

Delårsrapport januari–september 2012

Delårsrapport januari–september 2012

- Fastighetsintäkterna uppgick till 845 (804) MSEK, en ökning med fem procent, främst på grund av färdigställda fastigheter.
- Rörelseresultatet uppgick till 343 (364) MSEK, en minskning med sex procent, till följd av ökade satsningar på nya affärer.
- Värdeförändringar uppgick till 151 (–167) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 189 (24) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 503 (64) MSEK, vilket påverkats av en positiv skatteeffekt vid avyttringen av Kungsbrohuset om 159 MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 726 (767) MSEK, varav den enskilt största genomfördes på Stockholms Centralstation.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 2 121 (4) MSEK, vilket helt domineras av avyttringen av Kungsbrohuset.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 9 631 MSEK, en minskning med 1 198 MSEK, vilket främst förklaras av avyttringen av Kungsbrohuset.

Händelser under kvartalet

- I juli förvärvade Jernhusen en strategiskt viktig underhållsdepå i Gävle för gods- och motorvagnsunderhåll.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter, MSEK	266	262	845	804	1 135	1 094
Rörelseresultat, MSEK	135	141	343	364	474	495
Finansiella poster, MSEK	–48	–43	–151	–112	–202	–163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	87	98	193	252	273	332
Värdeförändringar, MSEK	–139	–168	151	–167	214	–103
Periodens resultat, MSEK	201	–52	503	64	614	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	246	296	726	767	1 120	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2 075	–	2 121	4	2 122	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 631	10 289	9 631	10 289	9 631	10 829
Soliditet, %	43,4	36,0	43,4	36,0	43,4	35,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,6	2,9	3,6	2,9	3,4
Avkastning på eget kapital, %	14,5	7,8	14,5	7,8	14,5	4,4
Antal anställda vid periodens utgång	267	229	267	229	267	239

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 267 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 250 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 9,6 miljarder kronor.

Vd har ordet

Under årets tredje kvartal fortsatte arbetet under parollen att "gå från ord till handling". Vår expansion de senaste åren – både antal anställda och antal projekt – har gett oss en mycket bra grund att stå på. Det finns ett stort engagemang hos alla inom bolaget, något som märks tydligt i den dagliga verksamheten.

Fastighetsintäkterna för årets första nio månader uppgick till 845 (804) miljoner kronor. Rörelseresultatet minskade till 343 (364) miljoner kronor. Minskningen var förväntad då vi fortsätter att satsa på nya affärer.

Nettouthyrningen uppgick till –22 (9) miljoner kronor och beror till stor del på att SJ flyttar sitt kontor från Stockholms Centralstation i början av 2013. Utflyttningen ger oss tillfälle att under nästa år utveckla ett ännu bättre erbjudande i Stockholms mest centrala läge.

Folksam tillträdde den 3 juli som ny ägare av kontorshuset Kungsbrohuset i Stockholm. Till följd av försäljningen minskade marknadsvärdet på Jernhusens fastighetsbestånd till 9,6 miljarder kronor. Tack vare försäljningen har vi amorterat räntebärande skulder och kan fortsätta att investera i förbättrad infrastruktur med god lönsamhet framöver.

Avgifter fastslagna för järnvägsinfrastruktur

Transportstyrelsen har prövat och slagit fast att de avgifter Jernhusen tar ut för nyttjande av järnvägsinfrastruktur är förenliga med järnvägslagen. Beslutet är principiellt viktigt för oss eftersom det tydliggör villkoren på järnvägsmarknaden. Transportstyrelsens beslut har dock överklagats av motparten.

Fortsatt renovering och planering i Stockholm

Grundförstärkning och renovering av Stockholms Centralstation fortskrider. Under kvartalet blev det klart att Kollektivtrafikens Hus, en ny samlingsplats för kollektivtrafikens aktörer, flyttar in ett av våra kommunikationsnära kontor på Centralstationen under 2014. Det känns bra att kunna erbjuda en samlingsplats med bästa läge för att ytterligare förbättra samverkan i branschen.

Detaljplanearbetet fortsätter inför byggnationen av nya Station Stockholm City, mitt emot Centralstationen. Under tiden kommer rivning av befintlig byggnad att inledas. Stationen ska vara färdig i samband med att nya Citybanan för pendeltåg invigs 2017 och det förutsätter byggstart i början av 2013.

Spadtag för Stockholm Årsta Kombiterminal

Den 7 september tog infrastrukturminister Catharina Elmsäter-Svärd det första spadtaget vid Stockholm Årsta Kombiterminal. Terminalen ska få två lageranläggningar för omlastning och korttidslagring av gods, vilket kommer att minska behovet av lastbilstransporter i Stockholmsområdet. Tack vare nya kranar kommer effektiviteten vid terminalen att öka.

Totalt kommer vi att investera drygt 400 miljoner kronor i en toppmodern anläggning som blir ett nav i Storstockholms citylogistik. Arbetet beräknas vara slutfört 2014 och att en av lageranläggningarna redan är uthyrd till ICA visar på platsens strategiska läge.

Investeringar i nya depåer

Ökat antal tåg innebär ökad efterfrågan på depåer för underhåll och service. Vi fortsätter därför att investera och under kvartalet färdigställdes den andra hallen vid Raus Depå utanför Helsingborg. Jernhusen förvärvade också en strategiskt viktig depå i Gävle. Orten är en knutpunkt för järnvägstrafik och Jernhusen äger redan en depå på orten.

