

Delårsrapport januari–september 2015

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 928 (875) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 15 procent och uppgick till 430 (373) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med 12 procent till följd av ökade intäkter och oförändrade kostnader.
- Rörelseresultatet uppgick till 939 (423) MSEK. Ökningen beror på värdeförändringar på fastigheter om 509 (50) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 676 (236) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 000 (822) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 58 (483) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 1 451 MSEK till 13 615 (12 164) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och värdeförändringar.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 2014. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2014. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

| Jernhusen i sammandrag | Jul–sep 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter, MSEK | 304 | 291 | 928 | 875 | 1 234 | 1 181 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK | 159 | 148 | 430 | 373 | 540 | 483 |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK | 73 | –13 | 509 | 50 | 698 | 239 |
| Rörelseresultat, MSEK | 232 | 135 | 939 | 423 | 1 238 | 722 |
| Finansiella poster, MSEK | –27 | –34 | –86 | –113 | –117 | –145 |
| Värdeförändringar derivat, MSEK | –56 | –31 | 15 | –131 | –76 | –222 |
| Skatt, MSEK | –33 | –19 | –192 | 58 | –216 | 34 |
| Periodens resultat, MSEK | 115 | 51 | 676 | 236 | 829 | 389 |
| Investeringar i fastigheter, MSEK | 319 | 320 | 1 000 | 822 | 1 369 | 1 191 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | 24 | 13 | 58 | 483 | 138 | 563 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 13 615 | 11 680 | 13 615 | 11 680 | 13 615 | 12 164 |
| Soliditet, % | | | 41,2 | 41,5 | 41,2 | 41,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | 5,9 | 3,8 | 5,9 | 3,9 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | 15,2 | 11,1 | 15,2 | 7,6 |

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 206 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 182 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 13,6 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens positiva utveckling fortsätter med högre intäkter och bibehållen kostnadsnivå. Rörelseresultatet före värdeförändringar under årets nio första månader ökade med 15 procent till 430 (373) miljoner kronor. I jämförbart bestånd blev ökningen tolv procent.

Jernhusens intäkter ökade med sex procent till 928 (875) miljoner kronor. Intäktsökningen kommer från hyresintäkter, huvudsakligen inom affärsområdena Stationer och Godsterminaler, och från infrastrukturförvaltning, det vill säga användning av järnvägsspår på våra godsterminaler och depåer. Prisjusteringar har genomförts på infrastrukturförvaltning för att få täckning för kostnader för drift och underhåll liksom för att kunna göra erforderliga reinvesteringar så att säkerheten upprätthålls.

Rekordstort tågresande

Tågresandet nådde en ny rekordnivå under andra kvartalet. Antalet personresor med tåg ökade med 4,5 procent jämfört med samma kvartal förra året. Fler resenärer skapar underlag för större utbud på stationerna, vilket i sin tur bidrar till ökad attraktivitet för tågresor. Högre beläggning och fler tåg i trafik leder dessutom till större efterfrågan på depåkapacitet. Vi ser också att nya aktörer etablerar sig, vilket är bra för branschen. Den positiva utvecklingen innebär ökade affärsmöjligheter för Jernhusen.

I mitten av oktober publicerade Trafikanalys statistik över kombigodstrafiken för 2014. Statistiken visar att transporterad kombigodsmängd i Sverige 2014 låg på samma nivå som under 2013. För 2015 saknas officiell statistik, men antalet lyft på Jernhusens kombigodsterminaler har under årets första nio månader ökat något jämfört med samma period förra året.

Sammantaget fortsätter Jernhusens marknader att överlag utvecklas positivt.

Vi bygger den stationsnära staden

När stationsområdena förtätas så att så många som möjligt kan bo, arbeta och vistas där, skapas förutsättningar för att fler kommer att resa kollektivt. Liv och rörelse bidrar också till att stationen upplevs tryggare både för resenärer, besökare och de som arbetar där.

Uppförandet av Stockholm Continental mitt emot Centralstationen går enligt plan. Hotellet kommer att öppna 2016 och Citybanans Station City året därefter. Kontorsbyggnaden Eldaren intill Uppsala Centralstation växer även den framplanligt med inflyttning i september 2016.

I Stockholm är kontoren på Centralstationen snart färdigrenoverade. Den första hyresgästen har redan flyttat in till stadens mest kommunikationsnära läge och ytterligare en är på väg senare i höst. Nästan lika nära till stationen får de som kommer att arbeta eller bo i nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation. Kontorsbyggnaden Glasvasen är inflyttningsklar i början av 2016 och samtliga kontorsytor är nu uthyrda.

Den stora efterfrågan på kommunikationsnära kontor i Malmö gör att vi fortsätter utvecklingen av Södra Nyhamnen med kontors- och bostadsbyggnaden Fojén. Vi har redan kontakt med potentiella hyresgäster och kommer att inleda utvecklingen så snart bygglovets vunnit laga kraft. Jernhusen investerar drygt 300 miljoner kronor i Fojéns kontorsdel med cirka 800 arbetsplatser. Avtal har tecknats med Veidekke Bostad om byggrätterna till de 50–60 bostäder som också ska rymmas i Fojén. Överlåtelsen sker under 2016 och köpeskillingen kommer att uppgå till drygt 30 miljoner kronor.

I Örebro har delar av området Alnängarna vid Örebro Centralverkstad (CV-området) detaljplanlagts. Eftersom Jernhusen bedömt att någon annan har bättre förutsättningar än vi att uppföra de bostäder som planeras, har vi tecknat avtal med JM avseende byggrätterna för omkring hundra bostäder. Köpeskillingen uppgår till 24 miljoner kronor och tillträde sker under oktober.

Även i Stockholm har Jernhusen tecknat avtal avseende en fastighet som möjliggör bostadsbyggande. Köpare är Familjebostäder och den berörda tomten blir en del av en större satsning på totalt 220 hyreslägenheter i kollektivtrafiknära läge intill Årstabergets pendeltågsstation. Köpeskillingen är 53 miljoner kronor och överlåtelsen sker i början av 2016.

Flyktingar på stationerna

Många av de flyktingar som nu anländer till Sverige passerar Jernhusens järnvägsstationer. Framför allt påverkas våra stationer i Malmö och Stockholm, men flera hundra flyktingar kommer även dagligen till stationen i Luleå på väg till eller från Finland. I Göteborg påverkas inte Jernhusens stationsverksamhet i lika hög utsträckning.

I månadsskiftet augusti/september ökade både antalet flyktingar och volontärer snabbt på våra stationer. Tack vare ett mycket gott samarbete med Röda Korset och andra hjälporganisationer samordnades alla insatser för att möta flyktingarnas behov inom några dygn, samtidigt som stationerna fungerar för våra andra resenärer. Migrationsverket, polisen och kommunernas socialtjänster finns på plats för att ta hand om asylsökande och ensamkommande flyktingbarn.

Det ökade flödet innebär självklart påfrestningar, men Jernhusens medarbetare har klarat situationen tack vare stort engagemang och flexibilitet. Vi för nu diskussioner med berörda kommuner för att skapa välfungerande, permanenta lösningar för flyktingmottagandet, så att trycket på Jernhusens stationer minskar.

Kerstin Gillsbro
vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Regeringen har lämnat sin budgetproposition för 2016. Regeringen avsätter där 150 miljarder kronor till ny infrastruktur fram till 2021, varav 53 miljarder kronor är avsedda för järnväg och 20 miljarder kronor per år läggs på drift och underhåll av väg och järnväg. Regeringen vill under 2016 avsätta nära 24 miljarder kronor för att utveckla transportinfrastrukturen.

Budgeten anger även inriktning och satsningar. Bland annat fastslås att staten ska ansvara för det samlade underhållet av statens järnvägsinfrastruktur, något som gäller redan idag. Efter delbetänkandet "Koll på anläggningen" från utredningen om järnvägens organisation är det dock inte sannolikt att Trafikverket ska utföra underhållet i egen regi.

Den statliga förhandlingsdelegationen Sverigeförhandlingen fortsätter sitt arbete med att träffa kommuner, regioner och andra intressenter för att bland annat finna sträckning och finansiering av de nya stambanorna med höghastighetsstandard. Den 1 oktober lämnade kommunerna sina nyttoberäkningar till Sverigeförhandlingen och under första kvartalet 2016 inleds själva förhandlingsarbetet. Många kommuner går samman för att på så sätt stärka sin förhandlingsposition. Jernhusen har en god relation med Sverigeförhandlingen och med de kommuner som kan vara aktuella för stationer och stadsutveckling i samband med nya höghastighetsbanor.

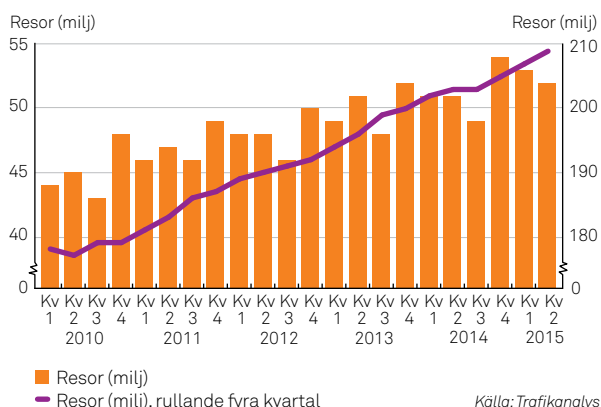
Parallellt med Sverigeförhandlingen har ett lagförslag formulerats kring värdeåterföring av de förväntade ökningarna av fastighetsvärde till följd av satsningen på höghastighetsbanor. Lagförslaget innebär att kommunerna vid tecknande av exploateringsavtal ska finansiera en del av den nya banan med den värdeökning på fastigheter som förväntas. Jernhusen har lämnat ett remissutlåtande på förslaget, där det lyfts fram att det i många fall, och i synnerhet i storstäderna, är svårt att urskilja det värde som skapas enbart genom de nya stambanorna.

Resande och transporter av gods på järnväg

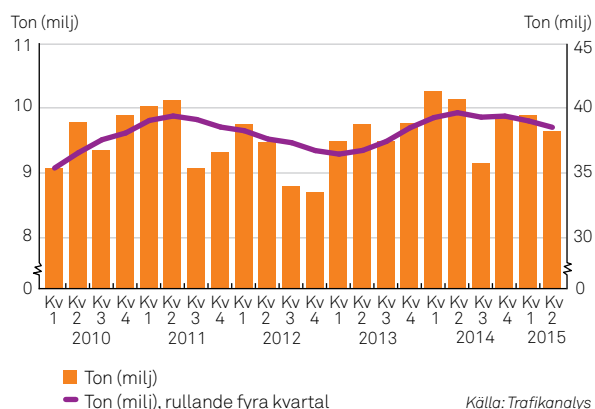
Enligt myndigheten Trafikanalys ökade transportererna på järnväg under andra kvartalet 2015, jämfört med andra kvartalet 2014. Antalet personresor ökade med nära 4,5 procent, från 51 till 52 miljoner resor. Även mätt i antal personkilometer ökade personresorna. Det stora antalet personresor gynnar flödena på Jernhusens stationer och ökar behovet av fordonsunderhåll i depåerna.

Transporterade godsmängd, mätt i antal tonkilometer exklusive malm på Malmbanan, minskade under andra kvartalet med nära fem procent jämfört med samma period föregående år. Jernhusens affär påverkas däremot främst av utvecklingen för kombigods. Statistik för helåret 2014 publicerades av Trafikanalys i oktober och visade att transporterad kombigodsmängd 2014 låg på samma nivå som året innan.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Transportindikatorn, en återkommande temperaturmätare på nuläget och framtidstron inom transportnäringen, sjönk med sex enheter under andra kvartalet 2015 och landade på nettotalet sju. Det innebär att andelen optimistiska företag är större än andelen pessimistiska företag, men på en lägre nivå jämfört med årets första kvartal. Minskningen förklaras av att färre företag tror på en positiv omsättningsutveckling i det egna företaget. Även andelen företag som tror att omsättningen kommer att öka för branschen som helhet har minskat.

Fastighetsmarknaden

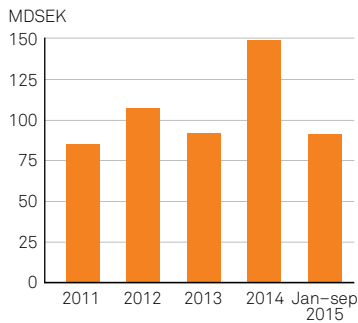
Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklas starkt och intresset för förvärv är stort från både inhemska och utländska investerare. Antalet transaktioner under årets första tre kvartal var fler än under samma period förra året och den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 91 miljarder kronor. Det ska jämföras med 83 miljarder kronor under samma period förra året, som var ett år med hög transaktionsvolym.

Centralbankernas fortsatt expansiva penningpolitik i kombination med stark svensk ekonomi bedöms vara de främsta anledningarna till den stora efterfrågan på fastigheter i Sverige. Det har medfört att direktavkastningskraven inom flera fastighetssegment har sänkts under året.

Omvärld och trender, forts.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven för centralstationerna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund samt för de modernaste depåerna och kombi-terminalerna har sjunkit med 0,15–0,25 procent hittills i år.

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

Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln i stort sett var oförändrad under det andra kvartalet 2015. Försäljningstillväxten varierade dock mellan servicehandelns olika delbranscher. Starkast försäljningstillväxt uppvisade delbranschen Café med 3,4 procent. Tillväxten inom delbranschen Fast Food var 1,8 procent.

Enligt undersökningen ökade servicehandlarnas framtidstro för första gången sedan våren 2014. För Jernhusen är tillväxten inom café- och fast foodsegmenten positiv, då det utbudet återfinns på stationerna.

Kontor

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. Hyresnivåerna för kontor har stigit mest i Stockholm, tätt följt av Göteborg. Hyresnivåerna har däremot i princip stått stilla i Malmö.

Vakanserna i de bästa lägena i Stockholm, Göteborg och Malmö är mycket låga, vilket har lett till ökad nyproduktion. För närvarande är nyproduktionen av kontorsfastigheter

högst i Göteborg och Malmö i förhållande till befintlig kontorsstock. I Stockholm fortsätter nyproduktionen i ungefär samma takt som under de senaste åren.

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 kombi-terminaler

De fortsatta satsningarna på järnväg, vilka 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 resenärer.

