

Delårsrapport

Januari–september

2017

Delårsrapport januari–september 2017

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 081 (985) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med tolv procent och uppgick till 519 (465) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 519 (496) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 754 (851) MSEK. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 226 (381) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,9 (6,0) procent.
- Finansiella poster uppgick till -118 (-67) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 566 (520) MSEK och har påverkats av värdeförändringar på derivat om 53 (-203) MSEK och skatt om -122 (-62) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 407 (469) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 179 (559) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 454 MSEK till 16 001 (15 547) MSEK. Förändringen beror främst på gjorda investeringar.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 2016. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2016. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 25–26.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2017	Jul–sep 2016	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter, MSEK	353	308	1 081	985	1 464	1 368
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	189	172	519	465	694	640
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	61	57	226	381	944	1 099
Rörelseresultat, MSEK	252	229	754	851	1 650	1 747
Finansiella poster, MSEK	-44	-23	-118	-67	-164	-113
Värdeförändringar derivat, MSEK	10	-15	53	-203	150	-106
Skatt, MSEK	-39	25	-122	-62	-329	-269
Periodens resultat, MSEK	180	216	566	520	1 305	1 259
Investeringar i fastigheter, MSEK	170	107	407	469	560	622
Fastighetsförsäljningar, MSEK	60	335	179	559	211	591
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			16 001	14 680	16 001	15 547
Soliditet, %			44,1	39,7	44,1	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr			4,4	7,0	4,4	7,0
Avkastning på eget kapital, %			19,3	13,8	19,3	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 16,0 miljarder kronor.

Ud har ordet

Jernhusens finansiella utveckling har en fortsatt positiv trend i relation till våra finansiella mål, vilket även detta kvartal kan hänföras till hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt. Periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 519 (465) miljoner kronor. Vår verksamhet påverkas i hög grad av politiska beslut om infrastruktur och transportbranschen. I syfte att främja en utveckling som ligger i linje med vårt uppdrag ger vi remissvar på för oss relevanta utredningar.

Standard & Poor's ger Jernhusen A i kreditbetyg

Under 2017 har vi genomfört en ratingprocess tillsammans med kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) i syfte att kunna bredda vår bas av investerare. Under perioden blev det klart att vi erhöll det starka kreditbetyget A/A-1 med stabila utsikter. Kreditbetyget publicerades den 29 augusti och reaktionerna på marknaden blev positiva.

Utbyggnad i Hagalund säkrar framtida kapacitet

Kapaciteten i heltågsverkstaden i Hagalund har utökats med 1 200 kvadratmeter mer verkstadsyta genom att vi förlängt verkstadshallen. Vår kund SJ har därmed framtidssäkrat underhållskapaciteten inför eventuella kommande höghastighetståg. Byggprojektet har genomförts samtidigt som befintlig produktion pågått för fullt. Jernhusen investerade 60 MSEK i projektet.

Multifunktionell stationslösning i Växjö ger genklang hos fler kommuner

Avtal mellan Växjö kommun och Jernhusen avseende byggnation av ett kombinerat stations- och kommunhus tecknades i slutet av september och träder i kraft efter godkännande i Växjö kommunstyrelse, vilket förväntas ske i november. Jernhusen investerar 75 MSEK i projektet. Flera andra kommuner har anmält intresse för en diskussion om hur de kan lösa behovet av ny station på liknande sätt.

Utveckling av bostadsområde i Ellstorp i Malmö

Stadsbyggnadskontoret i Malmö har fått i uppdrag att starta detaljplanearbetet för Jernhusens fastighet i Ellstorp. Området ligger intill Östervärn station som i framtiden kommer att trafikeras av Pågatågen. Genom att utveckla fastigheten i Ellstorp lägger vi grunden för en ny attraktiv stadsdel som har närhet till kollektivtrafiken. Förutom bostäder planeras också för förskola och handel i området.

Utveckling av Stockholms Centralstation

Måndagen den 10 juli flyttade pendeltågstrafiken från Stockholms Centralstation till den nya stationen Stockholm City. Resenärsflödena i den nya stationen och i Stockholm Continental har fungerat mycket bra redan från första dagen. För att hantera det minskade resenärsflödet på Stockholms Centralstation genomförs under hösten

marknadsföringsinsatser samtidigt som vi förnyar utbudet i den Norra hallen där vi bygger om vår foodcourt. Nya hyresavtal med flera kända varumärken har tecknats.