Tidigare under året köptes mark i Boxholm för att bygga en underhållsdepå för Östgötatrafikens pendeltåg. Byggarbetet har inletts och depån i Boxholm beräknas vara färdig under tredje kvartalet 2013.

Ljus framtid för järnvägen

I höstens infrastrukturproposition ligger en stor satsning på järnväg. Jernhusen gläds åt förslaget och ser stora fördelar för hela branschen. Bättre förutsättningar för välfungerande person- och godstrafik på järnväg innebär att transporter kan ske både snabbare och på mer hållbart sätt. Jernhusens affär gynnas också när flödena ökar i våra stationer, depåer och terminaler. Men vi håller självklart ögonen på hur konjunkturen utvecklas och anpassar oss efter förändringar. Persontrafik på järnväg liksom kombitrafik har emellertid historiskt varit relativt okänsliga för konjunktursvängningar.

Slutligen vill jag lyfta fram att Jernhusens ansökan för "Minskade utsläpp av växthusgaser genom förtätning av stationsnära lägen" har beviljats stöd från Delegationen för hållbara städer. Genom att vi utnyttjar vår mark intill stationerna förtätas städerna, orörd mark kan lämnas och förutsättningarna för att resa kollektivt förbättras.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

Finansmarknaden fortsätter att präglas av de stora utmaningar flera euroländer står inför. Osäkerheten förväntas kvarstå den närmaste tiden.

Den globala skuldkrisen har medfört kreditåttstramningar och hårdare kapitaltäckningskrav för banker. Det har i sin tur ökat intresset för alternativa finansieringslösningar på marknaden.

Under kvartalet har de långa marknadsräntorna varit fortsatt volatila men på historiskt låga nivåer. Riksbanken sänkte reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,25 procent vid sitt senaste möte i september. Sänkningen har fått korträntorna att sjunka ytterligare, vilket bidrar till lägre upplåningskostnader för Jernhusen.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Under sensommaren och början av hösten har utspelen kring budget- och infrastrukturpropositionerna varit täta. Regeringen föreslår att 55 miljarder kronor satsas på infrastruktur för järnväg utförd över en längre period. En av satsningarna är bygget av Ostlänken, något som förkortar restiden mellan Stockholm och Linköping avsevärt. Vidare läggs en stor del av pengarna på extra underhåll och åtgärder på befintligt system för att öka robustheten och tillförlitligheten. I planerna ingår även utbyggnad av dubbelspår på delar av sträckan Göteborg – Borås.

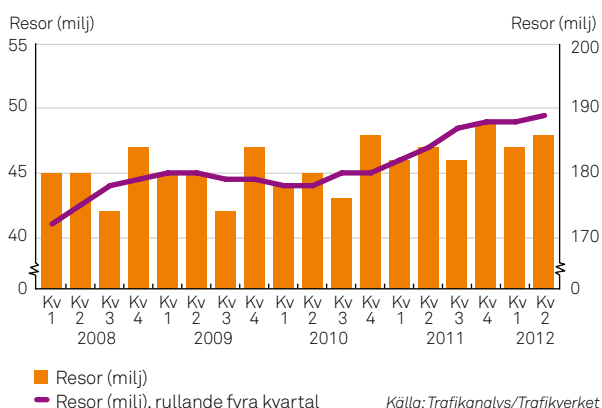
I september fastställdes tågplanen för 2013, T13. Antalet tågoperatörer som ansökte om tåglägen var cirka 45, vilket är ungefär detsamma som föregående år. Tågplanen börjar gälla i december 2012.

Resande och transporter av gods på järnväg

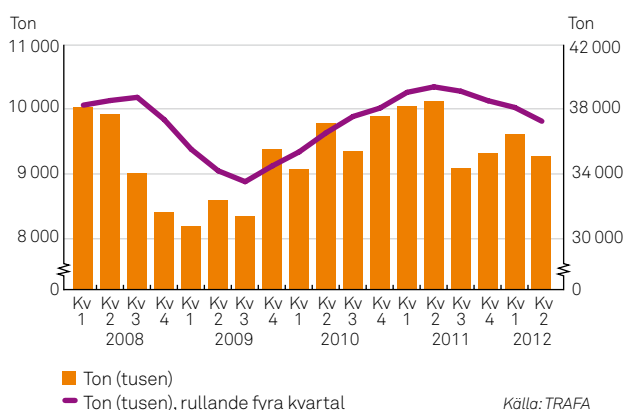
Under andra kvartalet 2012 ökade antalet resor marginellt jämfört med samma period föregående år. Under samma period ökade även reslängden mätt i personkilometer något.

Mängden transporterat gods på järnväg i ton minskade däremot under andra kvartalet 2012 jämfört med samma period föregående år. Antalet tonkilometer minskade också.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med malmbanan



Fastighetsmarknaden

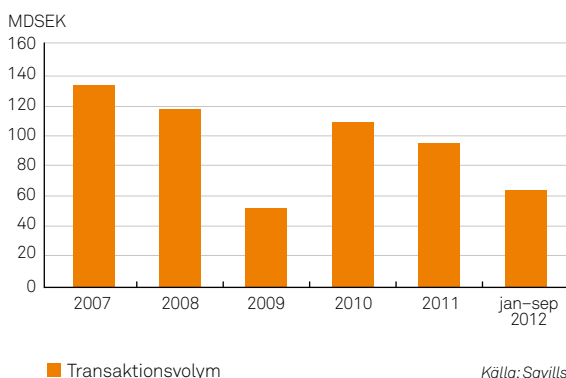
Under tredje kvartalet förblev priserna på den svenska fastighetsmarknaden stabila trots att skuldkrisen i euroområdet alltså inte har avtagit i intensitet. Moderna och centralt belägna fastigheter i Sverige ses som säkra tillgångar och är intressanta alternativ till exempelvis statsobligationer för investerare som söker trygga investeringar.

Flytten från riskfyllda tillgångar till tillgångar som upplevs ha lägre risk har pressat ned direktavkastningen på moderna och centralt belägna fastigheter. Samtidigt ligger direktavkastningen på fastigheter i mindre centrala lägen stilla eller har till och med stigit något. Orsaken är att förvärv av mindre centralt belägna fastigheter i större utsträckning finansieras med lånat kapital medan förvärv av centralt belägna fastigheter finansieras med eget kapital.

I avvaktan på bland annat nya kapitaltäckningskrav kommer bankerna förmodligen att vara fortsatt restriktiva med finansiering av fastighetsförvärv och detta kommer att leda till press på fastighetspriserna i mindre centrala lägen.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. För stationer ligger direktavkastningskraven generellt i nivå med traditionella kontorsfastigheter.

Fastighetstransaktioner i Sverige



Hyresmarknaden

Jernhusen har flera olika 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 underhållsdepåerna är i huvudsak underhålls- och logistikföretag, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna är det terminaloperatörer samt speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Under sommaren och början av hösten fortsatte omsättningen i detaljhandeln att öka, om än i lägre takt än förväntat. Till och med augusti i år ligger detaljhandelns försäljningsutveckling på 2,8 procent, mätt i löpande priser. Generellt råder dock osäkerhet om detaljhandelns utveckling. Enligt Servicehandelsindex ligger omsättningstillväxten inom Jernhusens viktigaste segment (Café och Fast Food) på fortsatt relativt höga nivåer, vilket gynnar Jernhusens affär.

Kontor

Med anledning av att motsvarande cirka tio procent av kontorslokalerna i Stockholm CBD förväntas bli tomma de närmaste åren finns risk för sänkta hyresnivåer i området. Intresset för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD och i kommunikationsnära lägen bedöms dock inte minska, utan det är främst äldre kontorslokaler som förväntas få svårare att finna nya hyresgäster.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De satsningar på järnväg som aviserats av regeringen under hösten gör att förutsättningarna förbättras för högre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor.

Jernhusen har arbetat intensivt med att omvandla gods-terminalen i Helsingborg till en kombiterminal för trailer- och containertrafik på järnväg. När kombiterminalen öppnades den 15 oktober fanns kapacitet för 30 000 enheter per år. Helsingborg är en viktig logistiknod för bland annat livsmedelsbranschen och terminalens centrala läge är också optimalt för citydistribution.

Under kvartalet har flera aktörer beslutat att köpa in nya tåg, dels för att ersätta delar av befintlig flotta, dels för att utöka den. Det ökade antalet fordon kommer med all sannolikhet att resultera i fler resenärer, fler tåggrörelser samt ökad efterfrågan på moderna och flexibla underhållsdepåer. Den planerade underhållsdepån i Hässleholm och den beslutade investeringen i Boxholm är led i Jernhusens strategi att bidra till ökad underhållskapacitet inom järnvägen.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	190,6	182,8	597,0	564,9	801,4	769,3
Energi	17,8	19,9	75,6	77,7	100,4	102,5
Övriga intäkter	57,5	59,3	172,6	160,9	233,6	221,9
Summa fastighetsintäkter	265,8	262,0	845,1	803,5	1 135,3	1 093,7
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	–51,2	–40,7	–168,5	–141,3	–213,7	–186,6
Energi	–21,2	–23,3	–108,8	–108,5	–138,6	–138,2
Underhåll	–11,5	–8,7	–36,3	–25,6	–48,9	–38,2
Fastighetsskatt	–2,3	–4,4	–9,6	–11,8	–13,8	–16,0
Fastighetsadministration	–34,0	–35,0	–142,3	–111,4	–196,7	–165,8
Summa fastighetskostnader	–120,2	–112,1	–465,5	–398,6	–611,7	–544,8
Driftöverskott	145,7	149,9	379,6	404,9	523,6	548,9
Central administration	–9,3	–10,2	–30,0	–32,5	–39,5	–42,0
Strategisk utveckling	–1,6	0,8	–6,5	–10,4	–8,9	–12,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,3	0,0	0,3	2,3	–0,7	1,3
Rörelseresultat	135,0	140,5	343,4	364,3	474,5	495,4
Finansiella poster, inkl intressebolag	–48,0	–42,6	–150,5	–112,0	–201,6	–163,1
Resultat efter finansiella poster	87,0	97,9	192,9	252,3	272,9	332,3
Värdeförändringar						
Fastigheter	–67,7	4,5	188,9	23,8	286,4	121,3
Finansiella instrument	–71,7	–172,5	–38,4	–190,7	–72,4	–224,7
Summa värdeförändringar	–139,4	–168,0	150,5	–166,9	214,0	–103,3
Resultat före skatt	–52,4	–70,1	343,4	85,4	486,9	229,0
Skatt	253,2	18,4	159,2	–21,3	126,5	–54,0
Periodens resultat	200,8	–51,7	502,7	64,1	613,5	175,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	200,8	–51,7	502,7	64,1	613,5	175,0
Moderbolagets aktieägars andel av periodens resultat/totalresultat	200,6	–51,2	501,4	65,1	612,7	176,5
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	0,2	–0,5	1,3	–1,0	0,8	–1,5
Resultat per aktie, SEK	50,1	–12,8	125,3	16,3	153,2	44,1
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 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter	211,5	196,4	789,0	743,9	1 133,7	1 088,5
Fastighetskostnader	–108,4	–96,4	–452,3	–388,1	–601,8	–537,5
Driftöverskott	103,1	100,0	336,7	355,8	531,9	551,0
Rörelseresultat	92,5	85,2	300,5	305,9	491,3	496,7