Finansmarknaden

Under det tredje kvartalet har den finansiella marknaden påverkats av den negativa utvecklingen i Asien, med Kina i centrum. Den senaste tiden har dock den överhängande risken för kollaps på den kinesiska finansmarknaden minskat och börserna har visat en svag återhämtning.

Mot bakgrund av bland annat den ekonomiska utvecklingen i Kina, valde den amerikanska centralbanken vid sitt möte i september att behålla styrräntan oförändrad. Detta trots att amerikansk ekonomi visar god återhämtning. Beslutet fick långräntorna att falla runt om i världen, så även i Sverige, då marknaden bedömt att det fanns viss sannolikhet att styrräntan skulle komma att höjas. Även Riksbanken valde något oväntat vid mötet i september att behålla sin styrränta oförändrad på –0,35 procent. Det medförde en svag uppgång av de svenska korträntorna.

Euro-området har under en längre tid brottats med låg inflation och i september blev inflationen åter negativ. Samtidigt visar den tyska industrin vissa svaghetstecken, vilket medför att den konjunkturella oron ökar. Skuldsituationen i Grekland och dess påverkan på finansmarknaden har däremot stabiliserats. Efter att vänsterpartiet Syriza återigen stod som segrare efter nyvalet i september, godkändes ett nytt stödprogram för de kommande tre åren.

Svensk ekonomi visar styrketecken drivet av ökad konsumtion och fallande arbetslöshet. Tjänsteexporten visar positiva tecken och tillverkningsindustrin visar också tendenser till att ta fart. Riksbanken höjde därför sin tillväxtprognos avseende BNP från 2,9 procent till 3,2 procent för helåret 2015.

Fortsatt låga korträntor påverkar Jernhusens låneportfölj positivt med sänkta upplåningskostnader. Den relativt stora nedgången i svenska långräntor under kvartalet har dock minskat de positiva värdeförändringarna i Jernhusens derivatportfölj jämfört med föregående kvartal.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och mer gods transporteras på järnväg. Tre hållbarhetsmål – hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer – utgör grunden i styrningen av Jernhusen och avspeglar hur vi bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbarhetsmål

| Mål | Mätetal | Utfall 2015-09-30 |
|--|--|---|
| Hållbara transporter | | |
| Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. | För att säkerställa att målet nås mäts besökstillväxten på stationerna. Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel. | Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,6 procent under januari–september, jämfört med samma period 2014. För helåret 2014 ökade antalet besökare med 3 procent. |
| Hållbara fastigheter | | |
| Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. | För att säkerställa att målet nås mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020. | Under tredje kvartalet nådde inga fler byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Tio byggnader inventerades och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har sex byggnader klarat målet och 84 byggnader har inventerats. |
| Hållbara affärer | | |
| Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. | För att säkerställa att målet nås mäts avkastningen på eget kapital. Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel. | Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,2 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 10,2 procent. |

Hållbara transporter

Jernhusen utvecklar sina stationsområde så att fler får nära till kollektivtrafiken. I Malmö är kontorsbyggnaden Glasvasen intill Centralstationen inflyttningsklar i början av 2016 och i Stockholm har den första hyresgästen flyttat in i de nyrenoverade kontoren på Centralstationen.

I Stockholm har avtal tecknats avseende en fastighet som möjliggör hyreslägenheter intill Årstabergets pendeltågsstation, ett läge som skapar förutsättningar för kollektivt resande. Bostäder omkring stationen innebär liv och rörelse dygnet runt, vilket ökar tryggheten. Överlåtelsen sker i början av 2016.

Hållbara fastigheter

Energieffektiviseringar är viktiga för att Jernhusens äldre byggnader ska nå målet hållbara fastigheter. Lägre energiförbrukning leder dessutom till trivsammare inomhusklimat och lägre energikostnader. Energiprojekt har under det tredje kvartalet slutförts i samarbete med hyresgästerna på stationerna i Borås och Örebro. Det finns ett tydligt samband mellan genomförda energiprojekt och lägre energi- och värmeförbrukning.

Inom affärsområde Depåer pågår också energieffektiviseringsåtgärder. Inventeringar för att kartlägga energiförbrukning har påbörjats på depåerna i Skansen, Sävsnäs samt på två fastigheter i Hagalunds Depå.

På stationerna i Göteborg och Malmö samlas matavfall in för att användas för produktion av biogas. Efter ett inledande pilotprojekt före sommaren samlar nu fyra hyresgäster på Stockholms Centralstation in matavfall för användning till biogas.

Hållbara affärer

Jernhusens stationer i framför allt Malmö och Stockholm påverkas av det stora antalet flyktingar som nu anländer. För att underlätta mottagandet har Jernhusen ställt lämpliga ytor i stationerna till förfogande för hjälporganisationer och myndigheter. Jernhusens medarbetare har också genomfört en insamling till förmån för Röda Korset där Jernhusen dubblade den insamlade summan. Under september har även flera insamlingar gjorts på Stockholms Centralstation av hyresgäster och andra aktörer.

Samtliga kontorsytor i Glasvasen, Malmö, är uthyrda med gröna hyresavtal. Jernhusen tar nu fram handlingsplaner för att följa upp de gröna hyresavtalen inför att byggnaden övergår till förvaltning.

Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK | Jul–sep 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | | | |
| Hysesintäkter | 193,8 | 189,6 | 581,6 | 554,4 | 774,7 | 747,5 |
| Energi | 22,4 | 23,1 | 81,6 | 83,5 | 107,9 | 109,8 |
| Övriga intäkter | 87,8 | 77,8 | 265,0 | 236,8 | 351,9 | 323,7 |
| Summa fastighetsintäkter | 303,9 | 290,5 | 928,2 | 874,7 | 1 234,5 | 1 181,0 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Driftkostnader | -57,6 | -56,1 | -181,4 | -175,0 | -247,0 | -240,6 |
| Energi | -21,8 | -22,9 | -100,3 | -104,3 | -130,6 | -134,6 |
| Underhåll | -13,2 | -11,3 | -40,2 | -38,2 | -67,5 | -65,5 |
| Fastighetsskatt | -2,1 | -0,8 | -6,2 | -4,8 | -7,5 | -6,1 |
| Fastighetsadministration | -38,4 | -39,2 | -135,9 | -140,4 | -197,8 | -202,3 |
| Summa fastighetskostnader | -133,1 | -130,3 | -464,0 | -462,7 | -650,5 | -649,2 |
| Driftöverskott | 170,8 | 160,2 | 464,2 | 412,0 | 584,1 | 531,8 |
| Central administration | -9,6 | -7,6 | -30,0 | -27,3 | -40,6 | -37,9 |
| Strategisk utveckling | -3,6 | -5,4 | -6,6 | -13,2 | -6,7 | -13,3 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint venture | 1,1 | 0,5 | 2,0 | 1,1 | 2,9 | 2,0 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 158,7 | 147,7 | 429,6 | 372,6 | 539,6 | 482,6 |
| Värdeförändring fastigheter | 72,9 | -12,5 | 508,9 | 50,2 | 697,9 | 239,2 |
| Rörelseresultat | 231,6 | 135,2 | 938,5 | 422,8 | 1 237,5 | 721,8 |
| Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag | -27,4 | -34,5 | -85,6 | -113,4 | -117,0 | -144,8 |
| Värdeförändring derivat | -55,9 | -30,8 | 14,9 | -130,9 | -76,0 | -221,8 |
| Resultat före skatt | 148,3 | 69,9 | 867,8 | 178,5 | 1 044,5 | 355,2 |
| Skatt | -33,3 | -18,8 | -191,8 | 57,8 | -215,7 | 33,9 |
| Periodens resultat | 115,0 | 51,2 | 676,0 | 236,2 | 829,0 | 389,2 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 115,0 | 51,2 | 676,0 | 236,2 | 829,0 | 389,2 |
| <i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i> | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 114,3 | 50,1 | 675,1 | 235,4 | 827,6 | 387,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0,7 | 1,1 | 0,9 | 0,8 | 1,4 | 1,3 |
| Resultat per aktie, SEK | 28,6 | 12,5 | 168,8 | 58,8 | 207,0 | 97,0 |
| 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 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter | 303,8 | 292,0 | 928,1 | 881,3 | 1 238,8 | 1 192,0 |
| Fastighetskostnader | -130,3 | -128,7 | -459,6 | -453,9 | -643,6 | -637,9 |
| Driftöverskott | 173,5 | 163,3 | 468,5 | 427,4 | 595,2 | 554,1 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 161,6 | 150,7 | 434,1 | 388,0 | 551,0 | 504,9 |

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 928 (875) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer och Godsterminaler, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.

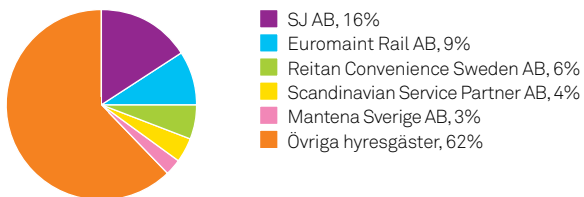
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 935 (872) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (3,2) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

| Förfalloår | Antal avtal | Objektsarea, kvm | Årshyra, MSEK ¹⁾ | Andel av årshyra, % |
|---------------|--------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2016 | 1 148 | 236 654 | 428 | 47 |
| 2017 | 395 | 107 448 | 124 | 14 |
| 2018 | 293 | 68 352 | 116 | 13 |
| 2019 | 96 | 37 540 | 45 | 5 |
| 2022 | 21 | 16 849 | 56 | 6 |
| 2021 | 8 | 2 277 | 5 | 1 |
| 2022– | 35 | 54 374 | 125 | 14 |
| Totalt | 1 996 | 523 494 | 899 | 100 |

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



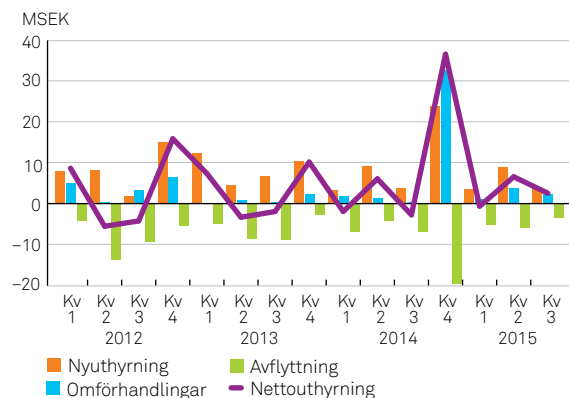
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 23 (29) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 12 (1) MSEK. De största uthyrningarna under perioden gjordes till Skåne Läns landsting på Malmö Centralstation, Stadler Sweden AB på Tillberga Depå samt till Capish Nordic AB i Glasvasen, Malmö.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Nyuthyrning | 19,6 | 15,9 | 39,7 |
| Omförhandlingar | 6,9 | 3,4 | 35,9 |
| Avflyttning | -15,0 | -18,1 | -37,9 |
| Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd | 11,5 | 1,2 | 37,7 |

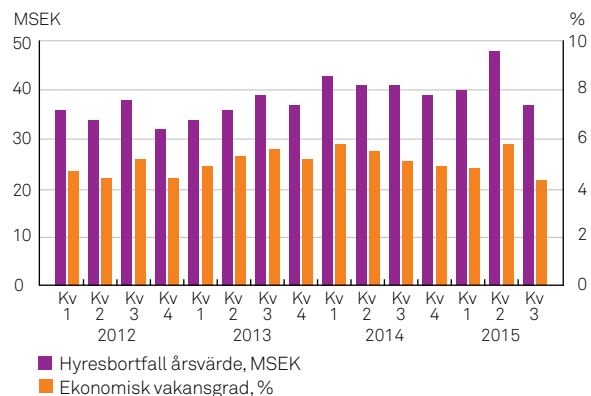
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Nyuthyrning | 19,8 | 28,4 | 50,2 |
| Avflyttning | -8,6 | -1,0 | -1,0 |
| Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter | 11,2 | 27,4 | 49,1 |
| Nettouthyrning totalt | 22,7 | 28,6 | 86,8 |

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,3 (5,1) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,2 (18,8) procent. Ökningen beror främst på ledig depåkapacitet i Notviken.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 265 (237) MSEK, en ökning med 12 procent, vilket främst beror på ökade intäkter från infrastrukturförvaltning. Av övriga intäkter avser 146 (123) MSEK kontrakterade och 119 (114) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Stationsavgifter | 70,3 | 73,5 | 99,1 | 102,3 |
| Infrastrukturförvaltning | 63,9 | 41,2 | 78,3 | 55,6 |
| Reklamintäkter | 40,5 | 35,4 | 51,8 | 46,7 |
| Förvaringsboxar | 14,2 | 13,8 | 19,2 | 18,8 |
| Parkering | 38,2 | 37,4 | 53,0 | 52,2 |
| Övrigt ¹⁾ | 37,9 | 35,5 | 50,5 | 48,1 |
| Summa | 265,0 | 236,8 | 351,9 | 323,7 |

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 464 (463) MSEK. Driftkostnaderna har ökat samtidigt som kostnaderna för energi och fastighetsadministration har minskat, vilket sammantaget ger en marginell ökning av fastighetskostnaderna.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

| | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Lokalarea ¹⁾ , kvm | 628 000 | 616 000 | 616 000 |
| Överskottsgrad, % | 50,0 | 47,1 | 45,0 |
| Direktavkastning, % | 5,5 | 5,9 | 5,1 |
| Totalavkastning, % | 12,0 | 10,0 | 7,4 |
| Vakansgrad area ²⁾ , % | 19,2 | 18,8 | 17,9 |
| Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , % | 4,3 | 5,1 | 4,7 |

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

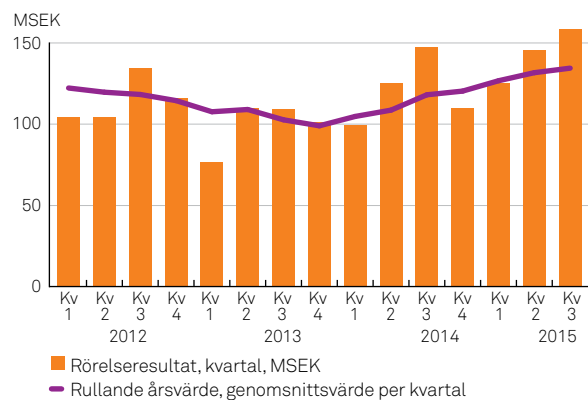
Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. För perioden uppgick kostnaderna till 7 (13) MSEK. Minskningen beror på att den strategiska utvecklingen efter en organisationsförändring bedrivs inom respektive affärsområde i närmare samarbete med kund. Lägre kostnader för projektadministration bidrog också.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 15 procent till 430 (373) MSEK. Ökningen beror främst på högre fastighetsintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 928 (881) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 12 procent och uppgick till 434 (388) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, från godsterminalerna samt från infrastrukturförvaltning, reklam och event.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 509 (15) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för 43 (3) MSEK och projektresultat för 165 (12) MSEK. Under första kvartalet sänktes direktavkastningskraven med 0,15–0,25 procentenheter på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter, vilket gav en positiv värdeförändring om 301 (–) MSEK. Den externa fastighetsvärderaren DTZ har verifierat sänkningen av direktavkastningskrav på de berörda fastigheterna.

Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlingar till högre nivåer än tidigare bedömningar, framför allt inom affärsområde Stationer. Det positiva projektresultatet förklaras av nyuthyrningar inom projektverksamheten samt försäljningar till högre priser än tidigare värderingar. Den realiserade värdeförändringen under perioden var 0 (35) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,4 (6,7) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit till följd av den höga efterfrågan på fastigheter samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen, forts.

Specifikation av värdeförändring

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Realiserad värdeförändring | 0,0 | 35,5 | 93,7 |
| Orealiserad värdeförändring | 508,9 | 14,7 | 145,5 |
| <i>Driftnettoeffekt</i> | 42,9 | 2,5 | -89,6 |
| <i>Projektresultat</i> | 165,1 | 12,3 | -30,6 |
| <i>Direktavkastningskrav</i> | 300,9 | - | 265,7 |
| Summa värdeförändringar | 508,9 | 50,2 | 239,2 |

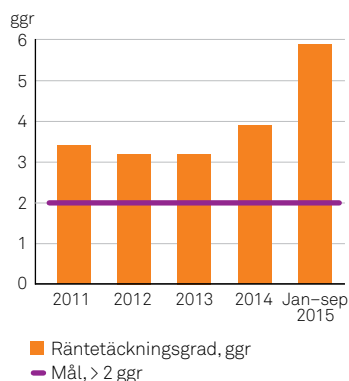
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -86 (-113) MSEK, varav -13 (-15) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med samma period föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 (3,0) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,8 (2,2) procent.

Under årets första nio månader aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 26 (26) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och under perioden uppgick den till 5,9 (3,8) 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 +/- 22 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 68 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiva om 15 (-131) MSEK, vilket främst beror på tidsfaktorn.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 192 (58) MSEK. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 191 (58) MSEK uppskjuten skatt. Periodens skatt föregående år har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.

Skattekostnad i koncernen

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Resultat före skatt | 867,8 | 178,5 | 355,2 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22% | -190,9 | -39,3 | -78,1 |
| Skatteeffekt av: | | | |
| bolagsförsäljning | 3,5 | 97,1 | 112,9 |
| resultat från andelar i intressebolag | -1,2 | 0,0 | - |
| övriga skattemässiga justeringar | -3,1 | 0,0 | -0,8 |
| Summa | -191,8 | 57,8 | 33,9 |
| Effektiv skattesats, % | 22,1 | negativ | negativ |

Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 615,3 | 11 680,5 | 12 164,2 |
| Maskiner och inventarier | 32,8 | 38,5 | 41,6 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 13 648,2 | 11 719,0 | 12 205,8 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 214,6 | 287,1 | 211,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 13 862,8 | 12 006,1 | 12 417,1 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 271,2 | 244,3 | 358,0 |
| Likvida medel | 36,0 | 47,4 | 0,9 |
| Summa omsättningstillgångar | 307,2 | 291,7 | 358,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 14 169,9 | 12 297,8 | 12 776,1 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Eget kapital | 5 825,0 | 5 109,1 | 5 262,0 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 594,6 | 379,6 | 403,3 |
| Räntebärande låneskulder | 7 154,9 | 6 256,7 | 6 560,0 |
| Ej räntebärande skulder | 66,2 | 49,1 | 53,0 |
| Summa långfristiga skulder | 7 815,8 | 6 685,4 | 7 016,3 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 0,3 | 7,3 | 3,0 |
| Ej räntebärande skulder | 528,7 | 496,0 | 494,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 529,0 | 503,3 | 497,7 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 14 169,9 | 12 297,8 | 12 776,1 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda panter | 1 000,0 | 1 000,0 | 1 000,0 |

Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital 1 januari | 5 262,0 | 4 972,9 | 4 972,9 |
| Lämnad utdelning | -113,0 | -100,0 | -100,0 |
| Totalresultat för perioden | 676,0 | 236,2 | 389,2 |
| Eget kapital vid periodens slut | 5 825,0 | 5 109,1 | 5 262,0 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 5 815,9 | 5 101,4 | 5 253,8 |

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 182 (185) fastigheter i 55 (56) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 628 000 (616 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har ökat med 1 451 MSEK sedan årsskiftet och uppgick per den 30 september till 13 615 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 1 000 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 509 MSEK samt avyttringar om 58 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

| MSEK | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 | Antal fastigh. 2015 |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------------|
| Marknadsvärde 1 januari | 12 164,2 | 11 326,7 | 11 326,7 | 185 |
| Investeringar | 969,3 | 768,4 | 1 137,2 | – |
| Förvärv | 31,0 | 53,4 | 53,6 | 4 ¹⁾ |
| Frånträden | –58,0 | –482,8 | –498,7 | –7 ²⁾ |
| Orealiserad värdeförändring | 508,9 | 14,7 | 145,5 | – |
| Marknadsvärde vid periodens slut | 13 615,3 | 11 680,5 | 12 164,2 | 182 |

¹⁾ En fastighet har förvärvats och integrerats i befintlig fastighet. Två befintliga fastigheter har delats upp i sex fastigheter.

²⁾ Tio fastigheter har frånträts, varav sju i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Investeringar i och förvärv av fastigheter uppgick till 1 000 (822) MSEK, varav förvärv uppgick till 31 (53) MSEK och värdehöjande underhåll till 108 (111) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och beräknas vara färdig under inledningen av 2016. Den första hyresgästen har flyttat in och ytterligare en hyresgäst flyttar in under hösten. Merparten av de investeringar om 280 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under årets första nio månader är hänförliga till dessa kontor och till kontorshuset Eldaren i Uppsala.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

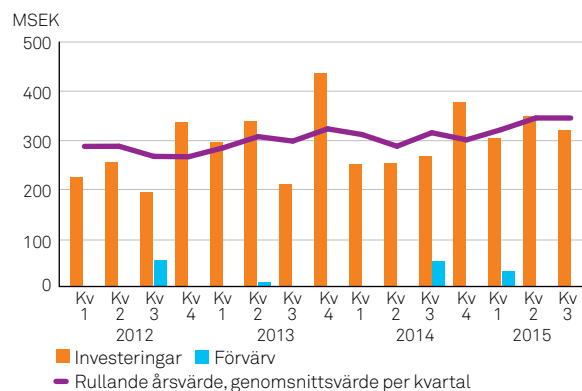
| MSEK | Jul–sep 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014–sep 2015 | Helår 2014 |
|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|----------------|
| Stationer | 89,3 | 65,3 | 310,7 | 216,9 | 394,5 | 300,7 |
| Stadsprojekt | 157,1 | 96,3 | 484,8 | 242,6 | 626,8 | 384,6 |
| Depåer | 70,0 | 116,7 | 194,2 | 166,9 | 313,0 | 285,7 |
| Godsterminaler | 3,0 | 41,4 | 10,3 | 195,4 | 34,7 | 219,8 |
| Totalt | 319,4 | 319,7 | 1 000,0 | 821,8 | 1 369,0 | 1 190,8 |

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att inrymma Station Stockholm City. Hittills under året har arbetet med stomresning och montering av fasad förlöpt enligt plan. 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. Ovanför stationsfunktionen uppförs hotell och bostäder.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation pågår uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen. Investeringen uppgår till drygt 200 MSEK och inflyttning sker i början av 2016. Alla kontorsytorna är uthyrda och uthyrningsarbetet fortsätter med handelsytorna. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 485 MSEK under januari–september.

