tidigare chef för Bygg- och Fastighetsutveckling, lämnade Jernhusen och dess ledningsgrupp den 1 september. Han efterträddes av Mats Hubertsson som började sin nya tjänst den 1 oktober och som närmast kommer från en tjänst som distriktschef på Skanska.

Eva Burén, kommunikationschef och medlem i ledningsgruppen, kommer att lämna Jernhusen under året. Rekrytering av efterträdare pågår.

Per den 30 september var 245 (265 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 förlängt 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 verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 66 i årsredovisningen för 2012 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Efter att Jernhusen genomfört den planerade refinansieringsprocessen har kapitalbindningen i portföljen förlängts till knappt 3 år. Det har medfört att refinansieringsrisken minskat för bolaget. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2012.

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport 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. Detta 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 årsredovisningen för 2012 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter samt marknadsvärdet av 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 22 (0 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 131 (270 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 161 (–38) 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 av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –109 (–261 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.

Kalendarium

- Bokslutskommuniké 2013 4 februari 2014
- Årsredovisning 2013 mars 2014
- Delårsrapport januari–mars 2014 28 april 2014
- Årsstämma 2014 28 april 2014

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

Stockholm den 23 oktober 2013

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

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

Anders Bäck, Ekonomidirektör/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

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 2013 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 Standard för översiktlig granskning (SÖG) 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 revisionssed 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 2013

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor