

Boksluts- kommuniké

Januari–december 2018

Bokslutskommuniké januari–december 2018

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 545 (1 453) MSEK, en ökning med sex procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med fem procent och uppgick till 718 (683) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 718 (692) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 845 (892) MSEK. Minskningen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 121 (202) MSEK, varav realiserad värdeförändring uppgick till 147 (215) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -139 (-154) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 552 (649) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 556 (663) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (178) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 710 MSEK till 16 944 (16 234) MSEK. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 700 (179) MSEK. Den föreslagna utdelningen överstiger en utdelning som normalt innebär en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Utdelningsförslaget ligger inom utdelningsmålet att dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har hänt efter periodens utgång.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2017. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2017. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Jernhusen i sammandrag	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter, MSEK	398	372	1 545	1 453
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	154	164	718	683
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	93	-24	121	202
Rörelseresultat, MSEK	248	138	845	892
Finansiella poster, MSEK	-35	-36	-139	-154
Värdeförändringar derivat, MSEK	-19	2	15	54
Skatt, MSEK	-45	-22	-169	-144
Periodens resultat, MSEK	149	83	552	649
Investeringar i fastigheter, MSEK	192	256	556	663
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	-1	-	178
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			16 944	16 234
Soliditet, %			44,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr			5,2	4,4
Aukastning på eget kapital, %			7,3	9,0

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 158 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 16,9 miljarder kronor.

Vd har ordet

Under 2018 har Jernhusens affär fortsatt växa med god lönsamhet. Förvaltningsaffären levererar både ökade intäkter och nöjdare resenärer och kunder, medan vi investerar i bättre miljöprestanda i befintliga fastigheter.

Resultat

Fastighetsintäkterna i befintligt bestånd ökade med sex procent och rörelseresultatet före värdeförändringar med fem procent. Under 2018 emitterades gröna obligationer för första gången, och totalt investerade vi under 2018 nära 556 miljoner kronor, främst i befintligt bestånd. Vårt fastighetsbestånd hade vid årets slut ett marknadsvärde på 16,9 miljarder kronor. Då Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten och soliditeten ökat de senaste åren, föreslår styrelsen en utdelning om 700 MSEK.

Hållbar förvaltning

Under årets sista kvartal har vi genomfört miljöklassning av ett 30-tal av våra depåbyggnader enligt vårt egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystem, som bygger på Miljöbyggnad. Miljöklassningen går hand i hand med de gröna avtal som vi löpande tecknar med våra hyresgäster för att tillsammans med dem utveckla energi- och miljöprestanda. Hållbarhetsmålet att alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna beräknas nås under första kvartalet 2019.

Nöjdare kunder, resenärer och medarbetare

Vi vill att våra hyresgäster ska se oss som en självklar partner och mäter deras uppfattning om Jernhusen i vår årliga Nöjd Kund-undersökning (NKI). Vårt långsiktiga mål är att nå mätetalet 75, utfallet 2018 blev en förbättring med 2 procentenheter till 65.

Vartannat år mäter vi även hur resenärerna upplever våra stationer avseende bland annat trygghet, säkerhet och utbud. Utfallet för 2018 var ett NRI på 73, en förbättring med 4 enheter sedan 2016. Ett av våra strategiska mål för hållbara affärer är att vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare senast år 2020. Utvecklingen i årets medarbetarundersökning är starkt positiv och tillsammans med förstaplaceringen i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex tidigare i år utgör mätningen ett tydligt styrkebesked.

Satsningar på järnvägen ger utrymme att växa

Regeringens beslut om nationell plan för infrastruktur och nationell godstransportstrategi innebär en offensiv politisk satsning på järnvägen. I

båda dessa satsningar finns utrymme för Jernhusen att bidra till utvecklingen, såväl med kompetens som med konkreta investeringar.

I takt med den ökande persontrafiken behöver många trafikföretag göra nya investeringar i sina fordonsflottor samtidigt som det finns ett uppdämt behov av att modernisera befintligt bestånd. Vi för konstruktiva samtal med flera parter om ökad depåkapacitet, både i befintliga och nya depåer. Våra kombiterminaler skapar förutsättningar för hållbar varuförsörjning där långväga gods flyttas från lastbil till tåg. I maj invigde vi de nya kranarna på Malmö Kombiterminal, en investering på 100 miljoner kronor som ökar lyftkapaciteten med 75 procent.

Vi fortsätter dessutom att fokusera på utvecklingen av stationsnära stadsdelar som ett sätt att hjälpa storstäderna att växa hållbart. I Malmö och Göteborg fortsätter arbetet med flera detaljplanearbeten och i Stockholm fortskrider överdäckningsprojektet Centralstaden.

Under 2018 har vi tagit alla våra stadsutvecklingsprojekt några steg närmare genomförande eller färdigställande samt skapat nya samarbetsformer för ökad samsyn och framdrift med våra partners. I kontorshuset Foajén i Malmö, med inflyttning hösten 2019, är per årsskiftet cirka 85 procent av kontorsytan uthyrd.

Ny organisation ger tydligare förutsättningar

I syfte att stärka såväl förvaltningsverksamheten som genomförandet av våra stora utvecklingsprojekt beslutade vi i november om en ny organisation som trädde i kraft den 1 januari 2019. Förändringen ger oss bättre organisatoriska förutsättningar att förvalta våra befintliga fastigheter samt en projektorganisation med tydligare roller och delvis nya kompetenser.

Förutsättningarna för ett händelserikt 2019 är därmed goda. Med en stabil ekonomi, fortsatt fokus på hållbar förvaltning, kunder som investerar i nya och uppgraderade fordon samt stadsutvecklingsprojekt i attraktiva lägen, står Jernhusen mitt i en spännande samhällsutveckling med stora möjligheter att bidra till ett ökat kollektivt resande och mer transporter på järnväg. Jag vill tacka alla medarbetare, kunder och samarbetspartners för ett produktivt 2018 och ser fram emot att tillsammans med er skapa nya framsteg under 2019.

Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Det av regeringen tillsatta Nationella Godstransportrådet har påbörjat sitt arbete och flera av de uppdrag som Trafikverket har fått har också börjat genomföras. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för god utveckling inom järnvägen, både för person- och godstrafik.

Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, högre under tredje kvartalet 2018 än under samma kvartal 2017. Det handlar om en ökning med 9,6 procent i kvartalsvis jämförelse. Sett på rullande fyra kvartal är det en ökning om 6,5 procent jämfört med samma tidpunkt 2017.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, var under tredje kvartalet 2018 likvärdig med den mängd som transporterades under samma period 2017. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment. Statistik för fjärde kvartalet 2018 rapporteras i mitten av mars 2019.

Fastighetsmarknaden

Stabilitet i svensk ekonomi i kombination med en stark arbetsmarknad och ökad inflyttning till storstadsregionerna har bidragit till en fortsatt stark fastighetsmarknad under 2018. En expansiv penningpolitik, låga räntor och stor tillgång på såväl svenskt som internationellt kapital har inneburit ett stort intresse för svenska fastigheter. Enligt Newsec var antalet transaktioner överstigande 40 MSEK under året färre än under föregående år, men den totala transaktionsvolymen som uppgår till 153 miljarder kronor är högre än under föregående år. Andelen transaktionsvolym hänförlig till internationella investerare uppgår under året till 27 procent.

Ett stort intresse för svenska fastigheter har inneburit sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden under de senaste åren. Under 2018 har de dock stabiliserats även om marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö tillika logistikfastigheter i storstadsregionerna bedöms ha sjunkit.

Hyresmarknaden

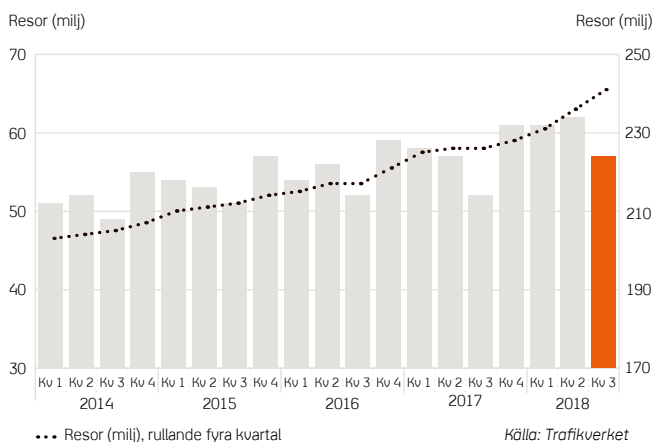
Jernhusen har med sitt diversifierade fastighetsbestånd en mängd olika typer av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns såväl butiker och restauranger som kontorshyresgäster som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen. Hyresgäster i depåerna är främst underhållsentreprenörer och tågoperatörer. På gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandel

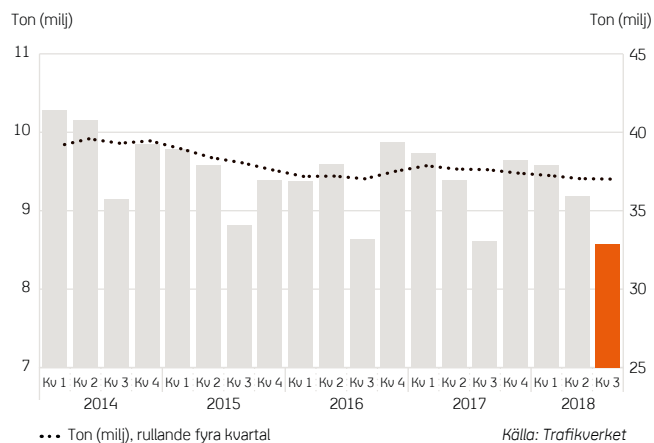
Jernhusens stationer ska underlätta vardagen för de som reser och samtidigt vara en mötesplats i staden. På så sätt får vi tryggare och säkrare stationer som gör att fler väljer att resa med tåg. På Jernhusens stationer ska serviceutbudet underlätta för resenärerna och vara en attraktiv, trygg och säker miljö för de som besöker den. Därför utvecklar vi vårt utbud i första hand för att tillgodose resenärernas behov, men också för att andra besökare ska känna sig välkomna.

I dag går trenden i detaljhandeln mot att hyra mindre butiksytor och det finns ett stort intresse på marknaden att enklare kunna prova nya koncept, ha korta events och testa pop up-idéer. I och med det har vi också ökat vår andel flexibla lösningar som till exempel mindre butiksytor och kortare kontrakt.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Kontor

Urbaniseringen och en stark tjänstesektor har inneburit stor efterfrågan på effektiva kontor i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorshyrorna har enligt Newsec ökat i Stockholm, Göteborg och Malmö jämfört med föregående år. Den stora efterfrågan har även inneburit låga direktavkastningskrav och låga vakanser för dessa typer av fastigheter. Samtliga tre städer visar upp sjunkande direktavkastningskrav jämfört med föregående år samt sjunkande vakanser. En stark kontorsmarknad med höga hyror och låga vakanser har resulterat i hög nyproduktionstakt av kontor under de senaste åren. I Stockholm och Malmö har nyproduktionstakten ökat under 2018 jämfört med föregående år. Göteborg ser dock en betydligt lägre andel färdigställda kontorsytor under 2018 jämfört med 2017. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2019.

Depåer samt gods- och kombiterminaler

Resandet med järnväg fortsätter att öka samtidigt som infrastrukturen förbättras och det anläggs mer kapacitet. Det är långa ledtider både i att anlägga infrastruktur och att beställa nya fordon att köra med. Sammantaget ger detta att det finns goda utvecklingsmöjligheter för depåer, både i form av nybyggnation och utveckling av befintliga. I attrak-

tiva lägen kan det finnas konkurrens om till vilket järnvägsändamål som marken ska användas till. Jernhusen arbetar därför aktivt med flera parter för att det ska bli en så optimal lösning som möjligt för att tillgodose olika behov.

Jernhusen anser att det finns en stor potential för kombigods bland annat för varuförsörjning i storstäder och transporter av varor inom e-handel. Därför välkomnar vi regeringens godsstrategi, och arbetar för att ge vårt bidrag till den omställning som behöver ske.

Finansmarknaden

Året har präglats av en internationell ekonomi som spretar och geopolitiska risker som oroar. Osäkerheten gällande konsekvenserna av en upptrappad och fullskalig handelskonflikt orsakar oro. En stigande inflationstakt kombinerat med en stark underliggande konjunktur har dock medfört att världens centralbanker på en bredare front påbörjat en återgång till en mer normaliserad penningpolitik, trots en stigande osäkerhet gällande en vikande konjunktur. Den amerikanska ekonomin fortsätter växa och en stark tillväxt tillsammans med starka arbetsmarknadssiffror har givit förutsättningar för fortsatta räntehöjningar. Amerikanska centralbanken (FED) har under de senaste åren successivt höjt styrräntan och under 2018 höjdes styrräntan fyra gånger.

Den europeiska ekonomin visar vissa tecken på återhämtning men har under året fortsatt att brottats med en ihållande låg kärninflation. Den gradvisa ekonomiska återhämtningen medförde att den europeiska centralbanken (ECB) halverade stödköpen av obligationer i september och helt avslutade stödköpen vid årsskiftet. Det kvarstår flertalet politiska och konjunkturella orosmoln inom Europa så som en svajande industri och politiska motsättningar.

Sveriges ekonomi är i grunden stark med stöd av en stark arbetsmarknad. Detta trots att den senaste tidens statistik överraskat något på nedsidan, framförallt vad gäller ledande konjunkturindikatorer samt siffror för detaljhandeln. Detta tillsammans med starkare inflationssiffror under året gjorde att Riksbanken valde att i december höja reporäntan för första gången sedan 2011, med 0,25 procentenheter. Oron för bostadsmarknaden fortsätter att vara en av de större riskerna för svensk ekonomi.

De låga korträntorna har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Svagt stigande svenska långräntor under året har inneburit positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Förändrad skattelagstiftning

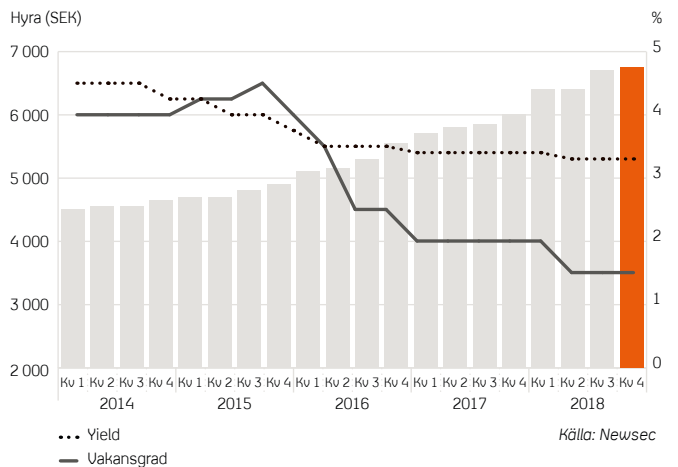
I juni godkände riksdagen regeringens förslag till nya ränteavdragsbegränsningsregler. I korthet innebär förslaget sänkt skattesats i två steg; 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021 och begränsning av avdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt resultat före värdeförändringar och finansiella poster. Avdragsutrymmet begränsas ytterligare vid nyttjande av underskottsavdrag från tidigare år. De nya reglerna börjar gälla 1 januari 2019.

Reglerna bedöms innebära en ökad skattekostnad för Jernhusen om cirka 1 till 2 procentenheter per år jämfört med nuvarande skatteregler. Givet den bedömda framtida resultatutvecklingen kommer bolaget inte att få avdrag för räntekostnader som överstiger cirka 2,5 procent av skuldsättningen.

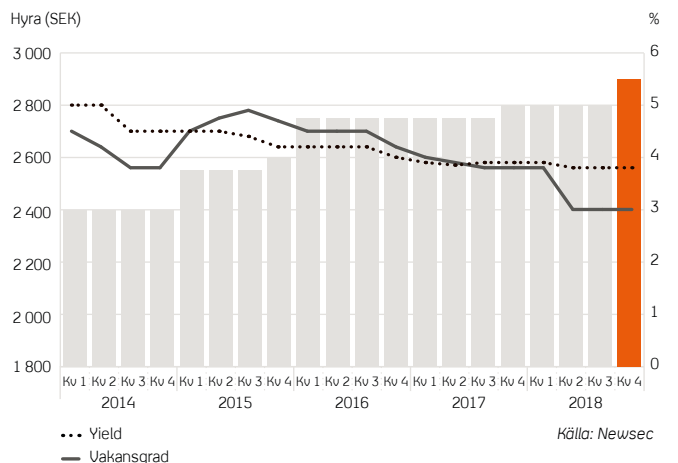
Som följd av de nya reglerna har uppskjuten skatteskuld och -fordran omvärderats per den 31 december vilket har påverkat periodens skatt negativt med 9 MSEK. Läs mer på sidan 12.

Utredningen om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen, är enligt Finansdepartementet under fortsatt handläggning.

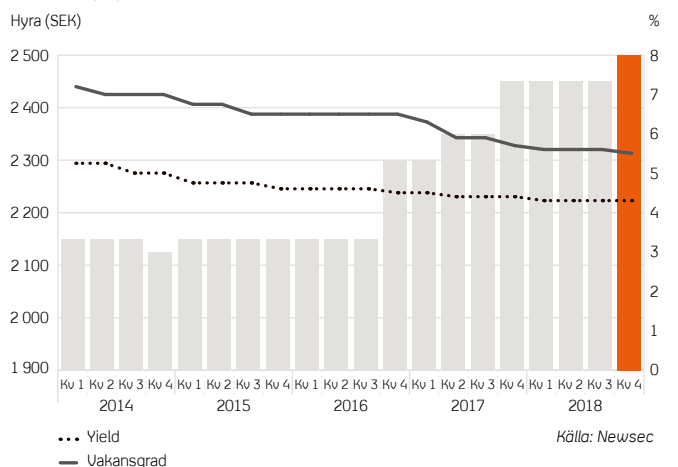
Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD



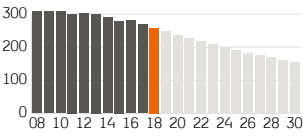
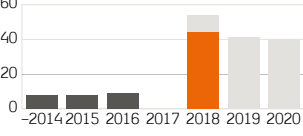
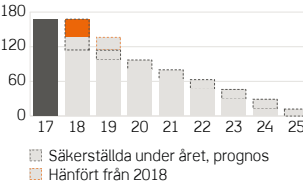
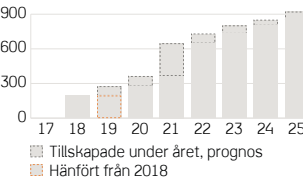
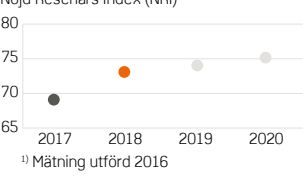
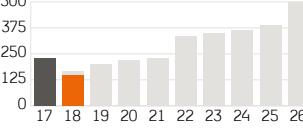
Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2018-12-31	
<p>Avkastning på eget kapital</p> <p>Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.</p>	<p>Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.</p> <p>12 %</p>	<p>Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,3 (9,0) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,3 procent.</p> <p>7,3 %</p>	<p>● Mål: 12 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<p>Soliditet</p> <p>Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.</p>	<p>Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.</p> <p>35–45 %</p>	<p>Jernhusens soliditet uppgick till 44,0 (44,2) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,9 procent.</p> <p>44,0 %</p>	<p>● Mål: 35-45 %</p>
<p>Räntetäckningsgrad</p> <p>Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.</p>	<p>Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.</p> <p>2,0 ggr</p>	<p>Räntetäckningsgraden uppgick till 5,2 (4,4) gånger.</p> <p>5,2 ggr</p>	<p>● Mål: 2 ggr</p>
<p>Utdelning</p> <p>Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.</p>	<p>Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.</p> <p>1/3</p>	<p>Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 700 (179) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar.</p> <p>700 MSEK</p>	<p>● Mål: Normalt en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar. ¹⁾ Styrelsens förslag</p>

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÄTETAL	UTFALL	KOMMENTAR
Hållbara fastigheter			
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	-50 % till 2030 Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader ¹⁾  ¹⁾ Avser december 2017 till november 2018.	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 1,9 procent lägre än föregående år och 14,3 procent lägre än basåret 2008 → Högre energianvändning än ett normalår för avisning av tåg samt fjärrkyla under sommaren → På Göteborgs Centralstation och Raus Depå har styrsystem för värme och elanvändning uppgraderats med cirka 15 procent lägre energianvändning som resultat
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (ca 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år  Mätetalets definition har precisats för att vi ska fokusera på byggnader där vi gör störst skillnad. Prognosen för 2019 och 2020 har därmed justerats.	<ul style="list-style-type: none"> → Under 2018 har 44 byggnader klassats eller certifierats, därav 35 depå-, en kombiterminal- respektive åtta stationsbyggnader → Arbetet för certifiering enligt BREEAM In-Use har påbörjats på elva stationsbyggnader → Byte till BREEAM In-Use som certifieringssystem för stationsbyggnader gör att färre byggnader blivit klara 2018
	Noll markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Antal återstående fastigheter att säkerställa 	<ul style="list-style-type: none"> → Under 2018 har 31 fastigheter säkerställt vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Flera saneringar pågår, däribland på CV-området i Örebro och på en fastighet i Östersund → Markundersökningar pågår runt om i landet, bland annat i Gävle, Nässjö, Fjällbo och Borlänge
Hållbara transporter			
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvm 500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 ¹⁾ . ¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.	Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental 	<ul style="list-style-type: none"> → Samtliga detaljplaner som var beräknade att vinna laga kraft under 2018, exempelvis Södra Nyhamnen i Malmö, har fått senarelagda tidplaner. De beräknas vinna laga kraft under 2019 → Fortsatt planarbete i Stockholm avseende överdäckningsprojektet och i Göteborg avseende Region City
	NRI >75 Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärs Index (NRI)  ¹⁾ Mätning utförd 2016	<ul style="list-style-type: none"> → Jernhusen genomför regelbundet mätningar av hur nöjda resenärerna är med våra stationer. Den senaste mätningen visar tydligt att resenärerna blir allt mer nöjda. Den totala nöjdheten ligger nu på 73 jämfört med 69 för två år sedan. Förbättringen gäller på såväl stora som små stationer
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 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under fjärde kvartalet hanterades 38 727 enheter, totalt 145 275 under helåret 2018. Årsmålet var 169 000 enheter → Tillsammans med tågoperatören TX Logistik arbetar Jernhusen med att starta en ny pendel mellan Helsingborg och Årsta vilket skulle innebära ett tillskott på cirka 20 000 enheter 2019