Affärsområde Depåer har under årets första nio månader genomfört om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna för nya kunden MTR Express. MTR Express flyttade in i september och investeringen uppgick till cirka 150 MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal

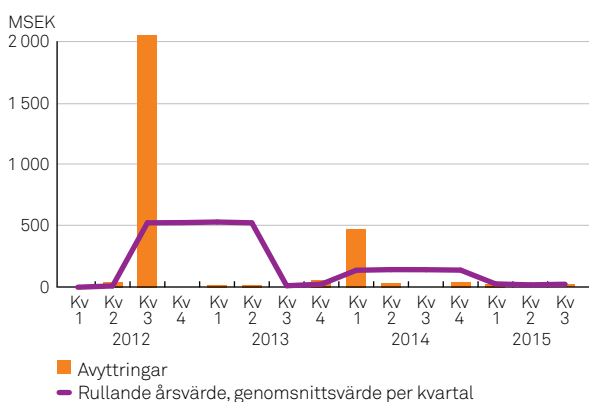


Avyttringar

Under årets första nio månader frånträdde 10 (9) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 58 (518) MSEK. Under samma tid kontraherades 16 (10) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 252 (518) MSEK.

Den största avyttringen under perioden var försäljningen av parkeringsmark i Skövde till Hemfosa. Övriga fastigheter som frånträtts 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 fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 215 (211) MSEK bestod 179 (178) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. De räntebärande långfristiga fordringarna utgörs huvudsakligen av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

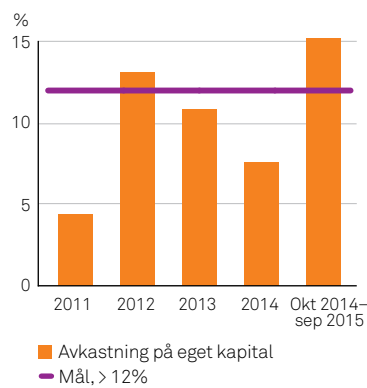
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 825 (5 262) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 15,2 (7,6) 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 10,2 procent.

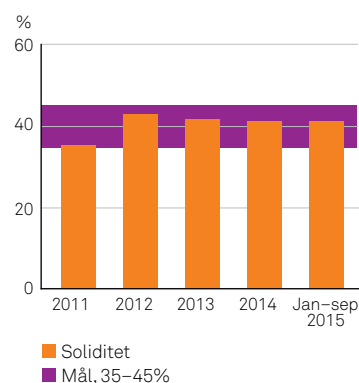
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,2 (41,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under perioden minskat till 51,0 (51,7) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 444 (2 444) MSEK.

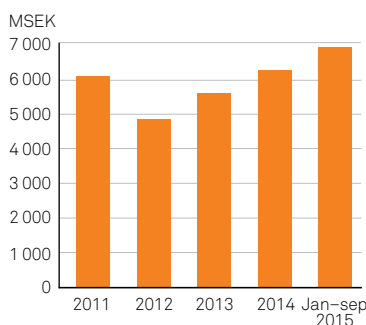
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 5 448 (4 622) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 302 (344) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 595 (403) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 september till 7 155 (6 563) MSEK, varav 340 (353) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (3) MSEK kortfristigt. Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 656 MSEK, från 6 284 MSEK till 6 940 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som har genomförts under perioden.

Per den 30 september var obligationer om nominellt 3 100 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,9 (4,4) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2015

| MSEK | Underlag | Skatt 22% |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Fastigheter | -5 448,4 | -1 198,6 |
| Derivat | 322,0 | 70,8 |
| Underskottsavdrag | 2 443,7 | 537,6 |
| Osäkra kundfordringar | 7,7 | 1,7 |
| Övrigt | -27,9 | -6,1 |
| Enligt balansräkningen | -2 702,9 | -594,6 |

Räntefallostruktur per 30 september 2015

| | Belopp, MSEK | Effektiv ränta, % |
|---------------|---------------------------|-------------------|
| -1 år | 2 557 | 0,3 |
| 1-2 år | 200 | 1,8 |
| 2-3 år | 755 | 2,6 |
| 3-4 år | 0 | 0,0 |
| 4-5 år | 604 | 2,1 |
| 5- år | 2 700 | 2,9 |
| Totalt | 6 815¹⁾ | 1,8 |

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 340 MSEK ingår inte.

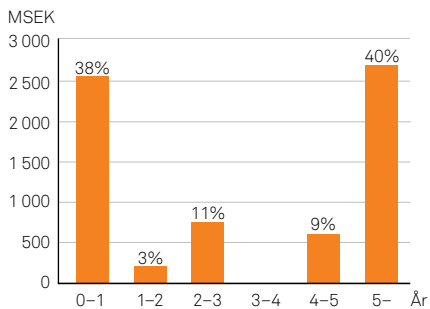
Finansieringskällor per 30 september 2015

| MSEK | Låneram | Varav utnyttjat | Andel, % |
|-------------------------------------|---------------|---------------------------|------------|
| Säkerställda kreditfaciliteter | 1 000 | 700 | 10% |
| Icke säkerställda kreditfaciliteter | 3 000 | - | |
| MTN-program | 6 000 | 3 100 | 45% |
| Företagscertifikatprogram | 3 000 | 3 000 | 44% |
| Checkräkningskredit | 200 | - | |
| Övriga lån | - | 16 | 1% |
| Totalt | 13 200 | 6 815¹⁾ | 100 |

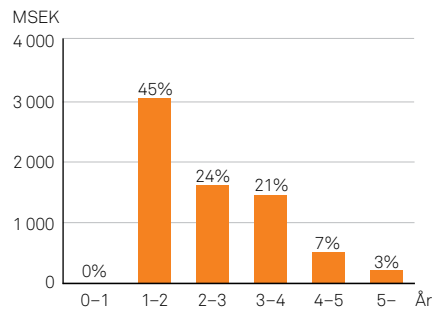
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 340 MSEK ingår inte.

| Övriga finansiella nyckeltal | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Helår 2014 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Belåningsgrad, % | 51,0 | 51,1 | 51,7 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| Genomsnittlig ränta, % | 2,1 | 3,0 | 2,9 |
| Räntebindningstid, år | 3,9 | 2,9 | 4,4 |
| Kapitalbindningstid, år | 2,6 | 2,5 | 2,6 |

Räntebindning



Kapitalbindning



| Finanspolicy | Policy | Utfall 2015-09-30 |
|--|--|-------------------|
| Refinansieringsrisk | | |
| Kapitalbindningstid | Minst 2 år | 2,6 år |
| Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader | Minst 100% | 108% |
| Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet | Max 20% | 7% |
| Ränterisk | | |
| Räntebindningstid | 1–5 år | 3,9 år |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader | Max 60% | 38% |
| Räntetäckningsgrad | Minst 2,0 gånger | 5,9 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 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | | |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 158,7 | 147,7 | 429,6 | 372,6 | 539,6 | 482,6 |
| Avskrivningar | 4,3 | 2,5 | 8,3 | 7,3 | 11,1 | 10,1 |
| Betald ränta | -27,8 | -40,2 | -105,7 | -134,6 | -143,0 | -171,9 |
| Erhållen ränta | -0,2 | 1,1 | 0,8 | 3,9 | 1,8 | 4,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 135,0 | 111,0 | 333,1 | 249,2 | 409,6 | 325,7 |
| Förändringar av rörelsekapital | | | | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 7,2 | -26,2 | -13,1 | 17,4 | -29,8 | 0,7 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -45,1 | 33,8 | 48,1 | -71,0 | 154,6 | 35,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 97,1 | 118,6 | 368,1 | 195,6 | 534,4 | 361,9 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -319,5 | -266,8 | -969,1 | -768,4 | -1 338,9 | -1 138,2 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | -52,9 | -31,0 | -53,4 | -31,2 | -53,6 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 19,5 | 3,5 | 54,3 | 518,2 | 98,6 | 562,5 |
| Avyttring av andelar i koncernbolag | - | - | 24,3 | - | 36,7 | 12,4 |
| Förvärv/avyttring av inventarier | -1,7 | -2,3 | -4,3 | -4,6 | -7,7 | -8,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -301,8 | -318,5 | -925,8 | -308,2 | -1 242,5 | -624,9 |
| Kassaflöde från den operativa verksamheten | -204,7 | -199,9 | -557,8 | -112,6 | -708,2 | -263,0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Upptagna lån | 0,2 | 6,9 | 605,9 | 604,3 | 809,6 | 808,0 |
| Amortering av skuld | - | - | - | -302,0 | - | -302,0 |
| Förändring av kortfristiga finansiella fordringar | - | - | 99,9 | - | - | -99,9 |
| Förändring av kortfristiga finansiella skulder | - | - | - | -42,7 | - | -42,7 |
| Utbetald utdelning | - | - | -113,0 | -100,0 | -113,0 | -100,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,2 | 6,9 | 592,8 | 159,6 | 696,6 | 263,4 |
| Periodens kassaflöde | -204,4 | -193,0 | 35,1 | 47,0 | -11,4 | 0,5 |
| Likvida medel vid periodens början | 240,4 | 240,4 | 0,9 | 0,4 | 47,4 | 0,4 |
| Likvida medel vid periodens slut | 36,0 | 47,4 | 36,0 | 47,4 | 36,0 | 0,9 |

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 333 (249) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 368 (196) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -926 (-308) MSEK. Minskningen beror på avyttringar av fastigheter om 54 (518) MSEK, där avyttringen av Älvsjö-depån till SL gav ett positivt kassaflöde 2014.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 593 (160) MSEK. Ökningen beror främst på nya obligationsemissioner för att finansiera de pågående investeringarna.

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 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| Fastighetsintäkter | | | | | | |
| Stationer | 161,8 | 157,3 | 481,1 | 464,9 | 647,1 | 630,9 |
| Stadsprojekt | 7,5 | 7,3 | 23,1 | 21,5 | 30,8 | 29,2 |
| Depåer | 115,8 | 108,0 | 366,0 | 341,1 | 479,3 | 454,4 |
| Godsterminaler | 19,5 | 17,8 | 59,4 | 47,8 | 78,9 | 67,3 |
| Koncerninterna intäkter | -0,7 | 0,1 | -1,4 | -0,6 | -1,6 | -0,8 |
| Summa fastighetsintäkter | 303,9 | 290,5 | 928,2 | 874,7 | 1 234,5 | 1 181,0 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | | | | | | |
| Stationer ¹⁾ | 77,5 | 75,2 | 218,7 | 201,8 | 278,7 | 261,8 |
| Stadsprojekt | -1,1 | 0,6 | 2,2 | 1,9 | 3,5 | 3,2 |
| Depåer | 73,1 | 62,1 | 200,1 | 171,0 | 255,1 | 226,0 |
| Godsterminaler | 12,7 | 10,9 | 34,7 | 26,4 | 42,4 | 34,1 |
| Koncerngemensamt | 6,3 | 7,9 | 3,6 | 3,8 | -3,6 | -3,4 |
| Central administration | -9,6 | -7,6 | -30,0 | -27,3 | -40,6 | -37,9 |
| Strategisk utveckling ²⁾ | -0,2 | -1,4 | 0,3 | -5,0 | 4,1 | -1,2 |
| Summa rörelseresultat före värdeförändringar | 158,7 | 147,7 | 429,6 | 372,6 | 539,6 | 482,6 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | | | |
| Stationer | 16,9 | -10,4 | 388,6 | 22,0 | 484,7 | 118,1 |
| Stadsprojekt | 36,7 | 14,3 | 71,2 | 39,0 | 190,4 | 158,2 |
| Depåer | 4,5 | -14,6 | 26,8 | 2,3 | -2,0 | -26,5 |
| Godsterminaler | 14,8 | -1,8 | 22,3 | -13,1 | 24,8 | -10,6 |
| Summa värdeförändringar fastigheter | 72,9 | -12,5 | 508,9 | 50,2 | 697,9 | 239,2 |
| Rörelseresultat | | | | | | |
| Stationer | 94,4 | 64,8 | 607,3 | 223,8 | 763,4 | 379,9 |
| Stadsprojekt | 35,6 | 14,9 | 73,4 | 40,9 | 193,9 | 161,4 |
| Depåer | 77,6 | 47,5 | 226,9 | 173,4 | 253,0 | 199,5 |
| Godsterminaler | 27,5 | 9,1 | 57,0 | 13,2 | 67,4 | 23,6 |
| Koncerngemensamt | -3,5 | -1,1 | -26,1 | -28,6 | -40,2 | -42,6 |
| Summa rörelseresultat | 231,6 | 135,2 | 938,5 | 422,8 | 1 237,5 | 721,8 |

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

²⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

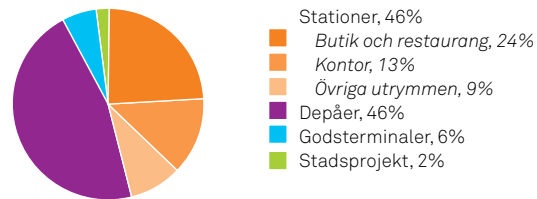
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under årets första nio månader jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre hyres- och reklamintäkter.

Affärsområde Stadsprojekt ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under årets första nio månader jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på lägre kostnad för tomträttsavgäld.

Affärsområde Depåer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under årets första nio månader jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från infrastrukturförvaltning och lägre kostnader för fastighetsadministration.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Affärsområde Godsterminaler ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under årets första nio månader jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från Stockholm Årsta Kombiterminal, som inte var i full drift första halvåret 2014 på grund av ombyggnad, samt att Malmö Kombiterminal färdigställdes under andra halvåret 2014.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2015

| | Stationer | Stadsprojekt | Depåer | Godsterminaler | Totalt |
|------------------------------|-----------|--------------|---------|----------------|---------|
| Antal fastigheter | 75 | 29 | 61 | 17 | 182 |
| Hyresvärde, MSEK | 429 | 17 | 430 | 59 | 935 |
| Lokalarea, kvm | 141 000 | 17 000 | 423 000 | 47 000 | 628 000 |
| Vakant lokalarea, kvm | 15 000 | 8 000 | 97 000 | 1 000 | 120 000 |
| Återstående kontraktstid, år | 3,9 | 5,0 | 2,0 | 7,5 | 3,3 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 2,6 | 9,2 | 6,1 | 2,2 | 4,3 |

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

| MSEK | Stationer | Stadsprojekt | Depåer | Godsterminaler | Totalt |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Marknadsvärde 2014-12-31 | 6 167,7 | 1 938,3 | 3 133,0 | 925,3 | 12 164,2 |
| Driftnetto | 49,1 | 2,2 | -10,2 | 1,9 | 42,9 |
| Projektresultat | 106,9 | 60,7 | -3,3 | 0,8 | 165,1 |
| Direktavkastningskrav | 232,6 | 8,2 | 40,4 | 19,7 | 300,9 |
| Delsumma realiserad värdeförändring | 388,6 | 71,2 | 26,8 | 22,3 | 508,9 |
| Investeringar | 279,6 | 484,8 | 194,5 | 10,4 | 969,3 |
| Förvärv | 31,0 | - | - | - | 31,0 |
| Frånträden | -41,4 | -1,4 | -3,3 | -12,0 | -58,0 |
| Marknadsvärde 2015-09-30 | 6 825,5 | 2 492,9 | 3 351,0 | 946,1 | 13 615,3 |

Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK | Jul–sep 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | | | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 49,6 | 48,7 | 147,5 | 146,7 | 196,7 | 195,9 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Övriga förvaltningskostnader | -42,6 | -40,9 | -155,9 | -150,6 | -250,0 | -244,7 |
| Driftöverskott | 7,1 | 7,8 | -8,4 | -3,9 | -53,3 | -48,8 |
| Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag | - | - | - | -0,1 | 30,0 | 29,9 |
| Central administration | -9,6 | -7,6 | -30,0 | -27,3 | -40,6 | -37,9 |
| Strategisk utveckling | -3,6 | -5,4 | -6,6 | -13,2 | -12,5 | -19,1 |
| Rörelseresultat | -6,2 | -5,2 | -45,1 | -44,5 | -76,5 | -75,9 |
| Finansiella poster | | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5,2 | 11,1 | 20,2 | 38,7 | 104,9 | 123,4 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -32,3 | -41,1 | -99,0 | -128,1 | -137,8 | -166,9 |
| Summa finansiella poster | -27,1 | -30,0 | -78,8 | -89,4 | -32,9 | -43,5 |
| Resultat efter finansiella poster | -33,3 | -35,2 | -123,9 | -133,9 | -109,4 | -119,4 |
| Bokslutsdispositioner | | | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | - | - | 87,5 | 87,5 |
| Lämnade koncernbidrag | - | - | - | - | -100,2 | -100,2 |
| Summa bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -12,7 | -12,7 |
| Resultat före skatt | -33,3 | -35,2 | -123,9 | -133,9 | -122,1 | -132,1 |
| Uppskjuten skatt | 7,2 | 7,6 | 26,9 | 29,1 | 32,6 | 34,8 |
| Periodens resultat | -26,1 | -27,6 | -97,0 | -104,8 | -89,5 | -97,2 |
| Resultat per aktie (SEK) | -6,5 | -6,9 | -24,2 | -26,2 | -22,4 | -24,3 |
| 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 2015 | Jul–sep 2014 | Jan–sep 2015 | Jan–sep 2014 | Okt 2014– sep 2015 | Helår 2014 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Periodens resultat | -26,1 | -27,6 | -97,0 | -104,8 | -89,5 | -97,2 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | -26,1 | -27,6 | -97,0 | -104,8 | -89,5 | -97,2 |

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 148 (147) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -156 (-151) MSEK, en ökning med fyra procent. Rörelseresultatet uppgick till -45 (-44) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

| MSEK | 2015-09-30 | 2014-09-30 | 2014-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Pågående nyanläggningar | 79,9 | 56,3 | 47,9 |
| Maskiner och inventarier | 4,4 | 6,5 | 5,8 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 84,3 | 62,8 | 53,7 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 537,6 | 504,9 | 510,6 |
| Övriga finansiella tillgångar | 2 906,9 | 2 946,9 | 2 906,9 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 444,5 | 3 451,8 | 3 417,5 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 528,8 | 3 514,6 | 3 471,2 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 5 570,4 | 4 898,5 | 5 254,3 |
| Likvida medel | 36,0 | 47,4 | 0,9 |
| Summa omsättningstillgångar | 5 606,4 | 4 945,9 | 5 255,2 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 135,2 | 8 460,5 | 8 726,5 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Eget kapital | 712,5 | 914,9 | 922,5 |
| Summa eget kapital | 712,5 | 914,9 | 922,5 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande låneskulder | 6 799,4 | 5 989,7 | 6 193,5 |
| Ej räntebärande skulder | 88,6 | 88,6 | 88,6 |
| Summa långfristiga skulder | 6 887,9 | 6 078,3 | 6 282,1 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Ej räntebärande skulder | 1 534,7 | 1 467,3 | 1 521,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 534,7 | 1 467,3 | 1 521,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 9 135,2 | 8 460,5 | 8 726,5 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda panter | 1 000,0 | 1 000,0 | 1 000,0 |

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) MSEK, varav inget utnyttjades.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Ingrid Christensson, chef för Kommunikation och medlem av ledningsgruppen, lämnade Jernhusen i maj. Sedan juni är Lotta Fogde interim kommunikationschef.

Affärsområdena Stationer och Depåer omorganiseras under det fjärde kvartalet för att få ännu tydligare kundfokus.

Per den 30 september var 206 (229 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 öppethållande 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 i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2014, 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 2014.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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 2014 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015. Det gäller främst IFRIC 21 Avgifter, som behandlar avgifter som statliga organ påför bolaget genom lagar och regler. Fastighetsskatt är en sådan avgift. Standarden har inte medfört någon väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet på 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 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 18 (17) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 340 (353) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 15 (–131) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –322 (–337) 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 2014, för mer information.

Kalendarium

- Bokslutskommuniké 2015 3 februari 2016
- Årsredovisning 2015 mars 2016
- Årsstämma i Stockholm 26 april 2016
- Delårsrapport januari–mars 27 april 2016
- Halvårsrapport 13 juli 2016
- Delårsrapport januari–september 21 oktober 2016

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

Stockholm den 26 oktober 2015

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 08-410 626 00
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd
Telefon 08-410 626 00
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 (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2015 kl 8.00.

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 2015 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 26 oktober 2015

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor