

Bokslutskommuniké

Januari–december

2017

Bokslutskommuniké 2017

Viktiga händelser under året

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 453 (1 368) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med sju procent och uppgick till 683 (640) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 683 (664) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 892 (1 747) MSEK. Minskningen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 202 (1 099) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (6,0) procent.
- Finansiella poster uppgick till -154 (-113) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 649 (1 259) MSEK och har påverkats av värdeförändringar på derivat om 54 (-106) MSEK och skatt om -144 (-269) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 663 (622) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 178 (591) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 687 MSEK till 16 234 (15 547) MSEK. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 179 (178) MSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2016. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2016. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 27–28.

| Jernhusen i sammandrag | Okt–dec 2017 | Okt–dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Fastighetsintäkter, MSEK | 372 | 383 | 1 453 | 1 368 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK | 164 | 175 | 683 | 640 |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK | -24 | 718 | 202 | 1 099 |
| Rörelseresultat, MSEK | 138 | 896 | 892 | 1 747 |
| Finansiella poster, MSEK | -36 | -47 | -154 | -113 |
| Värdeförändringar derivat, MSEK | 1 | 97 | 54 | -106 |
| Skatt, MSEK | -22 | -207 | -144 | -269 |
| Periodens resultat, MSEK | 83 | 739 | 649 | 1 259 |
| Investeringar i fastigheter, MSEK | 256 | 156 | 663 | 622 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | -1 | 32 | 178 | 591 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | | | 16 234 | 15 547 |
| Soliditet, % | | | 43,8 | 42,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | 4,4 | 7,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | 9,0 | 19,2 |

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 161 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 16,2 miljarder kronor.

Ud har ordet

Under 2017 har Jernhusen fortsatt att växa med god lönsamhet. Vi har stärkt förvaltningen och framdriften i vår stationsnära stadsutveckling är god. Årets resultat är i många delar en följd av våra medarbetares engagerade insatser.

Intresset för järnvägsutveckling i Sverige är större än på länge och frågan om höghastighetståg har varit mycket uppmärksam. Redan de satsningar som ligger i Trafikverkets förslag till nationell plan är mycket positiva för Jernhusen. Vi följer noga de diskussioner som förs och märker av optimismen och efterfrågan på fastighetsutveckling från både befintliga och potentiella kunder. Bland tecknen noterar vi att flera kommuner är intresserade av nya stationshus, att trafikföretagen använder våra depåer för att modernisera sina fordonsflottor och ett volymrekord under våren i på våra kombiterminaler.

Intensivt sista kvartal

Under lång tid har vi haft en vision för stationsnära stad i Malmö. Den är nu på väg att realiseras fullt ut när Södra Nyhamnen utvecklas vidare. Det är glädjande att se byggstarten av kontorshuset Foajén där vi har höga ambitioner med hållbarhetscertifiering enligt både Breeam Excellent och WELL nivå guld. Det kommer att bli 700 arbetsplatser av högsta klass. För att stadsdelen ska bli diversifierad har vi även sålt 300 bostadsbyggrätter till HSB och Västbygg.

Inte på flera år har det pågått ett så intensivt arbete med nya stationsbyggnader i Sverige som det görs nu. I Lund arbetar vi vidare tillsammans med Lunds kommun på utformningen av det nya stationshuset. Även i Varberg pågår ett liknande arbete där en ny station ska byggas med anledning av att spåren grävs ned i en tunnel. I Växjö fattade kommunen beslut i december att bygga det kombinerade nya stads- och stationshuset.

Jernhusens fastigheter ska anslutas till ett robust fibernät som på lång sikt kommer att innebära stora möjligheter till effektivare fastighetsskötsel och digitalisering. I december upphandlades en leverantör av nätverkstjänster och den första konkreta åtgärden blir nytt resenärs-wifi på våra stationer.

Utveckling i befintligt bestånd

I juli flyttade pendeltågstrafiken i Stockholm från Centralstationen till den nya Citybanan. Under hösten har vi utvecklat stationen som matdestination och byggt om i dess norra del. I februari 2018 öppnar fyra nya restaurangkoncept speciellt inriktade på resenärs önskemål och behov.

Jag kan med stolthet konstatera att Stockholms Centralstation efter periodens slut som första fastighet i Jernhusens bestånd certifierats enligt BREEAM In-Use med erhållen nivå Very good. En viktig faktor i bedömningen var energiarbetet i byggnaden, något som vi arbetar systematiskt med i hela stationsförvaltningen.

I Hagalunds Depå i Solna färdigställde vi en utbyggnad av SJ:s heltågsverkstad, som nu är dimensionerad för en

framtid med längre och fler tåg. Samtidigt genomför SJ en modernisering av sina X2000-fordon i Tillbergadepån utanför Västerås, som vi moderniserat för just detta ändamål. Under 2017 har vi i dialog med hyresgästerna genomfört ett stort antal underhållsprojekt i framförallt våra depåer i syfte att förbättra miljöprestanda och arbetsmiljö.

Investeringar för framtiden

Totalt investerade vi 663 miljoner kronor, och vårt fastighetsbesånd hade vid årets slut ett marknadsvärde på 16,2 miljoner kronor.

Jernhusens projektverksamhet har haft en god framdrift, där flera satsningar efter långt och tråget arbete nu går in i en genomförandefas. I Göteborg presenterade vi i juni nästa satsning inom ramen för den planerade nya stadsdelen intill Centralstationen, Region City. År 2023 när Västlänken öppnar är ambitionen att det 19 våningar höga Älvtornet, med arbetsplatser och stationsfunktioner för Västlänken, vara klart.

Västlänken har dessvärre också inneburit att Jernhusens fullbelagda kombiterminal vid Gullbergsvass stängts under året. Kunderna hänvisas till en terminal vid Göteborgs hamn. Från Jernhusens sida ser vi fortfarande ett behov av en kombiterminal i stadsnära läge för att främja citylogistiken och vi arbetar vidare för att hitta möjligheter till en ny kombiterminal i framtiden.

I Malmö däremot monterar vi två nya godsranar på Malmö Kombiterminal, för att möta den ökande internationella trafiken. När de är på plats i februari kommer de att öka kapaciteten på terminalen med 75 procent och ge Malmö ett nytt landmärke.

Med sikte på tillväxt

Vi fortsätter arbeta med att stärka företaget kompetensmässigt, finansiellt och strukturellt inför vår planerade tillväxt de kommande åren. Förvaltningen utvecklas och våra nya strategiska hållbarhetsmål är nu en del av både verksamhetsstyrningen och delårsrapporteringen. Vi har börjat implementera en strukturerad modell för vårt arbete med socialt utsatta i stationsmiljöerna, leverantörsuppföljningen har utökats och vi har börjat teckna gröna hyresavtal med våra kunder även i äldre, befintliga fastigheter.

Samhällets planerade satsningar på svensk järnväg, tillsammans med kundernas efterfrågan och fortsatt positiva prognoser för ökat resande ger oss skäl att hålla fast vid vår strategi för tillväxt. Det goda utfallet för 2017 visar att vi är på rätt väg

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

En av grundförutsättningarna för att resa kollektivt är att det är tryggt och säkert. Under hösten har regeringen tillsatt en utredning för att se över lagstiftningen för bevakningskameror i kollektivtrafikmiljöer, inklusive stationer. Bevakning med kamera är en del av ett omfattande arbete med en trygg och säker kollektivtrafikmiljö. I december anordnade Näringsdepartementet ett rundabordsmöte om trygghet i stationsmiljöer där Jernhusen deltog tillsammans med ledande aktörer inom kollektivtrafiksektorn.

Den statliga utredningen Sverigeförhandlingen lämnade den 20 december sitt slutbetänkande, i vilket man föreslår en så snabb utbyggnad av nya stambanor som möjligt och att de byggs för en hastighet om 320 km/h. Jernhusen delar Sverigeförhandlingens synsätt i sitt remissvar till Trafikverkets förslag till nationell plan för infrastrukturen för åren 2018-2029. Sverigeförhandlingens uppdrag omfattade också att nå överenskommelser med kommuner om en stor mängd nya bostäder, lokala och regionala infrastruktursatsningar och cykelåtgärder.