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÄTETAL	UTFALL	KOMMENTAR
Hållbara affärer			
Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	<p>80 % till 2018</p> <p>80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.</p>	<p>Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)</p> <p>Från och med detta rapporteringstillfälle avser antal och andel av inköpsvolym leverantörer som både genomgått Jernhusens interna kvalitetsutvärdering och besvarat den externa enkäten.</p>	<p>→ Arbetet med årets leverantörsuppföljning pågår fortfarande. Utfall rapporteras i årsredovisningen</p>
	<p>100 % gröna avtal</p> <p>Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.</p>	<p>Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent</p>	<p>→ 107 av 128 (84 procent) tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga. Därutöver hade ytterligare sju avtal grön bilaga</p> <p>→ Majoriteten av avtalen som saknar grön bilaga är överlåtelser eller förlängningar</p> <p>→ Målet förväntas infräs under 2019</p>
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	<p>Plats 1-3</p> <p>Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).</p>	<p>Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)</p>	<p>→ Delad första plats i årets AUI-undersökning</p> <p>→ Omorganisation för att effektivisera organisationen för att kunna möta framtiden med rätt resurser i rätt skeden</p> <p>→ Friskvårdssatsningen Challengeize utmanade alla medarbetarna till hälsosammare livsstil</p>
	<p>Ett över genomsnittet</p> <p>Resultat ett över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).</p>	<p>Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)</p>	<p>→ Årets eNPS-resultat blev 17, åtta enheter över snittet för alla medverkande organisationer</p> <p>→ Årets fjärde gemensamma kompetensutvecklingsdag för alla anställda innehöll utbildning inom bland annat brand och säkerhet, hjärt- och lungräddning samt byggherre- och fastighetsägaransvaret</p>

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	305,8	284,0	1 186,1	1 123,1
Övriga fastighetsintäkter	92,3	88,5	359,0	330,2
Summa fastighetsintäkter	398,1	372,5	1 545,1	1 453,3
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-95,6	-75,4	-330,1	-292,7
Energi	-27,6	-29,7	-133,4	-130,9
Underhåll	-20,2	-15,7	-57,9	-57,9
Fastighets skatt	-3,9	-3,8	-15,1	-15,1
Fastighetsadministration	-72,7	-64,1	-200,2	-204,0
Summa fastighetskostnader	-220,0	-188,7	-736,7	-700,6
Driftöverskott	178,1	183,8	808,4	752,7
Central administration	-15,2	-14,1	-48,3	-45,1
Strategisk utveckling	-9,0	-5,8	-42,4	-24,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	153,9	163,9	717,7	683,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,5	-1,4	5,9	7,2
Värdeförändring fastigheter	93,2	-24,0	120,9	201,8
Rörelseresultat	247,6	138,5	844,5	892,2
Finansiella poster	-34,5	-35,4	-138,6	-153,6
Värdeförändring derivat	-19,1	1,8	14,9	54,4
Resultat före skatt	194,1	104,9	720,8	793,0
Skatt	-44,6	-22,5	-168,8	-144,2
Periodens resultat	149,5	82,4	552,0	648,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	149,5	82,4	552,0	648,8
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	137,6	82,4	545,1	657,1
Innehav utan bestämmande inflytande	12,0	-	6,9	-8,3
Resultat per aktie, SEK	34,4	20,6	136,3	164,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter	398,1	379,4	1 545,1	1 477,9
Fastighetskostnader	-220,0	-199,0	-736,7	-716,8
Driftöverskott	178,1	180,4	808,4	761,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	153,9	160,5	717,7	691,6

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 545 (1 453) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd och ökade stationsavgifter, vilket är hänförligt till förvärvet av Stockholms Terminal AB (STAB).

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 113 (1 089) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,1) år.

Fastighetsintäkter

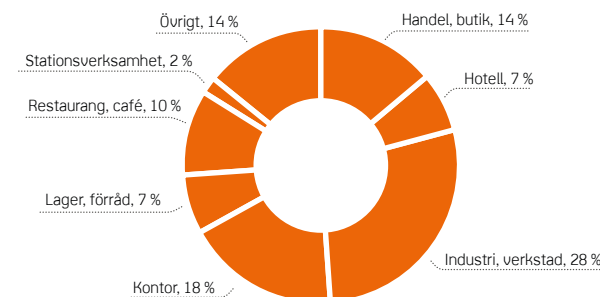
MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Lokaler	250,6	233,9	978,7	930,5
Markupplåtelse	28,8	25,7	109,6	94,8
Infrastrukturförvaltning	26,3	24,5	97,8	97,8
Summa hyresintäkter	305,7	284,1	1 186,1	1 123,1
Energi	26,3	27,2	113,5	109,9
Stationsavgifter	26,6	19,0	106,7	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	6,2	6,4	24,0	24,1
Ledsagning	2,6	2,7	11,7	10,2
Taxiangöring	3,4	4,3	13,5	14,9
Reklamintäkter	18,7	19,9	65,9	68,9
Övrigt	8,6	9,0	23,7	20,4
Summa övriga fastighetsintäkter	92,4	88,5	359,0	330,2
Summa fastighetsintäkter	398,1	372,6	1 545,1	1 453,3

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	1 030	149 478	309	28
2020	377	82 406	142	13
2021	280	83 137	151	14
2022	120	80 813	169	15
2023	39	27 998	57	5
2024	12	10 726	34	3
2025-	49	73 524	241	22
Totalt	1 907	508 082	1 103	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 29 (19) MSEK, varav 0 (4) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 29 (15) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är sex lokaler i Foajén i Malmö samt en kontorslokal i Stockholm Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är verkstadslokaler i Helsingborg och Borlänge, en restaurang i Cityterminalen i Stockholm samt en kontorslokal i Malmö Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Helår 2018	Helår 2017
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	23,4	25,0
Omförhandlingar	11,5	6,3
Avflyttning	-34,9	-26,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	0	4,4
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	37,8	21,2
Avflyttning	-9,2	-6,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	28,6	14,8
Nettouthyrning totalt	28,6	19,2

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,2 (6,1) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 15,3 (18,7) procent. Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden förklaras till största del av att fastigheter i Malmö och Örebro har blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i vakansgraden. Även uthyrning av en kontorslokal till Zound Industries International på Stockholms Centralstation förklarar minskningen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 737 (701) MSEK, en ökning med fem procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre kostnader för fastighetsskötsel och övriga kostnader för fastighetsförvaltning.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 42 (24) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration för uppbyggnad av ny kompetens och strukturkapital.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 51,8 procent till 52,3 procent vilket främst beror på högre lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fem procent till 718 (683) MSEK och det beror främst på ökade lokalintäkter, intäkter från det sedan årsskiftet helägda dotterbolaget Stockholm Terminal AB samt högre parkeringsintäkter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 67 MSEK och uppgick till 1 545 (1 478) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med fyra procent och uppgick till 718 (692) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade lokalintäkter och ökade intäkter från parkering samt högre kostnader för projektutveckling.

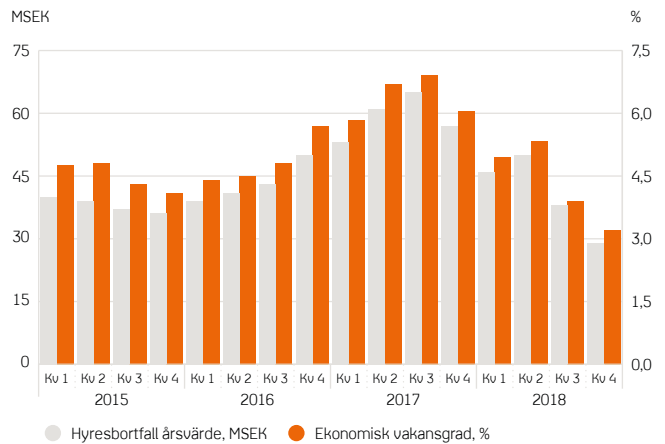
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 121 (202) MSEK, motsvarande 0,7 procent av fastigheternas marknadsvärde.

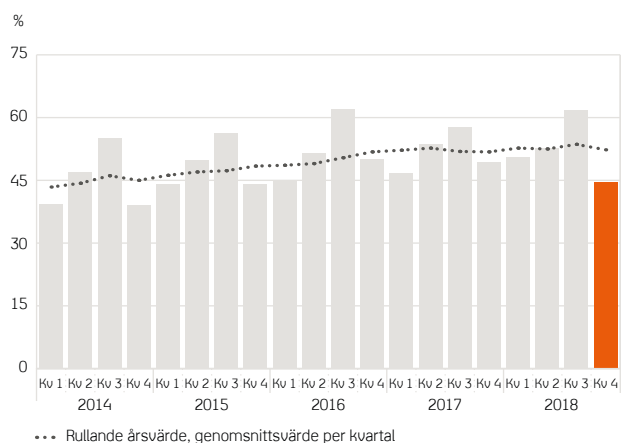
Den realiserade värdeförändringen uppgick till 147 (215) MSEK, varav projektresultat stod för -8 (55) MSEK, driftnettoeffekten stod för -11 (34) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 166 (126) MSEK. Den negativa driftnettoeffekten är främst hänförlig till underhållskostnader under året.

Den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till -26 (-13) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

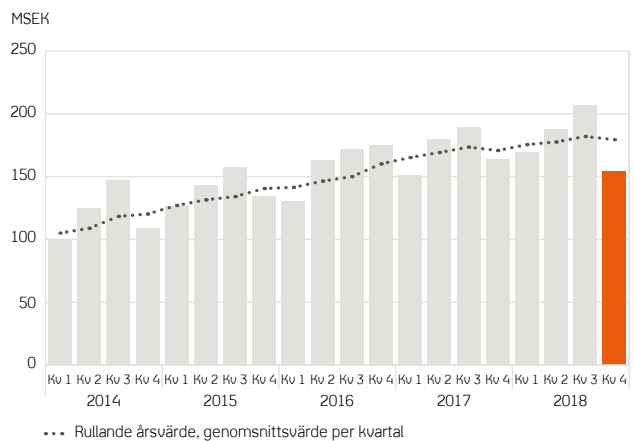
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2018	Helår 2017
Realiserad värdeförändring	-25,8	-13,3
Orealiserad värdeförändring	146,7	215,1
Driftnettoeffekt	-10,8	33,9
Projektresultat	-8,3	55,0
Direktavkastningskrav	165,8	126,3
Summa värdeförändringar	120,9	201,8

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -139 (-154) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,6 (1,8) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,4 (1,7) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 4 (3) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,2 (4,4) gånger.

Ud en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiva om 15 (54) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -169 (-144) MSEK, varav -2 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -167 (-143) MSEK av uppskjuten skatt. Skatten har främst påverkats av ökad skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter, nyttjande av underskottsavdrag och av negativ effekt från omräkning och omvärdering av uppskjuten skatteskuld och skattefordran till följd av de nya skattereglerna som beslutades i juni och träder i kraft den 1 januari 2019.

Uppskjuten skatteskuld har omräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent vilket har påverkat skatten positivt med 118 MSEK. Vid beräkning av tillåtet avdrag för negativa räntenetton enligt de nya reglerna kan sparade underskott påverka avdragsutrymmet negativt. De ackumulerade underskotten har därför omvärderats till det värde de bedöms ha med beaktande av de nya reglerna, vilket har påverkat skatten negativt med 127 MSEK.

Den effektiva skatten motsvarade 23,4 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande skattesats 22 procent. Skillnaden beror främst på den negativa effekten från omvärdering av underskottsavdrag.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2018	Helår 2017
Aktuell skatt	-2,0	-1,0
Uppskjuten skatt	-166,8	-143,2
Summa skatt	-168,8	-144,2
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 22%	-158,6	-174,5
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	-3,0	32,6
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-9,1	-
övriga skattemässiga justeringar	0,3	0,6
justeringar hänförliga till föregående år	1,6	-2,9
Summa	-168,8	-144,2
Effektiv skattesats, %	23,4	18,2

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	16 944,1	16 233,6
Maskiner och inventarier	51,3	31,9
Andelar i intressebolag och joint venture	86,1	58,4
Räntebärande långfristiga fordringar	6,2	6,7
Summa anläggningstillgångar	17 087,7	16 330,6
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	69,3	66,1
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	2,7
Övriga fordringar	80,2	476,6
Likvida medel	233,4	73,6
Summa omsättningstillgångar	382,9	619,0
SUMMA TILLGÅNGAR	17 470,5	16 949,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 647,7	7 281,8 ¹⁾
Innehav utan bestämmande inflytande	32,0	203,7
Summa eget kapital	7 679,7	7 485,5
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 302,1	1 134,2
Räntebärande skulder	4 319,2	4 029,3
Summa långfristiga skulder	5 621,3	5 163,5
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 624,4	3 709,1
Leverantörsskulder	168,9	187,2
Övriga skulder	376,2	404,4 ¹⁾
Summa kortfristiga skulder	4 169,5	4 300,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 470,5	16 949,6

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av korrigering av värdeförändringar i fastigheter redovisade i de finansiella rapporterna åren 2014 – 2016. För omräkningstabell, se dokument "Korrigering av finansiell data 2016-12-31 – 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital 1 januari	7 426,6	6 955,8
Korrigerig ¹⁾	58,9	58,9
Korrigerat eget kapital 1 januari	7 485,5	7 014,7
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-179,0	-178,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-183,6	-
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	5,0	-
Totalresultat för perioden	552,0	648,8
Eget kapital vid periodens slut	7 679,7	7 485,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 647,7	7 281,8

¹⁾ För mer information, se sidan 15 under rubriken Eget kapital.

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 158 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner. Minskningen beror på sammanslagning av fastigheter. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 582 000 (626 000) kvadratmeter. Förändringen förklaras till största del av att en fastighet i Kirseberg i Malmö samt en fastighet i Örebro blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i den uthyrningsbara lokalarean. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

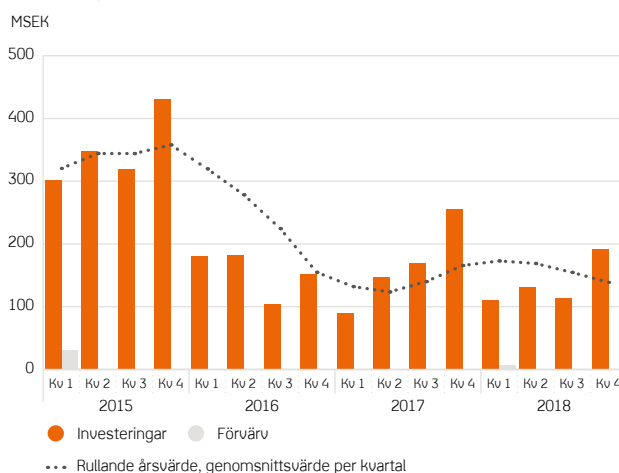
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 710 MSEK och uppgick per den 31 december till 16 944 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 564 MSEK samt orealiserade värdeförändringar om 147 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2018	Helår 2017	Antal fastigh. 2018
Marknadsvärde 1 januari	16 233,6	15 546,9	161
Investeringar	555,6	662,8	
Förvärv	8,1	-	3
Frånträden	-	-191,2	-6 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	146,8	215,1	
Marknadsvärde vid periodens slut	16 944,1	16 233,6	158

¹⁾ Sammanslagning av fastigheter har inneburit att antalet fastigheter minskat med 6.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 564 (663) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 201 (187) MSEK.

Investeringar och förvärv inom affärsområde Stationer uppgick till 153 MSEK under året och det största projektet har varit ombyggnaden av Flemingsbergs station som avslutades under perioden.

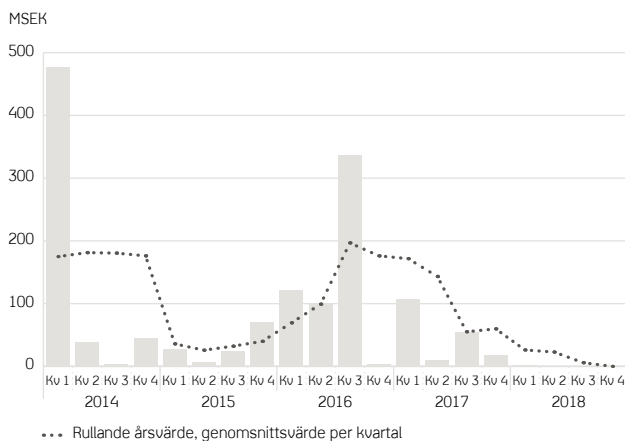
Affärsområde Stadsutveckling har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av årets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har affärsområde Stadsutveckling investerat 248 MSEK under perioden.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler har under året slutfört projektet att uppföra nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal. Totalt har affärsområde Depåer och Kombiterminaler investerat 162 MSEK under perioden varav 129 MSEK utgör underhåll.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Stationer	33,3	77,7	145,7	196,2
Stadsutveckling	93,4	61,9	247,6	150,5
Depåer och Kombiterminaler	65,2	115,7	162,3	316,1
Totalt	191,9	255,3	555,6	662,8

Avyttringar, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 0 (8) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 0 (212) MSEK. Under samma period kontraherades 5 (4) fastigheter för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 130 (46) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 5 (9) MSEK, varav 5 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (3) MSEK kortfristig.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 680 (7 486) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 32 (204) MSEK. Jämförelsetalen har ändrats på grund av en korrigering av redovisat resultat från värdeförändringar på fastigheter. Korrigeringen avser åren 2014 till 2016 och har ökat ingående eget kapital med 59 MSEK och minskat övriga kortfristiga skulder med motsvarande belopp. För omräkningstabell, se dokument "Korrigeringar av finansiell data 2016-12-31 - 2018-06-30" på www.jernhusen.se/ rapporter.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 538 (2 651) MSEK, varav 2 095 (2 651) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 760 (8 183) MSEK, varav 8 668 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 253 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 302 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2018

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	8 668,3	1 785,7
Derivat	-299,9	-61,8
Underskottsavdrag	-2 094,7	-431,5
Osäkra kundfordringar	-6,8	-1,4
Övrigt	53,8	11,1
Enligt balansräkningen	6 320,7	1 302,1

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 319 (4 029) MSEK, varav 306 (324) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 624 (3 709) MSEK, varav 0 (2) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 49 MSEK, från 7 655 MSEK till 7 704 MSEK, främst på grund av investeringar under perioden.

Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,5 (47,2) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december var i nominella termer obligationer om 5 050 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden genomförde Jernhusen sina första emissioner av gröna obligationer till ett nominellt belopp om 1 750 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,8 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,9 (4,1) år.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2018

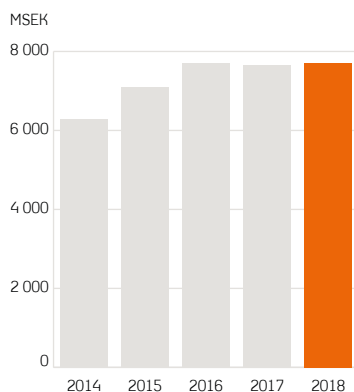
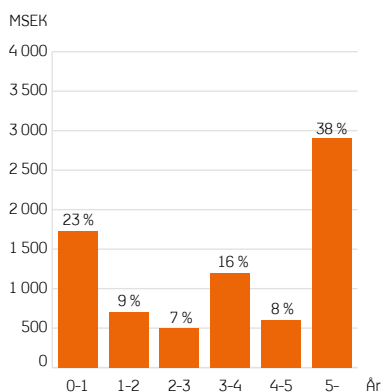
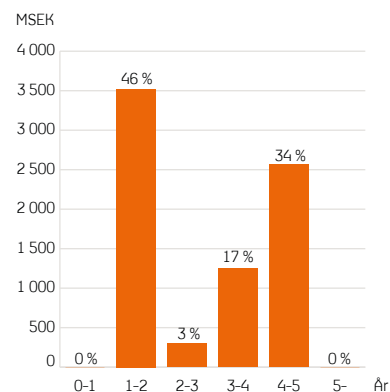
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 733	0,1
1-2 år	704	0,8
2-3 år	501	1,9
3-4 år	1 199	1,3
4-5 år	600	2,9
5- år	2 900	2,0
Totalt	7 637 ¹⁾	1,4

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 306 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2018

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	0,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	10 000	5 056	66,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 577	33,7
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,1
Totalt	18 450	7 637 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 306 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto

Räntebindning

Kapitalbindning


Finanspolicy	Policy	Utfall 2018-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	143%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	23%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,2 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 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	154,0	163,9	717,7	683,2
Avskrivningar	2,7	1,9	9,1	8,8
Betald ränta	-32,9	-24,3	-145,6	-147,9
Erhållen ränta	0,1	0,1	0,4	0,5
Betald skatt	-0,3	-0,3	-2,0	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	123,6	141,6	579,6	543,6
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	159,3	-56,3	184,0	0,2
Förändring av kortfristiga skulder	75,0	198,3	-70,2	137,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357,9	283,3	693,4	681,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-196,2	-256,0	-555,7	-660,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-37,3	-	155,7
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	-	5,6	-
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,4	-4,0	-27,7	-10,2
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	15,6	-	10,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198,6	-281,8	-577,8	-504,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	159,3	1,5	115,6	177,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	101,9	-0,4	1 783,1	1 553,9
Amortering	-104,3	0,6	-1 559,9	-1 649,5
Utbetald utdelning	-	-	-179,0	-178,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,4	0,2	44,2	-273,6
Periodens kassaflöde	156,9	1,7	159,8	-96,5
Likvida medel vid periodens början	76,5	71,9	73,6	170,1
Likvida medel vid periodens slut	233,4	73,6	233,4	73,6

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 580 (544) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 693 (681) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -578 (-504) MSEK. Förändringen beror främst på att inga avyttringar av fastigheter har genomförts under 2018.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 44 (-274) MSEK. Förändringen beror främst på något högre investeringar och lägre avyttringar.

Kvartalsöversikt

MSEK	2018 Helår	2017 Helår	2018				2017			
			Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
RESULTATRÄKNINGAR										
Fastighetsintäkter	1 545,1	1 453,3	398,1	374,5	388,4	384,1	372,5	352,5	366,4	361,9
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-478,8	-438,7	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9	-93,5	-105,9	-130,3
Underhåll	-57,8	-57,9	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7	-11,0	-15,0	-16,2
Fastighetsadministration	-200,2	-204,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1	-44,6	-49,2	-46,1
Driftöverskott	808,3	752,7	178,1	231,8	204,2	194,2	183,8	203,2	196,3	169,3
Central administration och strategisk utveckling	-90,7	-69,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9	-14,3	-16,9	-18,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	717,6	683,2	153,9	206,4	187,8	169,6	163,9	189,0	179,4	150,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	5,9	7,2	0,5	0,7	2,1	2,6	-1,4	1,9	0,4	6,3
Värdeförändring fastigheter	120,9	201,8	93,3	-36,9	83,8	-19,3	-24,0	60,8	160,1	4,9
Rörelseresultat	844,5	892,2	247,7	170,3	273,6	152,9	138,5	251,7	339,9	162,0
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella poster	-138,6	-153,6	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4	-43,8	-37,9	-36,5
Värdeförändring finansiella instrument	14,9	54,4	-19,1	46,3	-18,0	5,7	1,8	9,9	24,5	18,3
Resultat före skatt	720,8	793,0	194,1	183,3	221,0	122,4	104,9	217,8	326,5	143,8
Skatt	-168,8	-144,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5	-37,9	-69,7	-14,1
Periodens resultat	552,0	648,8	149,5	155,9	147,8	98,8	82,4	179,9	256,8	129,7
BALANSRÄKNINGAR										
TILLGÅNGAR										
Förvaltningsfastigheter	16 944,1	16 233,6	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6	16 001,0	15 828,6	15 533,6
Maskiner och inventarier	51,3	31,9	51,3	51,6	47,4	40,7	31,9	28,6	28,6	30,4
Finansiella anläggningstillgångar	92,3	65,1	92,3	55,7	58,0	53,3	65,1	67,6	65,9	73,2
Omsättningsstillgångar	382,8	619,0	382,8	598,6	588,3	569,0	619,0	563,1	629,3	820,1
Summa tillgångar	17 470,5	16 949,6	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital ¹⁾	7 679,7	7 485,5	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5	7 403,0	7 223,2	7 144,4
Långfristiga skulder ²⁾	5 621,3	5 163,5	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5	4 971,8	4 723,5	5 979,0
Kortfristiga skulder ¹⁾	4 169,5	4 300,6	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6	4 285,5	4 605,7	3 333,9
Summa eget kapital och skulder	17 470,5	16 949,6	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER										
Lokalarea, kvm ³⁾	582 000	626 000	582 000	597 000	583 000	589 000	626 000	635 000	629 000	633 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 944	16 234	16 944	16 638	16 556	16 333	16 234	16 001	15 829	15 534
Investeringar i fastigheter, MSEK	556	663	192	114	131	119	256	170	148	89
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	178	-	-	-	0	-1	60	10	108
Överskottsgrad, %	52,3	51,8	44,7	61,9	52,6	50,6	49,4	57,7	53,6	46,8
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2	5,7	5,6	5,6
Totalavkastning, %	6,0	6,5	6,0	5,4	6,0	6,6	6,5	12,7	12,6	13,6
Vakansgrad area, % ⁴⁾	15,3	18,7	15,3	14,1	15,9	16,1	18,7	19,5	19,8	20,0
Ekonomisk vakansgrad, % ⁴⁾	3,2	6,1	3,2	3,9	5,3	4,9	6,1	6,9	6,7	5,8
FINANSRELATERADE UPPGIFTER										
Soliditet, %	44,0	44,2	44,0	44,4	43,8	44,6	44,2	44,4	43,6	43,4
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 704	7 665	7 704	7 844	7 873	7 734	7 665	7 659	7 657	7 562
Belåningsgrad, %	45,5	47,2	45,5	47,1	47,6	47,3	47,2	47,9	48,4	48,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	5,2	6,2	5,0	4,7	4,6	4,3	4,7	4,1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Räntebindningstid, år	3,9	4,1	3,9	4,1	4,3	3,8	4,1	4,0	4,2	4,1
Avkastning på eget kapital, %	7,3	9,0	7,3	6,4	6,9	8,3	9,0	19,3	20,3	20,2
ÖURIGA UPPGIFTER										
Antal anställda	211	193	211	210	202	193	189	189	184	184

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats, se sidan 15 under rubriken Eget kapital.

²⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument "Korrigerering av finansiell data 2016-12-31 - 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

³⁾ Exklusive väntsalytor.

⁴⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet före värdoförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen har styrts och rapporterats enligt följande tre segment:

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter				
Stationer	214,1	175,6	834,3	779,1
Stadsutveckling	23,5	37,5	89,4	70,5
Depåer och Kombiterminaler	162,5	159,4	627,6	604,5
Koncerninterna intäkter	-2,0	-	-6,2	-0,8
Summa fastighetsintäkter	398,1	372,5	1 545,1	1 453,3
Rörelseresultat före värdoförändringar				
Stationer	96,4	75,7	396,4	369,3
Stadsutveckling	8,9	22,0	36,1	29,3
Depåer och Kombiterminaler	96,7	88,7	360,2	344,8
Koncerngemensamt	-38,5	-9,1	-21,1	-11,8
Central administration	-9,3	-14,1	-48,3	-45,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-0,3	0,7	-5,6	-3,2
Summa rörelseresultat före värdoförändringar	153,9	163,9	717,7	683,2
Värdoförändringar fastigheter				
Stationer	74,3	70,5	214,2	114,7
Stadsutveckling	-25,9	-67,7	-55,3	138,6
Depåer och Kombiterminaler	44,9	-26,8	-38	-50,96
Summa värdoförändringar fastigheter	93,3	-24,0	120,9	201,8
Rörelseresultat				
Stationer ²⁾	171,2	144,8	634,9	491,2
Stadsutveckling	-17,0	-45,7	-37,6	266,6
Depåer och Kombiterminaler	141,6	61,9	322,2	194,6
Koncerngemensamt	-48,2	-22,5	-75,0	-60,2
Summa rörelseresultat	247,6	138,5	844,5	892,2

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag 5,9 (7,2) MSEK.

Övriga fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Affärsområde Stationer				
Energi	9,7	10,7	39,5	38,9
Stationsavgifter	26,6	19,0	106,7	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	6,3	6,3	24,3	24,0
Ledsagning	2,7	2,0	11,8	9,5
Taxiangöring	3,4	4,3	13,5	14,9
Reklamintäkter	18,7	19,8	65,9	68,7
Övrigt	3,6	4,2	12,5	12,1
Summa	71,0	66,2	274,2	250,0
Affärsområde Stadsutveckling				
Energi	0,9	0,6	4,0	2,7
Reklamintäkter	-	-	-	0,2
Övrigt	0,1	-	1,1	0,3
Summa	1,0	0,6	5,1	3,2
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Energi	16,2	16,2	71,4	69,0
Övrigt	5,7	5,5	12,8	8,9
Summa	21,9	21,7	84,2	77,9
Koncerngemensamt				
Energi	-1,4	-0,1	-4,5	-1,0
Summa	-1,4	-0,1	-4,5	-1,0
Summa övriga fastighetsintäkter	92,3	88,5	359,0	330,2

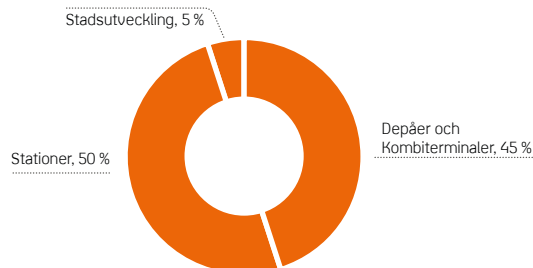
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från befintliga fastigheter samt intäkter från det sedan årsskiftet helägda dotterbolaget Stockholm Terminal AB.

Affärsområde Stadsutveckling ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter samt intäkter från parkeringar och arrenden.

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

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2018

	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	33	58	158
Hyresvärde, MSEK	561	57	495	1 113
Lokalarea, kvm	162 307	44 171	375 877	582 355
Vakant lokalarea, kvm	14 681	1 360	66 155	82 196
Återstående kontraktstid, år	4,8	3,3	3,9	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	0,0	4,8	3,2

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2017-12-31	7 161,3	4 073,1	4 999,2	16 233,6
Driftnetto	64,3	-20,0	-55,0	-10,8
Projektresultat	-2,1	-15,1	9,0	-8,2
Direktavkastningskrav	152,9	4,8	8,1	165,8
Delsumma realiserad värdetförändring	215,1	30,3	-38	146,8
Investeringar	145,7	247,6	162,3	555,6
Förvärv	8,1	-	-	8,1
Frånträden	-	-	-	-
Byte av fastigheter mellan affärsområden	2 140,1	-1 932,9	-207,3	-
Marknadsvärde 2018-12-31	9 669,34	2 358,5	4 916,3	16 944,1

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Intäkter	60,4	48,8	235,1	194,4
Kostnader	-115,8	-104,1	-313,1	-298,3
Finansnetto	686,8	538,7	611,0	434,8
Bokslutsdispositioner	318,8	-1,5	318,8	-1,5
Resultat före skatt	950,2	481,9	851,8	329,4
Skatt	-72,4	-22,6	-158,8	9,6
Periodens resultat	877,7	459,3	693,0	339,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 235 (194) MSEK och kostnaderna uppgick till -313 (-298) MSEK. Resultatet före skatt ökade till 852 (329) MSEK.

Av periodens finansnetto avser 615 (380) MSEK intäkt från utdelning från dotterbolag. Periodens skattekostnad avser uppskjuten skatt främst hänförlig till omvärdering av underskottsavdrag till följd av de nya skatteregler som beslutades i juni och som träder i kraft 1 januari 2019.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	301,4	192,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 415,4	3 014,6
Omsättningstillgångar	7 221,1	6 089,5
SUMMA TILLGÅNGAR	9 937,9	9 296,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 616,8	1 102,8
Långfristiga skulder	4 009,1 ¹⁾	3 702,8
Kortfristiga skulder	4 312,0 ¹⁾	4 490,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 937,9	9 296,5

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats med 3 875,2 MSEK på grund av omklassificering av långfristiga räntebärande skulder till kortfristiga räntebärande skulder.

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 31 december var 211 (193) personer anställda i koncernen, varav 203 (193) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

I augusti lämnade Jernhusens chef för HR och Verksamhetsutveckling samt ledningsgruppsmedlem Maria Dillner Sjölin bolaget. Maria efterträddes av Henrik Fontin. I samband med omorganisation lämnade chef för Stadsutveckling samt ledningsgruppsmedlem, Ann Wiberg, och chef för Bygg- och Fastighetsteknik samt ledningsgruppsmedlem, Mats Hubertsson sina befattningar. Cecilia Pettersson är ny chef för det nya affärsområdet Projektutveckling samt ledningsgruppsmedlem från 1 januari 2019.

Organisationsförändringen träder i kraft den 1 januari 2019. Ett antal företagsgemensamma funktioner flyttas till befintliga affärsområde Stationer samt affärsområde Depåer och Kombiterminaler i syfte att stärka förvaltningsorganisationen. Därmed upphör enheten Bygg- och fastighetsteknik. Nuvarande Affärsområde Stadsutveckling upphör samtidigt som två nya affärsområden för Affärsutveckling och Projektutveckling skapas. Även en ny gemensam enhet som hanterar verksamhetsutveckling och IT etableras.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 700 (179) MSEK. Den föreslagna utdelningen överstiger en utdelning som normalt innebär en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Utdelningsförslaget ligger inom utdelningsmålet att dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snörening 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 74 i årsredovisningen för 2017, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 40–42 i årsredovisningen för 2017.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av 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 2017, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2018. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2018 är IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

IFRS 9 ersätter IAS 39. Den nya standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder ska klassificeras och värderas, ändrade principer för säkringsredovisning samt ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster. IFRS 9 har inneburit principiella förändringar för Jernhusens värdering av kundfordringar och redovisning av framtida kreditförluster men har inte haft någon väsentlig påverkan på balans- och resultaträkningen. Standarden har inte haft någon väsentlig påverkan på redovisningen av Jernhusens övriga finansiella tillgångar och skulder. Inga jämförelsetal är omräknade och standarden har inte haft någon effekt på eget kapital.

IFRS 15 ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter med tillhörande tolkningar. Majoriteten av Jernhusens intäkter utgör hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 medan vissa intäkter utgör service som ska redovisas enligt IFRS 15. Jernhusen redovisar från och med 1 januari 2018 sedvanlig hyra inklusive indextillägg från upplåtelse av lokaler, mark och infrastruktur, jämte tilläggsdebitering för exempelvis investeringar och fastighetsskatt, som hyra enligt IAS 17 under rubriken Hyresintäkter medan intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, ledsagningstjänster, taxiangöring och reklam redovisas enligt IFRS 15 under rubriken Övriga fastighetsintäkter. Standarden har därmed inneburit en annan fördelning av intäkterna i resultaträkningen men har ingen påverkan på när i tiden intäkterna redovisas. Jämförelsetalen är omräknade men standarden har inte haft någon effekt på eget kapital.

Kommande standarder/rekommendationer

En ny standard träder i kraft 2019; IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare, förutom i de fall avtalet har en löptid kortare än 12 månader eller där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Jernhusen har lokalhyresavtal och ett tomträttsavtal som kommer att redovisas som nyttjanderättstillgång respektive förvaltningsfastighet i balansräkningen. Per den 1 januari 2019 bedöms värdet av lokalhyresavtalen uppgå till 101 MSEK och tomträttsavtalet till 222 MSEK. Motsvarande belopp, med avdrag för förskottsbetalade leasingavgifter, kommer att redovisas som räntebärande skuld. Skulden bedöms uppgå till 317 MSEK per den 1 januari 2019, vilket ökar balansslutningen med motsvarande belopp. Vid värdering av tillgången och skulden för lokalhyreskontrakten har bolaget exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppet.

I resultaträkningen kommer tomträttsavgälden att redovisas som räntekostnad medan lokalhyran kommer att redovisas som ränta och amortering. Lokalhyreskontrakten kommer att skrivas av över dess bedömda nyttjanderättsperiod medan tomträttsavtalet inte skrivs av. För 2019 bedöms detta påverka rörelsekostnaderna positivt med 6 MSEK medan de finansiella kostnaderna påverkas negativt med motsvarande belopp.

Jernhusen kommer att tillämpa den förenklade metoden, vilket innebär att eget kapital inte påverkas av övergången och att jämförelsetalen inte kommer att räknas om.

Se sidan 68-69 i årsredovisningen 2017 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 6 (9) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 306 (324) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 15 (54) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till -300 (-315) 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 12, sidorna 78-79 i årsredovisningen för 2017, för mer information.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter periodens utgång.

Kalendarium

→ Årsredovisning 2018	mars 2019
→ Årsstämma i Stockholm	26 april 2019
→ Delårsrapport januari-mars	26 april 2019
→ Halvårsrapport	11 juli 2019
→ Delårsrapport januari-september	23 oktober 2019

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

Stockholm den 31 januari 2019

Kerstin Gillsbro
Vd

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, 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)
Västra Järnvägsgatan 23
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 31 januari 2019 kl 16:00.

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 fastighetsintäkter.
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 väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part 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 försäljningskostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.
Värdeförändringar 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 *	Rullande tolv månaders 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. Resultatmättet 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. Resultatmättet 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.
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.

Finansiella begrepp

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.

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