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna under årets första nio månader uppgick till 845 (804) MSEK, en ökning med fem procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på nya eller färdigställda fastigheter och högre intäkter från kringtjänster, såsom parkering samt reklam och event.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 809 (797) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,1 (3,5) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2013	1 118	248 918	290	38
2014	409	97 698	128	17
2015	341	64 844	96	12
2016	141	64 798	134	17
2017	38	10 688	19	2
2018	23	11 172	28	4
2019–	25	47 666	77	10
Totalt	2 095	545 784	773	100

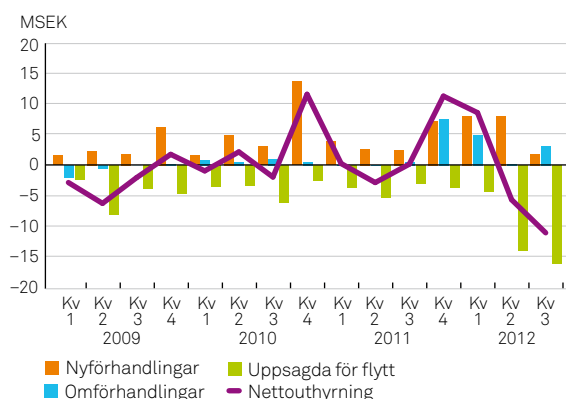
¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –22 (9) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –8 (–2) MSEK. Det negativa resultatet beror till stor del på att SJ flyttar sitt kontor från Stockholms Centralstation under 2013.

Nettouthyrning MSEK	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Helår 2011
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	17,9	9,0	16,3
Omförhandlingar	8,3	0,6	8,2
Avflyttning	–34,2	–12,0	–15,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–8,0	–2,4	9,0
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	20,4	28,0	37,3
Avflyttning	–34,0	–17,0	–22,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	–13,6	11,0	15,3
Nettouthyrning totalt	–21,6	8,6	24,3

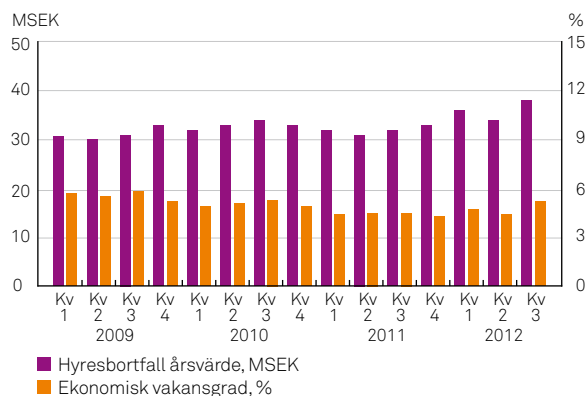
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,2 (4,5) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 15,9 (15,4) procent.

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranslagningar), förvaringsboxar, taxiängöring, reklam och event uppgick till 173 (161) MSEK, varav reklam och event uppgick till 19 (12) MSEK. Av övriga intäkter avser 104 (101) MSEK kontrakterade och 69 (60) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 466 (399) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader samt högre kostnad för fastighetsadministration. Den ökade fastighetskostnaden är ett led i satsningen på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Helår 2011
Lokalarea ¹⁾ , kvm	660 000	672 000	671 000
Överskottsgrad, %	44,9	50,4	50,2
Direktavkastning, %	6,2	6,6	6,6
Totalavkastning, %	9,6	8,5	8,1
Vakansgrad area ²⁾ , %	15,9	15,4	14,8
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,2	4,5	4,3

¹⁾ Exklusive väntsalstator.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

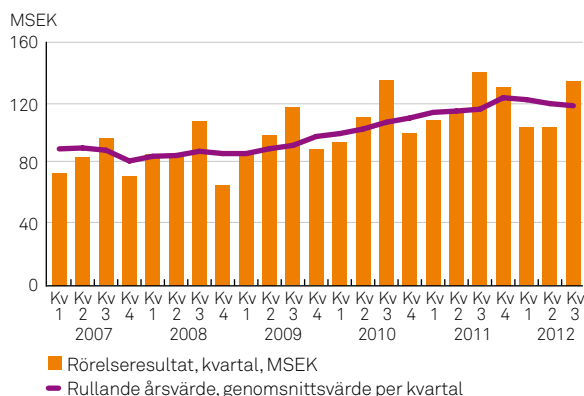
Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 7 (10) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling och strategiarbete.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med sex procent till 343 (364) MSEK.

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 301 (306) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade fastighetskostnader på grund av satsningar på nya affärer.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –151 (–112) MSEK, varav –34 (–10) MSEK består av resultatandelar i intresseföretag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av högre låneskuld och högre ränta samt sämre resultat från intressebolagen.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (3,1) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 18 (22) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,9 (3,6) gånger.

Räntetäckningsgrad



Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 30 september 2012, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 13 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jern-

husen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 46 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 4 (0) MSEK, vilket beror på avyttringar samt justering av tidigare års genomförda avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 185 (24) MSEK, främst beroende på avyttringen av Kungsbrohuset.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Helår 2011
Realiserad värdeförändring	3,9	-0,3	-50,3
Driftnettoeffekt	-49,3	-	182,4
Projekresultat	225,2	24,1	-38,8
Direktavkastningskrav	9,0	-	28,0
Orealiserad värdeförändring	184,9	24,1	171,6
Summa värdeförändringar	188,9	23,8	121,3

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till –38 (–191) MSEK, vilket främst är en följd av den nedgång som har skett i de långa marknadsräntorna sedan årsskiftet.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 159 (–21) MSEK, vilket främst beror på avyttringen av Kungsbrohuset som skedde i bolagsform. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 159 (–21) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Helår 2011
Resultat före skatt	343,4	85,4	229,0
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-90,3	-22,5	-60,2
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	246,9	1,0	0,2
resultat från andelar i intressebolag	0,1	0,3	0,1
övriga skattemässiga justeringar	-0,5	-0,2	5,9
justeringar hänförliga till föregående år	3,1	-	-
Summa	159,2	-21,3	-54,0
Effektiv skattesats, %	negativ	24,9	23,6

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 630,9	10 288,7	10 829,1
Maskiner och inventarier	31,1	18,6	20,0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 662,0	10 307,3	10 849,1
Finansiella anläggningstillgångar	457,0	559,8	495,4
Summa anläggningstillgångar	10 119,1	10 867,1	11 344,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	220,2	174,3	228,7
Likvida medel	8,5	5,4	10,0
Summa omsättningstillgångar	228,7	179,7	238,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 347,8	11 046,9	11 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 493,3	3 976,6	4 088,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	353,2	479,8	512,4
Räntebärande låneskulder	5 035,6	6 145,1	6 388,0
Ej räntebärande skulder	–	10,1	–
Summa långfristiga skulder	5 388,8	6 635,0	6 900,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25,8	57,6	96,0
Ej räntebärande skulder	439,9	377,7	498,4
Summa kortfristiga skulder	465,7	435,2	594,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 347,8	11 046,9	11 583,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	7 489,4	8 841,3	9 152,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Helår 2011
Eget kapital 1 januari	4 088,4	4 011,3	4 011,3
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	2,2	1,4	2,1
Totalresultat för perioden	502,7	64,1	175,0
Eget kapital vid periodens utgång	4 493,3	3 976,6	4 088,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 484,7	3 968,8	4 080,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 250 (256 vid årsskiftet) fastigheter i 77 (81 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 660 000 (671 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 73 procent.

Marknadsvärde

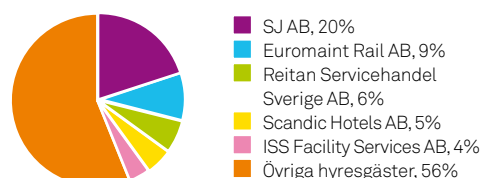
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter minskade med 1 198 MSEK till 9 631 MSEK per den 30 september 2012. Förändringen förklaras av avyttringar och då främst Kungsbrosen om 2,1 miljarder kronor samt investeringar om totalt 669 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

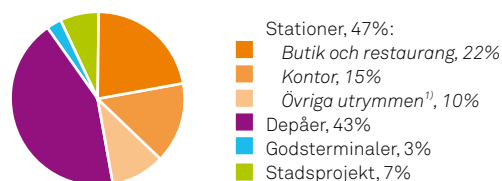
MSEK	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Helår 2011	Antal fastig. 2012
Marknadsvärde 1 januari	10 829,1	9 501,5	9 501,5	256
Investeringar	669,0	722,9	1 114,9	
Förvärv	56,8	44,0	46,3	2
Frånträden	-2 108,9	-3,8	-5,2	-8 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	184,9	24,1	171,6	
Marknadsvärde vid periodens utgång	9 630,9	10 288,7	10 829,1	250

¹⁾ 10 fastigheter har frånträtts, varav 8 i sin helhet.

De 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

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 726 (767) MSEK, varav förvärv uppgick till 57 (44) MSEK och värderingshöjande underhåll till 68 MSEK. På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat innebär att nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service skapas.

I direkt anslutning till Centralstationen ligger Cityterminalen samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan tunnelbana, Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer. Genom att anpassa och modernisera depåerna efter nya krav och tågmodeller ökar kapaciteten och logistiken underlättas för operatörerna. I Hagalund Depå i Solna står en ny saneringshall färdig och en andra hall har uppförts i Raus Depå utanför Helsingborg.

I juli förvärvade Jernhusen en strategiskt viktig underhållsdepå i Gävle för gods- och motorvagnsunderhåll. I nära samarbete med marknadsaktörerna kommer Jernhusen att utveckla sina två depåer i Gävle för att erbjuda effektiva lösningar.

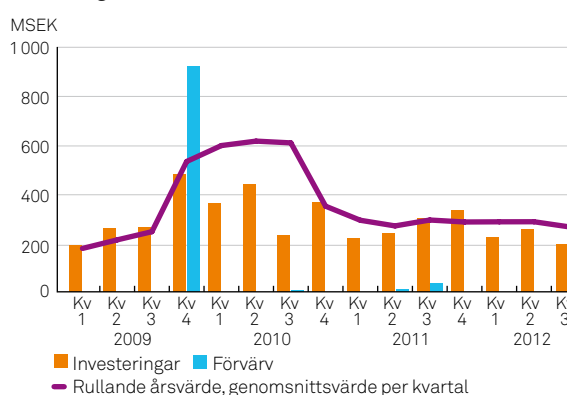
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Beslutad investering, MSEK ¹⁾	Investering jan–sep, MSEK ²⁾	Återstående investering, MSEK ¹⁾
Stationer	1 751	303	263
Stadsprojekt	–	59	–
Depåer	506	331	146
Godsterminaler	–	33	–
Totalt		726	

¹⁾ Avser större projekt.

²⁾ I beloppen ingår även värderingshöjande underhåll om totalt 68 MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträdde 10 (6) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 2 121 (4) MSEK. Under perioden kontraherades 10 (4) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 2 121 (3) MSEK. De fastigheter som frånträtts eller kontraherats till försäljning utgörs dels av Kungsbrohuset i Stockholm, dels av stations- och markfastigheter på mindre orter. Kungsbrohuset såldes till Folksam medan stations- och markfastigheter på mindre orter oftast köps av lokala aktörer som är bättre lämpade att utveckla fastigheten och skapa nytt liv på orten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 457 (495 vid årsskiftet) MSEK bestod 359 (364 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 493 (4 088 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,5 (4,4 vid årsskiftet) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2006 till periodens utgång uppgick till 10,3 procent.

Soliditet

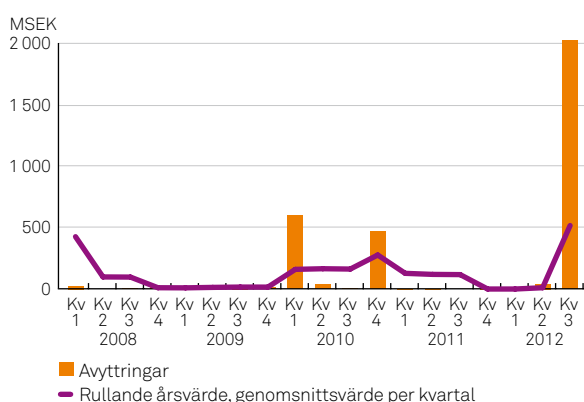
Jernhusens soliditet uppgick till 43,4 (35,3 vid årsskiftet) procent. Förbättringen sedan årsskiftet beror huvudsakligen på avyttringen av Kungsbrohuset. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till periodens utgång uppgick till 38,0 procent. Belåningsgraden minskade till 48,3 (56,2 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

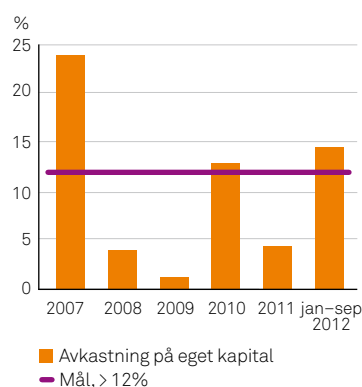
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 857 (730 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 522 (2 903 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 321 (240 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 353 (512 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

Regeringen har föreslagit en sänkt bolagsskatt till 22 procent med verkan från 1 januari 2013. Om förslaget antas medför det för Jernhusen en skatteintäkt om ca 60 MSEK, till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

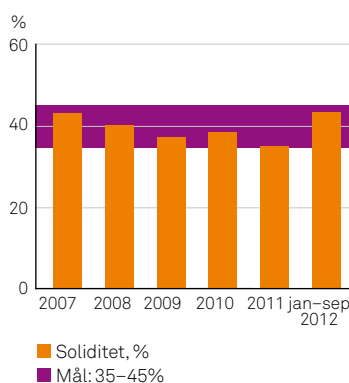
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Uppskjuten skatteskuld netto 2012-09-30

MSEK	Underlag	Skatt 26,3%
Fastigheter	-2 521,7	-663,2
Derivat	250,7	65,9
Underskottsavdrag	857,3	225,5
Osäkra kundfordringar	24,8	6,5
Övrigt	45,8	12,0
Enligt balansräkningen	-1 343,1	-353,2

Räntebärande skulder

I samband med frånträdet av Kungsbrohuset den 3 juli amorterade Jernhusen 2 100 MSEK av sin låneskuld och löste det låneavtal om 500 MSEK som tecknades med Handelsbanken tidigare i våras.

Räntebärande skulder uppgick den 30 september till 5 061 (6 484 vid årsskiftet) MSEK, varav 251 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden minskat med 1 438 MSEK från 6 089 MSEK till 4 651 MSEK. Minskningen av den räntebärande låneskulden och nettolåneskulden beror till största del av amorteringen i samband med frånträdet av Kungsbrohuset i början av juli.

Per den 30 september var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden. Som en konsekvens av minskningen av låneskulden har räntebindningen i skuldportföljen blivit längre. Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen per den 30 september 2012 uppgick till 62 (48 vid årsskiftet) månader.

Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 4 300 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till –251 (–212 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2012-09-30
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–72 månader	62 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	0–60 %	13%
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	20%
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	19%
Andel ränteförfall 6–10 år	0–55 %	48%
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallostruktur per 30 september 2012

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	1 793	2,8
1–3 år	906	3,4
3–6 år	812	3,8
6–10 år	1 300	3,7
Totalt	4 811¹⁾	3,3

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 251 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Helår 2011
Belåningsgrad, %	48,3	56,6	56,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,5	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,1	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	62	40	48

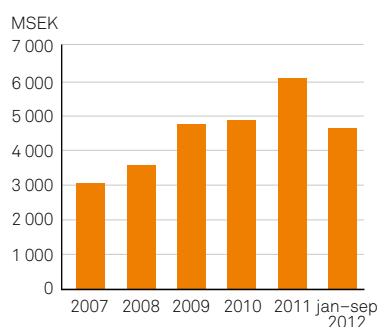
Finansieringskällor per 30 september 2012

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	1 800	38
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 977	62
Checkräkningskredit	200	16	0
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	4 811²⁾	100

¹⁾ I låneramen om 6 500 MSEK fungerar 3 000 MSEK som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet, vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 251 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul–sep 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	135,0	140,5	343,4	364,3	474,5	495,4
Avskrivningar	0,8	0,9	2,3	2,2	3,3	3,2
Finansnetto	-33,9	-59,3	-140,5	-146,6	-143,1	-149,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101,9	82,1	205,2	219,9	334,7	349,4
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-41,5	-12,4	-4,0	-4,4	-20,3	-20,7
Förändring av korta skulder	42,3	22,5	-34,3	-54,9	34,8	14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102,7	92,2	166,8	160,6	349,1	342,9
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-192,3	-264,0	-669,0	-724,5	-1 059,4	-1 114,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-53,6	-33,0	-56,8	-44,0	-59,1	-46,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 074,9	-0,2	2 120,5	3,5	2 122,2	5,2
Förvärv/avyttring av inventarier	-3,8	-0,6	-4,6	-1,8	-7,2	-4,4
Investeringar i intressebolag	-	-	-	-	-33,3	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 825,2	-297,8	1 390,2	-766,8	963,3	-1 193,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	1 927,9	-205,6	1 557,0	-606,2	1 312,4	-850,8
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-150,0	200,0	400,0	650,0	650,0	900,0
Amortering av skuld	-1 800,0	-	-1 800,0	-	-1 800,0	-
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	5,7	8,8	-60,6	54,2	-62,1	52,7
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	1,3	-	2,2	1,4	2,9	2,1
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 943,0	208,8	-1 558,4	605,6	-1 309,2	854,8
Periodens kassaflöde	-15,1	3,2	-1,5	-0,6	3,1	4,0
Likvida medel vid periodens början	23,6	2,2	10,0	6,0	5,4	6,0
Likvida medel vid periodens slut	8,5	5,4	8,5	5,4	8,5	10,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 205 (220) MSEK. Nedgången beror främst på ett lägre rörelseresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 167 (161) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 390 (-767) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter med 2 121 (4) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 558 (606) MSEK, huvudsakligen beroende på amorteringar av lån i samband med försäljningen av Kungsbrohuset.

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 stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar större stationsområden över utvecklingsfaser.

- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter						
Stationer	147,4	126,5	428,2	388,3	572,5	532,6
Stadsprojekt	17,3	45,4	103,7	118,0	142,2	156,5
Depåer	95,8	81,7	290,0	269,3	392,6	371,9
Godsterminaler	6,4	7,9	20,7	24,8	28,7	32,7
Gemensamma enheter	-1,1	0,5	2,4	3,1	-0,7	-
Summa fastighetsintäkter	265,8	262,0	845,1	803,5	1 135,3	1 093,7
Rörelseresultat						
Stationer	64,7	61,7	172,4	178,2	213,6	219,4
Stadsprojekt	9,9	40,0	73,6	92,1	107,0	125,5
Depåer	55,0	50,4	125,2	146,5	175,1	196,5
Godsterminaler	3,2	4,2	9,0	10,8	14,5	16,3
Gemensamma enheter	12,8	-6,3	-0,6	-22,7	13,4	-8,8
Central administration	-9,3	-10,2	-30,0	-32,5	-39,5	-42,0
Strategisk utveckling	-1,6	0,8	-6,5	-10,4	-8,9	-12,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,3	0,0	0,3	2,3	-0,7	1,3
Summa rörelseresultat	135,0	140,5	343,4	364,3	474,5	495,4

Tillgångar per affärsområde

MSEK	Jan-sep 2012	Helår 2011
Stationer	5 325,8	4 936,4
Stadsprojekt	1 286,6	3 153,4
Depåer	2 683,5	2 415,5
Godsterminaler	335,1	323,8
Övriga tillgångar	716,9	754,1
Summa tillgångar	10 347,8	11 583,2

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2012

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	95	34	104	17	250
Hysesvärde, MSEK	381	55	349	25	809
Marknadsvärde, MSEK	5 326	1 287	2 683	335	9 631
Lokalarea, kvm	147 000	32 000	457 000	24 000	660 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	9 000	74 000	3 000	105 000
Återstående kontraktstid, år	3,8	0,7	2,8	1,5	3,1
Ekonomisk vakansgrad, %	4,1	3,4	6,8	8,0	5,2

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	59,4	59,2	196,4	165,5	246,2	215,3
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	–54,6	–48,6	–221,5	–166,4	–315,6	–308,5
Driftöverskott	4,8	10,6	–25,1	–0,9	–117,4	–93,2
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	910,9	–0,2	911,0	1,1	861,0	–48,9
Central administration	–6,4	–9,6	–27,1	–33,3	–35,8	–42,0
Utvecklingskostnader	–1,8	–4,2	–6,5	–13,7	–8,9	–16,1
Rörelseresultat	907,5	–3,4	852,3	–46,8	698,9	–200,2
Finansiella poster						
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	–	–	–	–14,1	–2,2	–16,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	51,8	2,8	164,5	9,9	379,2	224,6
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	425,0	–	425,0	–	348,3	–76,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	–40,6	–48,7	–143,2	–134,1	–247,2	–238,1
Erhållna koncernbidrag	8,7	–	25,0	–	86,4	61,4
Lämnade koncernbidrag	–41,8	–	–116,8	–	–276,9	–160,1
Summa finansiella poster	403,1	–45,9	354,5	–138,3	287,6	–205,2
Resultat efter finansiella poster	1 310,6	–49,3	1 206,8	–185,1	986,5	–405,4
Resultat före skatt	1 310,6	–49,3	1 206,8	–185,1	986,5	–405,4
Aktuell skatt	–	–12,9	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	6,5	–8,0	36,7	11,4	134,8	109,5
Periodens resultat	1 317,1	–70,2	1 243,5	–173,7	1 121,3	–295,9
Resultat per aktie (SEK)	329,3	–17,6	310,9	–43,4	280,3	–74,0
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 2012	Jul–sep 2011	Jan–sep 2012	Jan–sep 2011	Okt 2011– sep 2012	Helår 2011
Periodens resultat	1 317,1	–70,2	1 243,5	–173,7	1 121,3	–295,9
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	1 317,1	–70,2	1 243,5	–173,7	1 121,3	–295,9

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 196 (165) MSEK och resultatet efter finansiella poster var 1 207 (–185) MSEK. Det högre rörelseresultatet beror främst på resultat från försäljning av aktier i dotterbolag. Övriga förvaltningskostnader uppgick till –222 (–166) MSEK. Kostnadsökningen är en effekt av ökade satsningar på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	229,5	171,8	182,8
Maskiner och inventarier	10,8	11,4	11,7
Summa materiella anläggningstillgångar	240,3	183,2	194,5
Uppskjuten skattefordran	241,5	106,7	204,8
Övriga finansiella tillgångar	8 579,8	9 728,2	9 698,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 821,3	9 834,9	9 902,9
Summa anläggningstillgångar	9 061,6	10 018,1	10 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	655,0	552,7	689,1
Likvida medel	8,5	5,4	10,0
Summa omsättningstillgångar	663,5	558,1	699,1
SUMMA TILLGÅNGAR	9 725,1	10 576,2	10 796,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolaget eget kapital	2 348,3	1 327,0	1 204,9
Summa eget kapital	2 348,3	1 327,0	1 204,9
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	63,0	–	63,0
Räntebärande låneskulder	4 865,8	6 038,6	6 254,1
Summa långfristiga skulder	4 928,8	6 038,6	6 317,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15,5	54,9	87,8
Ej räntebärande skulder	2 432,6	3 155,7	3 186,7
Summa kortfristiga skulder	2 448,1	3 210,6	3 274,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 725,1	10 576,2	10 796,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	7 550,9	8 770,6	8 698,0

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 16 (88 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 1 (3 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Årsstämma

Jernhusens årsstämma 2013 kommer att hållas i Stockholm den 24 april 2013.

Organisation och medarbetare

Den 1 oktober tillträdde Micael Svensson som chef för affärsområde Godsterminaler och ingår därmed i Jernhusens ledningsgrupp. Micael Svensson har sedan 2010 varit försäljnings- och marknadschef för affärsområde Godsterminaler. Olle Huusko, tidigare affärsområdeschef, har på egen begäran blivit chef för Affärsutveckling inom Godsterminaler.

Per den 30 september 2012 var antalet anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen, 267 (239 vid årsskiftet). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Hållbar utveckling

Jernhusen vill bidra till en positiv och hållbar utveckling av städer och transporter. Verksamheten ska göra det enklare att välja kollektivt resande och mer miljövänliga godstransporter. Förutom att möta resenärernas behov ska även en trivsamt, säker och levande miljö runt stationsbyggnaderna skapas.

I den dagliga verksamheten arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet fokuseras på områden som ger stor miljönytta och som påverkar ekonomin positivt. De viktigaste komponenterna i detta arbete är åtgärder för att minska och effektivisera företagets energiförbrukning, återställa förorenad mark, bygga bort asbest och andra farliga ämnen i befintliga fastigheter och att genom miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer minimera miljöpåverkan vid nyuppförande.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, om det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär 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 verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 69 i årsredovisningen för 2011 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2011. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

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 OMX Nordic Exchange. 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 International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 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.

Intressebolag

I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

I övrigt har samma redovisningsprinciper använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2011 på sidorna 64–67.

Kalendarium

- Bokslutskommuniké 2012 6 februari 2013
- Årsredovisning 2012 mars 2013
- Delårsrapport jan–mars 2013 24 april 2013
- Årsstämma 2013 i Stockholm 24 april 2013

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

Stockholm den 26 oktober 2012

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
Tel: 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 2012 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 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 2012

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Lokalarea

Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.

MDSEK

Miljarder kronor.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intresseföretag.

Sidosystem

Sidosystemet består av stationer, underhållsdepåer, gods- och kombiterminaler samt bytespunkter som på olika sätt ansluter till det så kallade huvudsystemet, som utgörs av stambanenätet.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive minoritetsintressen) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/-förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.