Resande och transporter av gods på järnväg

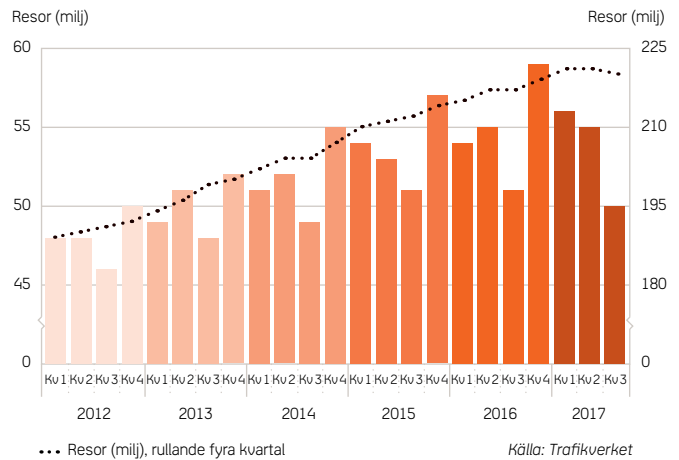
Enligt senaste mätningen var resandet på järnväg, mätt i antal resor, något längre under tredje kvartalet 2017 än under samma kvartal 2016. Det handlar om en minskning med två procent i kvartalsvis jämförelse. Sett på rullande fyra kvartal är det dock en ökning om en procent jämfört med vid samma tidpunkt föregående år.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade enligt den senaste mätningen en fortsatt negativ utveckling under tredje kvartalet och minskade med 2,8 procent jämfört med samma kvartal 2016. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment. Jernhusen ser att det finns en stor potential inom kombitrafiken, och att den kommer att vara en viktig del i varuförsörjningen av den urbaniserade regionen och staden.

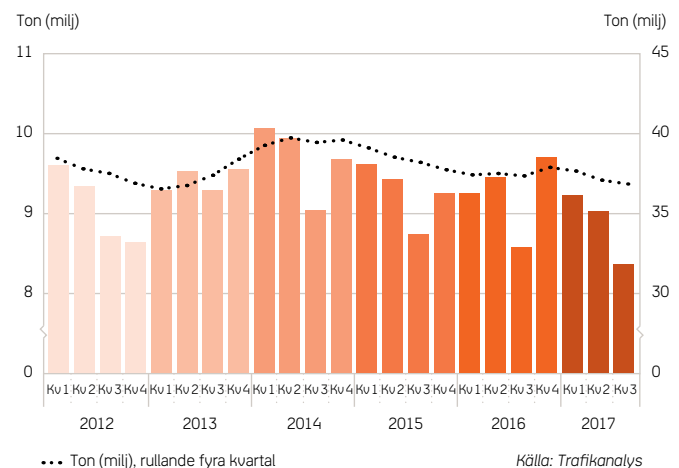
Fastighetsmarknaden

God tillväxt i svensk ekonomi, stor tillgång på såväl inhemskt som internationellt kapital och fortsatt låga räntenivåer skapar goda förutsättningar på den svenska fastighetsmarknaden även om en avmattning på bostadsmarknaden under senare delen av året har skapat en viss oro. Investerarviljan i svenska fastigheter fortsätter, om än på lägre nivåer än rekordåret 2016, och det har varit stort intresse från internationella investerare. Enligt Newsec har antalet transaktioner över 40 MSEK under året varit färre än föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick till 148 miljarder jämfört med 201 miljarder 2016.

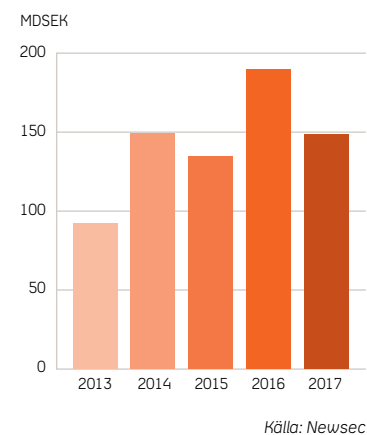
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Den fortsatt expansiva penningpolitiken i Europa tillsammans med hög efterfrågan på svenska fastigheter påverkade marknadens direktavkastningskrav under första halvåret varefter de stabiliserades. Jernhusen bedömer att marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna kontors-, stations- och hotellfastigheter i storstadsregionerna har sjunkit med 0,05–0,15 procentenheter under året.

Det har under året kommit förslag avseende förändrad beskattning av bolag från regeringen. Förslagen om ändrad företagsbeskattning och det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner vid paketering i bolagsform, kan komma att påverka transaktionsmarknaden och få en effekt på kommersiella fastigheters marknadsvärde.

Hyresmarknaden

Jernhusen med sitt diversifierade fastighetsbestånd har en mängd olika typer av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns såväl butiker, restauranger och kontorshyresgäster som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen.

Hyresgäster i underhållsdepåer är främst underhålls-entreprenörer och tågoperatörer. På gods- och kombi-terminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandeln

På Jernhusens stationer ska serviceutbudet underlätta resenärernas vardag och bidra till en attraktivare miljö. Jernhusen utvecklar sitt utbud i första hand för att tillgodose resenärernas behov. Ju bättre vi möter dessa, desto stabilare blir försäljningsutvecklingen.

Servicehandelsindex från HUI Research visar att den totala försäljningen inom servicehandeln ökade med 0,5 procent under tredje kvartalet jämfört med samma kvartal 2016. Inom de segment som återfinns på stationer är det en blandad utveckling. Delbranschen Café minskade med 3,6 procent, Fast Food ökade med 2,3 procent i omsättning och Trafikbutiker minskade med 0,8 procent.

Kontor

Tjänstesektorn fortsätter att växa i Sverige och detta i kombination med fortsatt urbanisering ger goda förutsättningar för fastighetsmarknaden i storstadsregionerna. Ett ökande behov av kontorslokaler har inneburit en fortsatt stor efterfrågan på moderna, effektiva kontor i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Enligt Newsec har kontorshyrorna för centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö haft en stigande trend under året. En stark kontorsmarknad har också inneburit låga direktavkastningskrav och vakanser för

kontorsfastigheter. Göteborg och Malmö visar upp sjunkande direktavkastningskrav samt sjunkande vakanser för centralt belägna kontorsfastigheter medan Stockholm är oförändrat under året. En stark kontorsmarknad med höga hyror och låga vakanser har resulterat i ökad nyproduktion av kontor under de senaste åren. Under 2017 har dock andelen färdigställd kontorsyta sjunkit i Stockholm och Malmö jämfört med föregående år, medan Göteborg har sett en ökande nyproduktion. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2018.

Underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler

Tågoperatörer och trafikhuvudmän fortsätter att investera i nya fordon. Det medför omställning och ombyggnad av Jernhusens depåer i befintliga lägen. De kommande leveranserna ger också att kapaciteten behöver byggas ut, både för uppställning och underhåll. Jernhusen ser positivt på möjligheterna att på marknadsmässiga villkor fortsätta utveckla både befintliga och nya anläggningar för järnvägsfordonsunderhåll.

Regeringen har tydligt uttryckt att den vill se mer gods på järnväg, och även Sveriges storstäder ser ett ökat behov av en väl utvecklad citylogistik. Jernhusen anser att det finns en stor potential för detta inom kombigods, och arbetar därför aktivt med att tillhandahålla och visa på vikten av väl lokaliserade och fungerande kombi-terminaler.

Finansmarknaden

Det har varit ett händelserikt år på de finansiella marknaderna under 2017. Den amerikanska centralbanken genomförde under december månad årets tredje räntehöjning i ordningen och höjde samtidigt tillväxtprognosen för 2018 till 2,5 procent. Europa brottas fortsatt med en ihållande låg inflation trots en rekordlåg arbetslöshet och en stigande tillväxttakt. Den europeiska centralbanken (ECB) halverar tillgångsköpen från och med årsskiftet men poängterar att de håller alla dörrar öppna för att utöka programmets omfattning vad gäller tidsperiod och volym om utsikterna skulle försämrats.

Svensk ekonomi fortsätter att imponera trots en längre period av relativt hög tillväxt. Riksbanken väntas börja höja styrräntan under andra halvan av 2018 om den positiva utvecklingen fortsätter. Svensk bostadsmarknad är ett område som fått stor uppmärksamhet under året och är ett av de större orosmolnen för utvecklingen av svensk ekonomi de kommande åren.

De låga korträntorna har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Uppgången i svenska långräntor under året har lett till positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

I slutet av 2016 beslutade Jernhusens styrelse om nya strategiska hållbarhetsmål, i syfte att ytterligare konkretisera och tydliggöra företagets hållbarhetsarbete. Från 2017 har Jernhusen därför sex mål som kopplar till de områden där vi kan göra störst skillnad. Målen knyter an till de sjutton globala utvecklingsmålen i Agenda 2030, särskilt mål nio Hållbar

industri, innovationer och infrastruktur och mål elva Hållbara städer och samhällen. Arbetet har fortsatt under 2017 med att konkretisera målen i handlingsplaner samt att utveckla processer och rapporteringsmodeller för att kunna redovisa vår utveckling.

I vår roll som en del av järnvägens infrastruktur främjar vi hållbara transporter

| Mål | Mätetal | Utfall 2017-12-31 |
|--|---|--|
| Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden. | 500 000 kvadratmeter BTA tillskapad i stationsnära lägen till år 2030. Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020. | Under året tillskapades planenligt inte någon ny stationsnära yta. Vid senaste mätningen utförd 2016 blev resultatet för Jernhusen 69 i Nöjd Resenärsindex (NRI). Högsta resultat för en enskild station var 74. Lägsta var 53. |
| Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler. | 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026. | Under året hanterades 229 000 (230 000) enheter. |

För att fler ska kunna arbeta och bo klimatsmart nära stationen utvecklar Jernhusen stationer och stationsnära stadsmiljöer. Vi mäter det som antalet tillförda kvadratmeter BTA (bruttoarea). Det innebär att vid en avyttring ska processen ha nått lagakraftvunnen detaljplan och vid utveckling i egen regi ska byggnaden vara färdigställd för att tillgodoräknas i målet. Under 2017 har det planenligt inte tillskapats nya BTA. Dock har en rad aktiviteter genomförts för att leda arbetet framåt. I Malmö har exempelvis byggrätter i Södra Nyhamnen sålts och byggnationen av Foajén har nu nått påbörjad markentreprenad. I november beslöt Växjö kommun att tillsammans med Jernhusen bygga ett nytt kombinerat stads- och stationshus.

Nöjd resenärsindex (NRI) är Jernhusens sätt att fråga stationsbesökarna hur de upplever stationsmiljön. Mätningen, som genomförs tillsammans med Trafikverket, görs vartannat år och sker närmast andra kvartalet 2018. Arbetet

med att implementera många av förbättringsförslagen sker i ett gemensamt kvalitetsutvecklingsprogram där 26 av 31 planlagda aktiviteter för 2017 är genomförda. Resterande genomförs under 2018. Uppgraderade toaletter och omsorg att lokalerna är hela och rena är exempel på vanliga förbättringar.

Jernhusen bidrar till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att möjliggöra för mer gods att transporteras med tåg istället för med lastbil. Årets hantering av 229 000 enheter är i paritet med fjolårets 230 000 enheter. Resultatet byggs upp av en ökning på flera terminaler som kompenserar för det bortfall som uppstod då terminalen i Göteborg planenligt stängdes i början av december till förmån för byggnationen av Västlänken. Stängningen är in-tecknad i målet och försämrar därmed inte bolagets förutsättningar att nå målet. På Malmö kombiterminal pågår installationen av två nya kranar som 2018 kommer höja terminalens kapacitet med 75 procent.

I vår roll som fastighetsägare skapar vi hållbara fastigheter

| Mål | Mätetal | Utfall 2017-12-31 |
|--|--|---|
| Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008. | Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter. | Under perioden januari-november sjönk energiförbrukningen med 3,0 procent jämfört med samma period föregående år. |
| Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025. | Antal klassade/certifierade fastigheter av totalt antal fastigheter. | Under året klassades eller certifierades inga nya byggnader. |
| | Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025. | Under fjärde kvartalet har 116 inventeringar slutförts, vilket gör att samtliga 161 fastigheter har kartlagts under året. |

Under perioden januari till november minskade energianvändningen i jämförbart bestånd med 3,0 procent. I affärsområde Depåer och Godsterminalers fastighetsbestånd minskade energianvändningen med 3,9 procent och för affärsområde Stationer var minskningen 1,5 procent. Energieffektiviseringen är ett resultat av att Jernhusen arbetar systematiskt med energiinventeringar, driftoptimering i samarbete med våra driftentreprenörer och genomför underhållsåtgärder som leder till energibesparingar. Exempelvis sjönk energiförbrukningen i Hagalunds depå med tio procent jämfört med 2016 till följd av driftsättning av en anläggning för bergvärme/-kyla, utbyte av ljusarmaturer till LED och ett antal genomförda ventilationsåtgärder.

Arbetet med att miljöklassa det befintliga byggnadsbeståndet har fördröjts under året men nya resurser och genomförandeplaner är nu operativa. Med ökad genom-

förändetakt är planen att målet, som väsentligen innebär att erbjuda hyresgästerna energismarta lokaler med god arbetsmiljö, nås år 2020. Efter utgången av året har Stockholm Centralstation blivit miljöcertifierad enligt det internationella systemet BREEAM In-Use. Det används för befintliga byggnader och Centralstationen, som har funnits sedan 1871, kommer vara en av de cirka 85 byggnader som uppnått betyget Very good eller bättre i Sverige.

Under fjärde kvartalet slutfördes planenligt inventeringen av Jernhusens hela fastighetsbestånd för att identifiera vilka fastigheter, som till följd av deras historiska användning, potentiellt är behäftade med markföroreningar. Det framkom att av 161 fastigheter har 113 ett behov av fortsatta undersökande provtagningar. Det är betydligt fler än tidigare uppskattningar som pekade mot ett 80-tal riskfastigheter. En handfull sedan tidigare identifierade riskobjekt planeras att saneras under kommande år.

I vår roll som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare gör vi hållbara affärer

| Mål | Mätetal | Utfall 2017-12-31 |
|--|--|---|
| Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet. | 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetskänseende genom leverantörsuppföljning år 2018. | Under 2017 kvalitetssäkrades 85 (27) leverantörer, vilket motsvarade 38 procent av inköpsvolymen. |
| | Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara. | 30 av 150 tecknade lokalhyresavtal under året var gröna hyresavtal. |
| Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020. | Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex. | Jernhusen erhöll i 2017 års mätning plats 4 av 202 medverkande organisationer. |
| | Resultat 1,0 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score. | Jernhusens eNPS-resultat i 2017 års mätning låg 5,0 under genomsnittet. |

I 2017 års leverantörsuppföljning deltog 114 (26) leverantörer varav 85 (26) svarade på den externa enkäten. När de valdes ut motsvarade de 60 procent av inköpsvolymen men till följd av ändrade inköpsbehov kom de att utgöra 38 (34) procent av inköpsvolymen 2017. Glädjande nog har de som även följdes upp 2016 och blev utvärderade som godkända med viss restriktion, nu förbättrat sig till att vara godkända utan restriktion. Utvärderingsarbetet kommer fortsätta under första kvartalet 2018. Majoriteten leverantörer är positivt inställda till uppföljningen och vill gärna visa på hur de jobbar med just CSR och hållbarhetsfrågor.

Gröna hyresavtal är ett sätt för oss att strukturera och gemensamt med våra hyresgäster skapa hållbara fastigheter. Av de 150 lokalhyresavtal som tecknades under 2017

är 30 gröna. Det motsvarar 20 procent. Det är främst i stationsbyggnaderna de gröna avtalen har tecknats. Under året har affärsområdenas förvaltningsorganisationer utbildats i innebörden, tecknandet och förvaltandet av gröna avtal. Dokumentation, rutiner och stödmaterial har tagits fram och kommer fortsätta att utvecklas under 2018.

Årets utfall i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex, som är ett mått på bolagets externa attraktionskraft, och den interna medarbetarundersökningen eNPS visar sammantaget att Jernhusen är en eftertraktad arbetsplats. En ny uppförandekod för medarbetare har tagits fram och kommer levandegöras under 2018 inom ramen för Kulturreisan och bolagets kompetensutvecklingsdagar.

Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK | Okt-dec 2017 | Okt-dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | |
| Hysesintäkter | 243,8 | 240,1 | 962,3 | 898,3 |
| Energi | 27,2 | 27,6 | 109,9 | 106,5 |
| Övriga intäkter | 101,6 | 115,2 | 381,1 | 363,4 |
| Summa fastighetsintäkter | 372,5 | 382,9 | 1 453,3 | 1 368,3 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftkostnader | -75,4 | -71,4 | -292,7 | -263,1 |
| Energi | -29,7 | -30,6 | -130,9 | -128,9 |
| Underhåll | -15,7 | -22,4 | -57,9 | -58,2 |
| Fastighetsskatt | -3,8 | -4,0 | -15,1 | -11,5 |
| Fastighetsadministration | -64,1 | -63,1 | -204,0 | -197,2 |
| Summa fastighetskostnader | -188,7 | -191,5 | -700,6 | -658,9 |
| Driftöverskott | 183,8 | 191,4 | 752,7 | 709,4 |
| Central administration | -14,1 | -11,1 | -45,1 | -42,2 |
| Strategisk utveckling | -5,8 | -5,5 | -24,4 | -27,0 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 163,9 | 174,8 | 683,2 | 640,2 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint venture | -1,4 | 2,9 | 7,2 | 7,4 |
| Värdeförändring fastigheter | -24,0 | 718,2 | 201,8 | 1 099,0 |
| Rörelseresultat | 138,5 | 895,8 | 892,2 | 1 746,6 |
| Resultat från andelar i intressebolag | - | -21,8 | - | -21,8 |
| Finansiella poster | -35,4 | -24,7 | -153,6 | -91,5 |
| Värdeförändring derivat | 1,8 | 96,8 | 54,4 | -106,1 |
| Resultat före skatt | 104,9 | 946,1 | 793,0 | 1 527,2 |
| Skatt | -22,5 | -207,1 | -144,2 | -268,6 |
| Periodens resultat | 82,4 | 739,0 | 648,8 | 1 258,5 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 82,4 | 739,0 | 648,8 | 1 258,5 |
| <i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i> | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 91,7 | 736,2 | 657,1 | 1 216,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -9,3 | 2,7 | -8,3 | 41,5 |
| Resultat per aktie, SEK | 22,9 | 184,1 | 164,3 | 304,2 |
| Genomsnittligt antal aktier | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Jämförbart fastighetsbestånd | | | | |
| MSEK | Okt-dec 2017 | Okt-dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
| Fastighetsintäkter | 371,9 | 375,5 | 1 450,1 | 1 392,1 |
| Fastighetskostnader | -188,6 | -190,8 | -698,2 | -659,3 |
| Driftöverskott | 183,3 | 184,7 | 751,9 | 732,8 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 163,7 | 168,1 | 682,7 | 663,6 |

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 453 (1 368) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

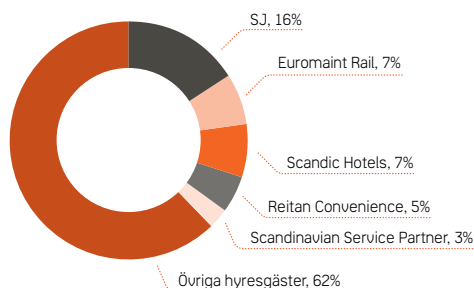
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 089 (1 025) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (4,2) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

| Förfalloår | Antal avtal | Objektsarea, kum | Årshyra, MSEK ¹⁾ | Andel av årshyra, % |
|---------------|--------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2018 | 1 007 | 163 132 | 338 487 | 33 |
| 2019 | 416 | 107 295 | 143 781 | 14 |
| 2020 | 259 | 69 640 | 143 320 | 14 |
| 2021 | 107 | 27 827 | 45 599 | 4 |
| 2022 | 36 | 64 288 | 124 126 | 12 |
| 2023 | 16 | 16 552 | 37 304 | 4 |
| 2024– | 39 | 61 803 | 199 692 | 19 |
| Totalt | 1 880 | 510 536 | 1 032 309 | 100 |

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



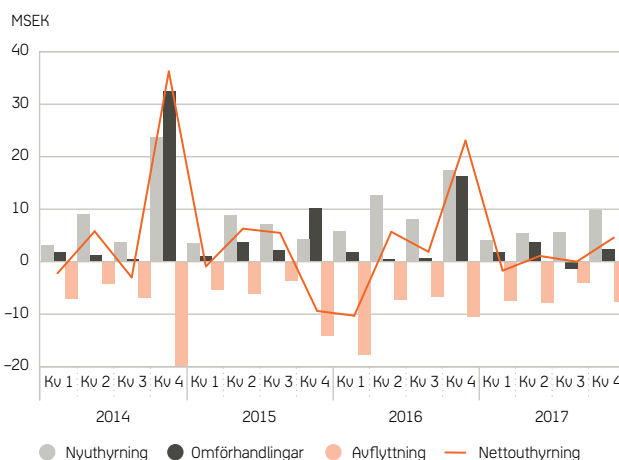
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 20 (38) MSEK, varav 5 (21) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 15 (17) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. Den största uthyrningen under året är i heltågsverkstaden i Hagalund, följt av en kontorslokal på Stockholms Centralstation. En uppsägning av ett funktionsspår i Tillberga, ett lager i Södra Nyhamnen i Malmö samt ett arrende i Jönköping är de största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

| MSEK | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--|------------|-------------|
| Nyuthyrning | 25,0 | 44,2 |
| Omförhandlingar | 6,3 | 19,1 |
| Avflyttning | -26,9 | -42,1 |
| Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd | 4,4 | 21,2 |

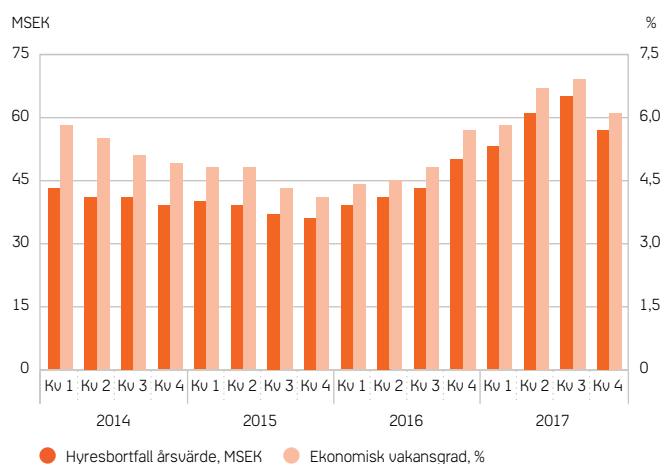
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

| MSEK | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Nyuthyrning | 21,2 | 17,9 |
| Avflyttning | -6,4 | -1,0 |
| Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter | 14,8 | 16,9 |
| Nettouthyrning totalt | 19,2 | 38,1 |

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,1 (5,7) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 18,7 (19,3) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av en vakant butikslokal i Stockholm Continental. Även vakanta personallokaler i Olskrokens Depå samt vakanta lokaler i Malmö Underhållsverkstad ökar vakanshyrorna. Minskningen av den ytmässiga vakansgraden beror till största del på stora vakanta lagerlokaler som rivits i Luleå.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 381 (363) MSEK. Av övriga intäkter avser 197 (193) MSEK kontraherade och 184 (170) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

| MSEK | Okt-dec 2017 | Okt-dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Stationsavgifter | 19,0 | 31,6 | 81,8 | 80,1 |
| Infrastrukturförvaltning | 24,5 | 23,0 | 97,8 | 95,7 |
| Reklamintäkter | 19,9 | 20,3 | 68,9 | 57,3 |
| Förvaringsboxar | 4,6 | 5,0 | 18,6 | 19,3 |
| Parkering | 16,9 | 15,7 | 60,1 | 55,1 |
| Övrigt ¹⁾ | 16,7 | 19,6 | 53,9 | 55,9 |
| Summa | 101,6 | 115,2 | 381,1 | 363,4 |

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 701 (659) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre driftkostnader för bland annat infrastrukturförvaltning samt på högre kostnader för fastighetsadministration.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

| | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Lokalarea ¹⁾ , kvm | 626 000 | 647 000 |
| Överskottsgrad, % | 51,8 | 51,8 |
| Direktavkastning, % | 5,2 | 5,4 |
| Totalavkastning, % | 6,5 | 13,8 |
| Vakansgrad area ²⁾ , % | 18,7 | 19,3 |
| Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , % | 6,1 | 5,7 |

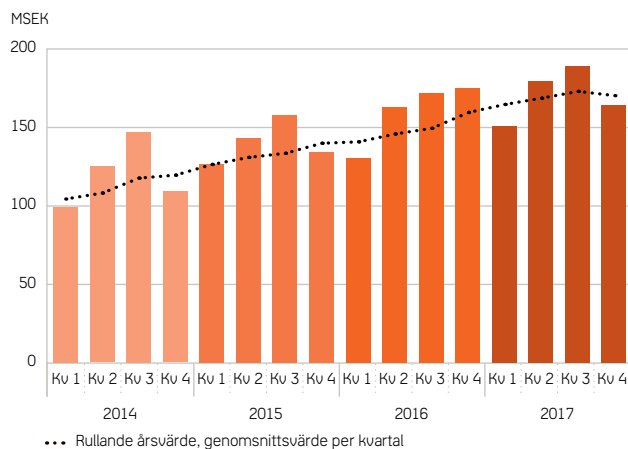
¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 24 (27) MSEK.

Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med sju procent till 683 (640) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 58 MSEK och uppgick till 1 450 (1 392) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med tre procent och uppgick till 683 (664) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter och ökade intäkter från reklam och event samt ökade kostnader för infrastrukturförvaltning och fastighetsadministration.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 202 (1 099) MSEK, motsvarande 1,2 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 215 (1 071) MSEK, varav projektresultat stod för 55 (484) MSEK, driftnettoeffekten stod för 34 (80) MSEK samt sänkta direktavkastningskrav för 126 (508) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under året. Under 2016 påverkades projektresultatet av värdeförändringar kopplade till centralt belägen mark i Stockholm.

Driftnettoeffekten är ett resultat av omförhandlingar till högre hyresnivåer jämte värderingshöjande underhåll för fastighetsbeståndet.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till -13 (28) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (6,0) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under första halvåret till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav. En oberoende granskning gjord av fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield verifierar sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna.

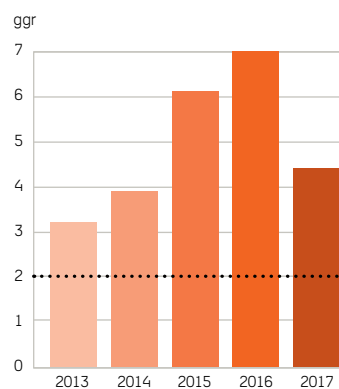
Specifikation av värdeförändring

| MSEK | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Realiserad värdeförändring | -13,3 | 27,7 |
| Orealiserad värdeförändring | 215,1 | 1 071,4 |
| Driftnettoeffekt | 33,9 | 79,7 |
| Projekresultat | 55,0 | 483,7 |
| Direktavkastningskrav | 126,3 | 508,0 |
| Summa värdeförändringar | 201,8 | 1 099,0 |

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -154 (-113) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framförallt på lägre aktiverad projektränta samt något högre räntekostnad i derivatportföljen till följd av längre räntebindingstid, 4,1 (3,9) år.

Räntetäckningsgrad



... Mål > 2 ggr

Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,8 (1,7) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,7) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 3 (44) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för året uppgick den till 4,4 (7,0) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 16 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 74 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året positiva om 54 (-106) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till -144 (-269) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av årets skatt utgjorde -1 (0) MSEK aktuell skatt och -143 (-269) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

| MSEK | Helår 2017 | Helår 2016 |
|---|---------------|---------------|
| Resultat före skatt | 793,0 | 1 527,2 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22% | -174,5 | -336,0 |
| Skatteeffekt av: | | |
| bolagsförsäljning | 32,6 | 69,5 |
| övriga skattemässiga justeringar | 0,6 | -2,1 |
| justeringar hänförliga till föregående år | -2,9 | - |
| Summa | -144,2 | -268,6 |
| Effektiv skattesats, % | 18,2 | 17,6 |

Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------------|-----------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16 233,6 | 15 546,9 |
| Maskiner och inventarier | 31,9 | 29,2 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 16 265,5 | 15 576,1 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar i intressebolag och joint venture | 58,4 | 51,2 |
| Räntebärande fordringar | 6,7 | 17,5 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 65,1 | 68,7 |
| Summa anläggningstillgångar | 16 330,6 | 15 644,8 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | 542,7 | 543,0 |
| Räntebärande fordringar | 2,7 | - |
| Likvida medel | 73,6 | 170,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 619,0 | 713,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 16 949,6 | 16 357,9 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Eget kapital | 7 426,6 | 6 955,8 |
| Summa eget kapital | 7 426,6 | 6 955,8 |
| Långfristiga skulder | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 1 134,2 | 991,0 |
| Räntebärande låneskulder | 4 029,3 | 4 594,2 ¹⁾ |
| Summa långfristiga skulder | 5 163,5 | 5 585,2 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 3 709,1 | 3 302,4 ¹⁾ |
| Ej räntebärande skulder | 650,4 | 514,5 |
| Summa kortfristiga skulder | 4 359,5 | 3 816,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 16 949,6 | 16 357,9 |

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012–2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Eget kapital 1 januari | 6 955,8 | 6 157,7 |
| Lämnad utdelning | -178,0 | -500,0 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | - | 39,5 |
| Totalresultat för perioden | 648,8 | 1 258,5 |
| Eget kapital vid periodens slut | 7 426,6 | 6 955,8 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 7 222,9 | 6 743,8 |

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 161 (167) fastigheter i 47 (49) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 626 000 (647 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under året ökat med 687 MSEK och uppgick per den 31 december till 16 234 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 663 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 215 MSEK samt avyttringar om -191 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

| MSEK | Helår 2017 | Helår 2016 | Antal fastigh. 2017 |
|---|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Marknadsvärde 1 januari | 15 546,9 | 14 416,8 | 167 |
| Investeringar | 662,8 | 622,4 | |
| Förvärv | - | - | 1 ¹⁾ |
| Frånträden | -191,2 | -563,6 | -7 ²⁾ |
| Orealiserad värdeförändring | 215,1 | 1 071,4 | |
| Marknadsvärde vid periodens slut | 16 233,6 | 15 546,9 | 161 |

¹⁾ Fastighetsdelning har inneburit en tillkommande fastighet.

²⁾ 7 hela fastigheter har frånträts under perioden.

Investeringar och förvärv

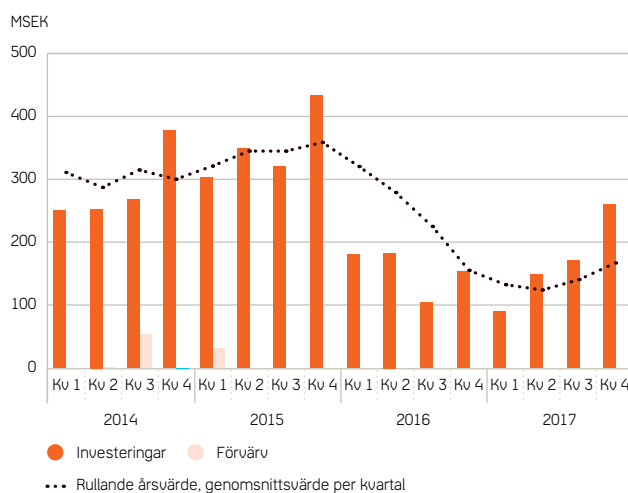
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 663 (622) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 187 (156) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgick till 196 MSEK under året. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs Station där totalt 102 MSEK är nedlagt under året.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

| MSEK | Okt–dec 2017 | Okt–dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Stationer | 77,7 | 33,5 | 196,2 | 235,1 |
| Stadsprojekt | 61,9 | 44,2 | 150,5 | 234,7 |
| Depåer och Godsterminaler | 115,7 | 75,8 | 316,1 | 152,6 |
| Totalt | 255,3 | 153,5 | 662,8 | 622,4 |

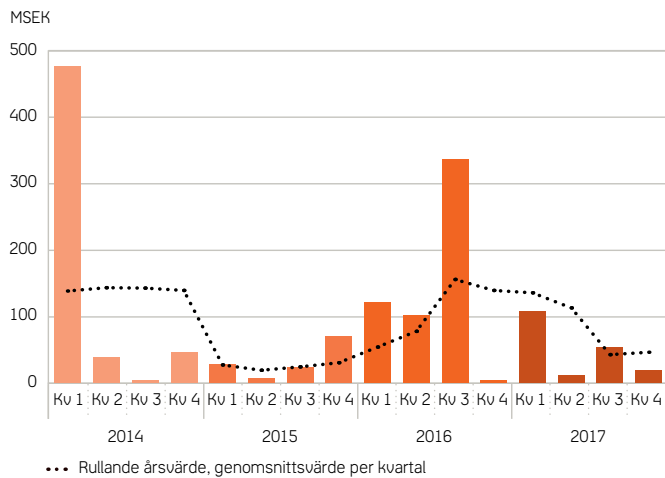
Investeringar och förvärv, kvartal



Affärsområde Stadsprojekt har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av årets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Första spadtaget för Foajén, en kontorsbyggnad i Södra Nyhamnen i Malmö, togs under november. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 151 MSEK under året.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler påbörjade under andra halvåret 2016 ombyggnationen i Hagalunds Depå för att tillgodose det ökade behovet av heltågskapacitet. Den nya heltågshallen invigdes under tredje kvartalet 2017. Parallellt påbörjades ett utvecklingsprojekt avseende nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg. Investeringen beräknas uppgå till 100 MSEK och ska stå färdig till början av 2018. Totalt har affärsområde Depåer och Godsterminaler investerat 316 MSEK under året.

Avyttringar, kvartal

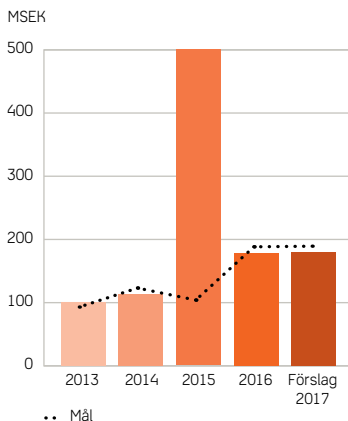


Avyttringar

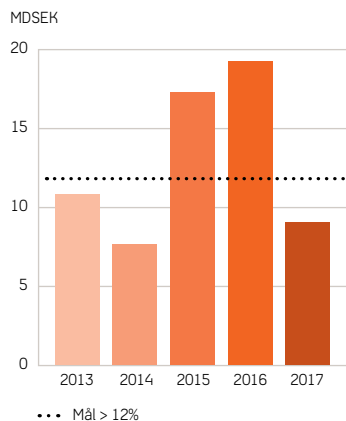
Under året frånträdde 8 (12) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 212 (584) MSEK. Föregående år avsåg en stor del av det underliggande fastighetsvärdet avyttringen av bostäderna i Stockholm Continental. Under året kontraherades 4 (9) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 46 (552) MSEK.

Frånträdena avser Sundsvalls Centralstation med kringliggande fastigheter som kontraherades under föregående år och bostadsbyggrätterna Malmö Living som frånträddes under tredje kvartalet. Växjö Resecentrum som kontraherades under tredje kvartalet och frånträddes under sista kvartalet. Detta som en del i utvecklingen av Växjö Nya Stations- och stadshus. Även ett antal markfastigheter i Sundsvall och en mindre depåfastighet i Nässjö har kontraherats och avyttrats under året.

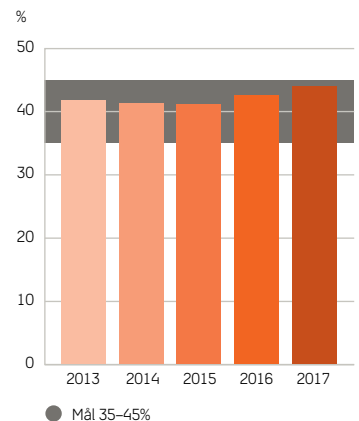
Utdelning



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 9 (18) MSEK, varav 9 (18) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 3 (-) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 427 (6 956) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 204 (212) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,0 (19,2) 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 12,8 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,0 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 43,8 (42,5) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,1 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,4 procent.

Belåningsgraden har under året minskat till 47,2 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 651 (2 599) MSEK.

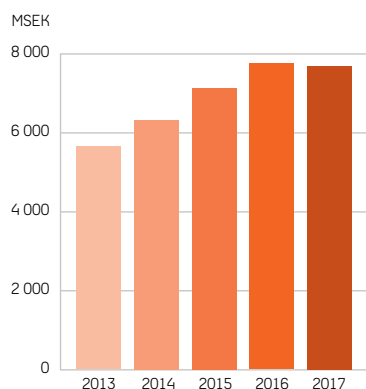
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 183 (7 544) MSEK, varav 8 097 (7 458) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 291 (355) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 134 (991) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 029 (4 594) MSEK, varav 324 (387) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 709 (3 302) MSEK, varav 2 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat. För att eliminera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under året har nettolåneskulden minskat med 54 MSEK, från 7 709 MSEK till 7 655 MSEK, framförallt beroende på en minskad belåning på grund av något lägre investeringstakt under fjärde kvartalet.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 4 550 MSEK samt företagscertifikat om 2 550 MSEK utestående på marknaden. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,1 (3,9) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2017

| MSEK | Underlag | Skatt 22% |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastigheter | -8 096,9 | -1 781,3 |
| Derivat | 314,8 | 69,3 |
| Underskottsavdrag | 2 650,5 | 583,1 |
| Osäkra kundfordringar | 4,6 | 1,0 |
| Övrigt | -28,5 | -6,3 |
| Enligt balansräkningen | -5 155,4 | -1 134,2 |

Räntefälllostruktur per 31 december 2017

| | Belopp, MSEK | Effektiv ränta, % |
|---------------|----------------------------|-------------------|
| -1 år | 1 611 | 0,8 |
| 1-2 år | 500 | 0,6 |
| 2-3 år | 704 | 0,9 |
| 3-4 år | 600 | 2,8 |
| 4-5 år | 1 199 | 1,5 |
| 5- år | 2 800 | 2,6 |
| Totalt | 7 414 ¹⁾ | 1,7 |

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 324 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2017

| MSEK | Låneram | Varav utnyttjat | Andel, % |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|------------|
| Säkerställda kreditfaciliteter | 1 000 | 300 | 4,0 |
| Icke säkerställda kreditfaciliteter | 4 750 | - | - |
| MTN-program | 6 000 | 4 552 | 61,4 |
| Företagscertifikatprogram | 3 000 | 2 552 | 34,5 |
| Checkräkningskredit | 200 | - | - |
| Övriga lån | - | 10 | 0,1 |
| Totalt | 14 950 | 7 414 ¹⁾ | 100 |

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 324 MSEK ingår inte.

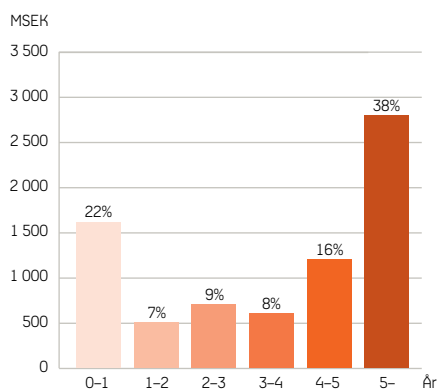
Övriga finansiella nyckeltal

| | Helår 2017 | Helår 2016 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belåningsgrad, % | 47,2 | 49,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,0 | 1,1 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,8 | 1,7 |
| Räntebindningstid, år | 4,1 | 3,9 |
| Kapitalbindningstid, år | 2,5 | 2,6 |

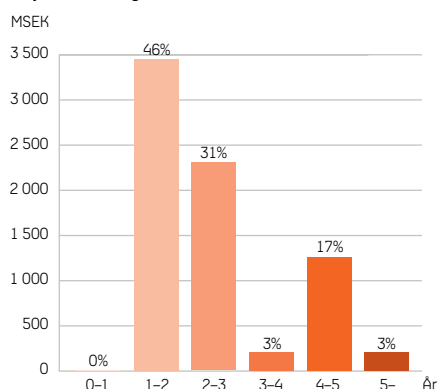
Finansiella mål

| | Utfall 2017 | Utfall 2016 | Mål |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------|
| Avkastning på eget kapital, % | 9 | 19,2 | 12 |
| Soliditet, % | 43,8 | 42,5 | 35-45 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,4 | 7 | 2 |
| Utdelning, MSEK | 179 | 178 | 179 |

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy

Policy

Utfall 2017-12-31

Refinansieringsrisk

| | | |
|--|------------|--------|
| Kapitalbindningstid | Minst 2 år | 2,5 år |
| Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader | Minst 125% | 154% |
| Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet | Max 20% | 6% |

Ränterisk

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------|
| Räntebindningstid | 1-5 år | 4,1 år |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader | Max 60% | 22% |
| Räntetäckningsgrad | Minst 2,0 gånger | 4,4 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 | Okt–dec 2017 | Okt–dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 163,9 | 174,8 | 683,2 | 640,2 |
| Avskrivningar | 1,9 | 2,5 | 8,8 | 10,4 |
| Betald ränta | -24,3 | -31,6 | -147,9 | -137,2 |
| Erhållen ränta | 0,1 | 0,4 | 0,5 | 1,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 141,6 | 146,1 | 544,6 | 515,0 |
| Förändringar av rörelsekapital | | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -56,3 | -13,0 | 0,2 | -361,5 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 198,0 | -181,4 | 136,7 | -244,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 283,3 | -48,3 | 681,5 | -91,4 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -256,0 | -141,9 | -660,8 | -573,7 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | -37,3 | 0,9 | 155,7 | 624,5 |
| Förvärv/avyttring av inventarier | -4,0 | -1,3 | -10,2 | -6,8 |
| Förändring av kortfristiga finansiella fordringar | 15,6 | - | 10,9 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -281,8 | -142,3 | -504,4 | 44,0 |
| Kassaflöde från den operativa verksamheten | 1,5 | -190,6 | 177,1 | -47,4 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | -0,4 | - | 653,3 | 500,6 |
| Amortering | 0,6 | - | -748,9 | -106,0 |
| Förändring av kortfristiga finansiella fordringar | - | 181,1 | - | 81,2 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | - | 15,0 | - | 39,5 |
| Utbetald utdelning | - | - | -178,0 | -500,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,2 | 196,1 | -273,6 | 15,3 |
| Periodens kassaflöde | 1,7 | 5,6 | -96,5 | -32,1 |
| Likvida medel vid periodens början | 71,9 | 164,5 | 170,1 | 202,2 |
| Likvida medel vid periodens slut | 73,6 | 170,1 | 73,6 | 170,1 |

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 545 (515) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 682 (-91) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -504 (44) MSEK. Minskningen beror främst på lägre avyttringar av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -274 (15) MSEK. Förändringen beror främst på högre amorteringar och lägre utdelning.

Segmentsinformation

Den 1 januari 2017 slogs affärsområde Depåer och affärsområde Godsterminaler ihop, vilket innebär att det från första kvartalet finns tre rapporterbara segment.

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 tre 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 och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg samt äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

| MSEK | Okt-dec 2017 | Okt-dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|---|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsintäkter | | | | |
| Stationer | 175,6 | 184,0 | 680,5 | 641,0 |
| Stadsprojekt | 37,5 | 43,2 | 156,5 | 125,8 |
| Depåer och Godsterminaler | 159,4 | 156,1 | 617,0 | 602,8 |
| Koncerninterna intäkter | - | -0,4 | -0,7 | -1,3 |
| Summa fastighetsintäkter | 372,5 | 382,9 | 1 453,3 | 1 368,3 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | | | | |
| Stationer | 75,7 | 78,1 | 294,6 | 270,0 |
| Stadsprojekt | 22,0 | 28,6 | 97,7 | 76,6 |
| Depåer och Godsterminaler | 88,7 | 88,3 | 351,0 | 347,4 |
| Koncerngemensamt | -9,1 | -7,9 | -11,8 | -6,0 |
| Central administration | -14,1 | -11,1 | -45,1 | -42,2 |
| Strategisk utveckling ¹⁾ | 0,7 | -1,2 | -3,2 | -5,6 |
| Summa rörelseresultat före värdeförändringar | 163,9 | 174,8 | 683,2 | 640,2 |
| Värdeförändringar fastigheter | | | | |
| Stationer | 70,5 | -39,7 | 134,2 | 157,9 |
| Stadsprojekt | -67,7 | 474,6 | 112,7 | 623,5 |
| Depåer och Godsterminaler | -26,8 | 283,3 | -45,1 | 317,6 |
| Summa värdeförändringar fastigheter | -24,0 | 718,2 | 201,8 | 1 099,0 |
| Rörelseresultat | | | | |
| Stationer ²⁾ | 144,8 | 41,3 | 435,9 | 435,3 |
| Stadsprojekt | -45,7 | 503,1 | 210,4 | 700,1 |
| Depåer och Godsterminaler | 61,9 | 371,6 | 305,9 | 665,0 |
| Koncerngemensamt | -22,5 | -20,2 | -60,0 | -53,8 |
| Summa rörelseresultat | 138,5 | 895,8 | 892,2 | 1 746,6 |

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

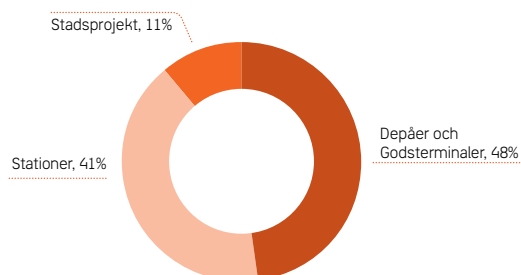
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt samt på ökade reklamintäkter.

Affärsområde Stadsprojekt ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2017

| | Stationer | Stadsprojekt | Depåer och Godsterminaler | Totalt |
|------------------------------|-----------|--------------|---------------------------|---------|
| Antal fastigheter | 66 | 28 | 67 | 161 |
| Hyresvärde, MSEK | 445 | 119 | 525 | 1 089 |
| Lokalarea, kvm | 137 000 | 33 000 | 456 000 | 626 000 |
| Vakant lokalarea, kvm | 15 500 | 500 | 100 000 | 116 000 |
| Återstående kontraktstid, år | 3,8 | 9,4 | 3,3 | 4,1 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 5,2 | 3,5 | 7,5 | 6,1 |

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

| MSEK | Stationer | Stadsprojekt | Depåer och Godsterminaler | Totalt |
|--|----------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| Marknadsvärde 2016-12-31 | 6 936,0 | 3 868,6 | 4 742,3 | 15 546,9 |
| Driftnetto | 34,6 | 56,4 | -57,1 | 33,9 |
| Projektresultat | 38,8 | 6,6 | 9,6 | 55,0 |
| Direktavkastningskrav | 61,7 | 64,6 | - | 126,3 |
| Delsumma realiserad värdeförändring | 135,1 | 127,6 | -47,6 | 215,1 |
| Investeringar | 196,1 | 150,5 | 316,1 | 662,8 |
| Förvärv | - | - | - | - |
| Frånträden | -106,0 | -73,7 | -11,6 | -191,2 |
| Byte av fastigheter mellan affärsområden | - | - | - | - |
| Marknadsvärde 2017-12-31 | 7 161,3 | 4 073,1 | 4 999,2 | 16 233,6 |

Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK | Okt–dec 2017 | Okt–dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 48,8 | 49,5 | 194,4 | 199,1 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Övriga förvaltningskostnader | -84,2 | -114,9 | -228,8 | -256,1 |
| Driftöverskott | -35,4 | -65,4 | -34,4 | -57,0 |
| Central administration | -14,1 | -11,1 | -45,1 | -42,2 |
| Strategisk utveckling | -5,8 | -5,5 | -24,4 | -27,0 |
| Rörelseresultat | -55,3 | -82,0 | -103,9 | -126,2 |
| Finansiella poster | | | | |
| Utdelning från dotterbolag | 380,0 | 143,5 | 380,0 | 143,5 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 195,4 | 189,7 | 210,0 | 206,1 |
| Återföring av finansiella anläggningstillgångar | - | -9,9 | - | 4,5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -36,7 | -35,7 | -155,2 | -136,9 |
| Summa finansiella poster | 538,7 | 287,6 | 434,8 | 217,2 |
| Resultat efter finansiella poster | 483,4 | 205,6 | 330,9 | 90,9 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | 28,5 | 14,0 | 28,5 | 14,0 |
| Lämnade koncernbidrag | -30,0 | -71,7 | -30,0 | -71,7 |
| Summa bokslutsdispositioner | -1,5 | -57,7 | -1,5 | -57,7 |
| Resultat före skatt | 481,9 | 147,9 | 329,4 | 33,4 |
| Uppskjuten skatt | -22,6 | -4,6 | 9,6 | 21,7 |
| Periodens resultat | 459,3 | 143,3 | 339,0 | 55,1 |
| Resultat per aktie (SEK) | 114,8 | 35,8 | 84,8 | 13,8 |
| Genomsnittligt antal aktier | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 000 000 | 4 000 000 |

Rapport över totalresultat – moderbolaget

| MSEK | Okt–dec 2017 | Okt–dec 2016 | Helår 2017 | Helår 2016 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Periodens resultat | 459,3 | 143,3 | 339,0 | 55,1 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 459,3 | 143,3 | 339,0 | 55,1 |

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 194 (199) MSEK och

övriga förvaltningskostnader uppgick till -229 (-256) MSEK. Rörelseresultatet ökade till -104 (-126) MSEK, vilket främst beror på lägre förvaltningskostnader.

Balansräkning – moderbolaget

| MSEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|-----------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Pågående nyanläggningar | 185,6 | 88,9 |
| Maskiner och inventarier | 6,8 | 3,5 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 192,4 | 92,4 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Uppskjuten skattefordran | 518,1 | 508,4 |
| Räntebärande fordringar | 1 000,0 | 1 000,0 |
| Övriga finansiella tillgångar | 1 496,5 | 1 496,6 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 014,6 | 3 005,0 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 207,0 | 3 097,4 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | 6 015,9 | 6 683,6 |
| Likvida medel | 73,6 | 170,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 6 089,5 | 6 853,7 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 9 296,5 | 9 951,1 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Eget kapital | 1 102,8 | 941,8 |
| Summa eget kapital | 1 102,8 | 941,8 |
| Långfristiga skulder | | |
| Räntebärande låneskulder | 3 702,8 | 4 197,7 ¹⁾ |
| Ej räntebärande skulder | – | 88,6 |
| Summa långfristiga skulder | 3 702,8 | 4 286,3 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Räntebärande låneskulder | 3 701,4 | 3 302,1 ¹⁾ |
| Ej räntebärande skulder | 789,5 | 1 420,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 4 490,9 | 4 723,0 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 9 296,5 | 9 951,1 |

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder.
För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012–2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen.

Kvartalsöversikt

| MSEK | 2017 | | | | 2016 | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 |
| RESULTATRÄKNINGAR | | | | | | | | |
| Fastighetsintäkter | 372,5 | 352,5 | 366,4 | 361,9 | 382,9 | 307,4 | 345,6 | 332,3 |
| Driftkostnader | -108,9 | -93,5 | -105,9 | -130,3 | -106,0 | -65,6 | -105,9 | -126,0 |
| Underhåll | -15,7 | -11,0 | -15,0 | -16,2 | -22,4 | -11,7 | -14,4 | -9,7 |
| Fastighetsadministration | -64,1 | -44,6 | -49,2 | -46,1 | -63,1 | -39,1 | -47,7 | -47,2 |
| Driftöverskott | 183,8 | 203,3 | 196,2 | 169,3 | 191,4 | 191,0 | 177,6 | 149,4 |
| Central administration | -19,9 | -14,3 | -16,9 | -18,5 | -16,6 | -19,1 | -14,5 | -19,0 |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 163,9 | 189,0 | 179,4 | 150,8 | 174,8 | 171,9 | 163,1 | 130,4 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint venture | -1,4 | 1,9 | 0,4 | 6,3 | 2,9 | 0,8 | 1,3 | 2,4 |
| Värdeförändring fastigheter | -24,0 | 60,8 | 160,1 | 4,9 | 718,2 | 56,5 | 256,6 | 67,8 |
| Rörelseresultat | 138,5 | 251,7 | 339,9 | 162,0 | 895,9 | 229,2 | 421,0 | 200,6 |
| Resultat från andelar i intressebolag | - | - | - | - | -21,8 | - | - | - |
| Finansiella poster | -35,4 | -43,8 | -37,9 | -36,5 | -24,7 | -23,2 | -21,0 | -22,6 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 1,8 | 9,8 | 24,5 | 18,3 | 96,8 | -15,0 | -68,1 | -119,9 |
| Resultat före skatt | 104,9 | 217,8 | 326,5 | 143,8 | 946,1 | 191,0 | 331,9 | 58,1 |
| Skatt | -22,5 | -37,9 | -69,7 | -14,1 | -207,1 | 24,6 | -73,2 | -12,9 |
| Periodens resultat | 82,4 | 179,9 | 256,8 | 129,7 | 739,0 | 215,6 | 258,7 | 45,3 |
| BALANSRÄKNINGAR | | | | | | | | |
| TILLGÅNGAR | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16 233,6 | 16 001,0 | 15 828,6 | 15 533,6 | 15 546,9 | 14 680,2 | 14 880,1 | 14 542,9 |
| Maskiner och inventarier | 31,9 | 28,6 | 28,6 | 30,4 | 29,2 | 30,6 | 31,1 | 30,4 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 65,1 | 67,6 | 65,9 | 73,2 | 68,7 | 61,8 | 63,3 | 62,9 |
| Omsättningstillgångar | 619,0 | 563,1 | 629,2 | 820,1 | 713,1 | 845,7 | 576,1 | 509,0 |
| Summa tillgångar | 16 949,6 | 16 660,3 | 16 552,3 | 16 457,3 | 16 357,9 | 15 618,3 | 15 550,6 | 15 145,2 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | | | |
| Eget kapital | 7 426,6 | 7 344,1 | 7 164,2 | 7 085,5 | 6 955,8 | 6 201,8 | 5 961,6 | 6 203,0 |
| Långfristiga skulder ¹⁾ | 5 163,5 | 4 995,5 | 4 723,5 | 5 979,0 | 5 585,2 | 5 918,3 | 5 636,0 | 5 102,0 |
| Kortfristiga skulder ¹⁾ | 4 359,5 | 4 320,7 | 4 664,6 | 3 392,8 | 3 817,0 | 3 498,2 | 3 953,0 | 3 840,2 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 949,6 | 16 660,3 | 16 552,3 | 16 457,3 | 16 357,9 | 15 618,3 | 15 550,6 | 15 145,2 |
| FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER | | | | | | | | |
| Lokalarea, kvm ²⁾ | 626 000 | 635 000 | 629 000 | 633 000 | 647 000 | 645 000 | 641 000 | 618 000 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 16 234 | 16 001 | 15 829 | 15 534 | 15 547 | 14 680 | 14 880 | 14 543 |
| Investeringar i fastigheter, MSEK | 256 | 170 | 148 | 89 | 156 | 107 | 182 | 180 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | -1 | 60 | 10 | 108 | 32 | 335 | 102 | 122 |
| Överskottsgrad, % | 49,4 | 57,7 | 53,6 | 46,8 | 50,0 | 62,1 | 51,4 | 45,0 |
| Direktavkastning, % | 5,2 | 5,7 | 5,6 | 5,6 | 5,4 | 5,7 | 5,5 | 5,4 |
| Totalavkastning, % | 6,5 | 12,7 | 12,6 | 13,6 | 13,8 | 12,6 | 12,6 | 11,9 |
| Vakansgrad area, % ³⁾ | 18,7 | 19,5 | 19,8 | 20,0 | 19,3 | 20,6 | 18,8 | 19,4 |
| Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾ | 6,1 | 6,9 | 6,7 | 5,8 | 5,7 | 4,8 | 4,5 | 4,4 |
| FINANSRELATERADE UPPGIFTER | | | | | | | | |
| Soliditet, % | 43,8 | 44,1 | 43,3 | 43,1 | 42,5 | 39,7 | 38,3 | 41,0 |
| Räntebärande låneskuld netto, MSEK | 7 665 | 7 659 | 7 657 | 7 562 | 7 709 | 7 630 | 7 671 | 7 194 |
| Belåningsgrad, % | 47,2 | 47,9 | 48,4 | 48,7 | 49,6 | 52,0 | 51,6 | 49,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,0 | 1,0 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,6 | 4,3 | 4,7 | 4,1 | 7,1 | 7,4 | 7,7 | 5,8 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,8 | 1,9 | 1,8 | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| Räntebindningstid, år | 4,1 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 3,9 | 3,6 | 3,7 | 3,8 |
| Avkastning på eget kapital, % | 9,0 | 19,3 | 20,4 | 20,2 | 19,2 | 13,8 | 12,5 | 13,4 |
| ÖVRIGA UPPGIFTER | | | | | | | | |
| Antal anställda | 189 | 189 | 184 | 184 | 180 | 195 | 195 | 194 |

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012-2016" på www.jernhusen.se/rapporter.

²⁾ Exklusive väntsalytor.

³⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Övrig information

Organisation och medarbetare

I september valde Jakob Grinbaum på egen begäran att lämna styrelsen med omedelbar verkan.

Sedan årsskiftet 2016/2017 är Åsa Dahl ny chef för affärsområde Stationer och Micael Svensson ny chef för affärsområde Depåer och Godsterminaler, som slogs ihop den 1 januari 2017. Per den 31 december var 189 (180) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 179 (178) MSEK, vilket motsvarar en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är dock relativt små sett ur ett större perspektiv. De största flödena på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 63 i årsredovisningen för 2016, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 16–17 i årsredovisningen för 2016.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 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 bokslutskommuniké innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av 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 årsredovisningen 2016, förutom att omklassificering har gjorts av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Jämförelsesiffrorna har omräknats och framgår av dokumentet "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2012–2016" på www.jernhusen.se/rapporter. Därutöver är det även undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2017. Nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Ett antal nya standarder träder i kraft 2018 och 2019; IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasing.

IFRS 9 påverkar Jernhusens värdering av kundfordringar och redovisning av framtida kundförluster. Då kundförlusterna historiskt har varit låga bedöms standarden inte få någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och dess finansiella rapporter.

Jernhusen bedömer att majoriteten av bolagets intäkter utgör hyresintäkter men att vissa andra intäkter, som ingår bland Energi och Övriga intäkter i resultaträkningen, utgör tjänster som ska redovisas enligt IFRS 15. Detta bedöms dock inte ha någon påverkan på när i tiden intäkterna ska redovisas utan påverkar den finansiella rapporteringen främst genom utökade upplysningskrav och en annan indelning av intäkterna i resultaträkningen.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Jernhusen har ett tomträttsavtal och några lokalhyresavtal som kommer att redovisas i balansräkningen och öka balansomslutningen. Tomträttsavgälden kommer att redovisas som en finansiell kostnad istället för driftkostnad och lokalhyran kommer att redovisas som finansiell kostnad och amortering. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

Se sidan 57 i årsredovisningen 2016 för mer information.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, 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 31 december var 9 (18) MSEK och

för derivatinstrument med negativt värde 324 (387) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 54 (–106) MSEK i form av orealiserade 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 –315 (–369) 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 68–69 i årsredovisningen för 2016, för mer information.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

Kalendarium

- Årsredovisning 2017 mars 2018
- Årsstämma i Stockholm 27 april 2018
- Delårsrapport januari–mars 27 april 2018
- Halvårsrapport 12 juli 2018
- Delårsrapport januari–september 25 oktober 2018

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

Stockholm den 2 februari 2018

Kerstin Gillsbro
Ud

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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 bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 2 februari 2018 kl 08:00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

| | |
|---|---|
| BTA | Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. |
| 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. |
| 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 innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade. |
| Lokalarea | Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc. |
| Miljöcertifierad byggnad | Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredjepart externt. |
| Miljöklassad byggnad | Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd. |
| Nettouthyrning | Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar. |
| Utvecklingsfastigheter | Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad. |
| Vakansgrad lokalarea | Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter. |
| Värdeförändringar 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 fastigheter, realiserad | Den realiserade 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. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag. |

Finansiella begrepp

| | |
|--|---|
| Avkastning på eget kapital * | Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag. |
| Belåningsgrad * | Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag. |
| Direktavkastning * | Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde. |
| Driftöverskott * | Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmålet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten. |
| Effektiv ränta | Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter. |
| Genomsnittlig kapitalbindning * | Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk. |
| Genomsnittlig ränta | Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld. |
| MDSEK | Miljarder kronor. |
| Rörelseresultat före värdeförändringar * | Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmålet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen. |
| 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. |

Finansiella begrepp

| | |
|--------------------------|--|
| Räntetäckningsgrad * | Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat. |
| Självfinansieringsgrad * | Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel . |
| Skuldsättningsgrad * | Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital. |
| Soliditet * | Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare. |
| Totalavkastning * | Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde. |
| Övriga intäkter | Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiängöring och toaletter. |

Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.