Remissvar

Jernhusens perspektiv har under perioden efterfrågats av regeringen i flera för bolaget viktiga frågor:

Den 31 augusti lämnade Trafikverket sitt förslag till nationell infrastrukturplan till infrastrukturminister Tomas Eneroth. Det som har väckt mest uppmärksamhet är Trafikverkets förslag om att bygga nya stambanor för maximal hastighet 250 km/h och inte för 320 km/h. Därutöver innehåller planen ytterligare satsningar på investeringar och underhåll för att stärka kollektivt resande och gods på järnväg, vilket är positivt då det ligger i linje med Jernhusens uppdrag. I det remissvar som Jernhusen kommer att lämna utvecklar vi våra synpunkter vidare.

Vi har lämnat remissvar på SOU 2017:55 "Utredning om kameraövervakning – brottsbekämpning och integritetsskydd". Kameraövervakning är en viktig del i att ge en trygg och säker vistelse på våra stationer, och därmed få fler att välja det kollektiva resandet. Vi förespråkar att kollektivtrafiken ska behandlas enhetligt och inte ha olika regelverk för till exempel tunnelbana och järnvägsstationer. Vår erfarenhet är att kameraövervakning är ett effektivt brottsbekämpningsverktyg och vi ser gärna ett enklare förfarande för att använda kameror parallellt med fortsatt stark reglering av behandlingen av de filmer som samlas in.

Vi har även lämnat remissvar på promemorian Nya skatteregler för företagssektorn (Fi2017/02752/S1). Vi avstyrker förslaget som innebär mer omfattande ränteavdragsbegränsningar än vad Sverige enligt sitt åtagande till EU är skyldigt att göra. Ett genomförande av förslagen i nuvarande utformning skulle utgöra ett hinder för byggandet, inte bara för bostäder utan även viktigt infrastruktur.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Den 31 augusti lämnade Trafikverket sitt förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen för åren 2018–2029 till regeringen. Som väntat pekades sträckorna Järna–Linköping, Hässleholm–Lund och Norrbottniabanan ut som objekt som ska byggstartas under planperioden. Mest uppmärksamhet har Trafikverkets förslag om att sänka hastigheten från 320 km/h till 250 km/h på Ostlänken väckt. En viktig utgångspunkt för Trafikverkets förslag är att de utgår från dagens finansieringsmodell för statens infrastruktur. Därmed kommer färdigställandetiden att bli väldigt lång, och nyttorna av hela systemet ligger långt fram i tiden. Därför anser Trafikverket att det inte är värt merkostnaden att bygga Ostlänken med anpassning för 320 km/h.

Den statliga utredningen Sverigeförhandlingen står fast vid sitt förslag om att bygga banan för 320 km/h och att lånefinansiera utbyggnaden för att så snabbt som möjligt komma åt och maximera de nyttor som de nya stambanorna kommer att ge. Sker utbyggnaden långsammare kommer nyttorna med systemet senare, om någonsin, enligt utredningen.

Resande och transporter av gods på järnväg

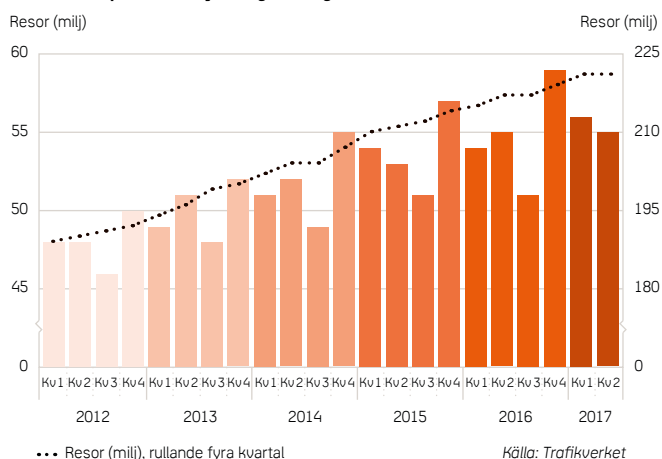
Resandet på järnväg var under andra kvartalet 2017 på samma nivå som samma kvartal 2016. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade en negativ utveckling under andra kvartalet och minskade med 4,8 procent jämfört med samma kvartal 2016. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment, men Jernhusen ser att det finns en stor potential inom kombitrafiken, och att det kommer att vara en viktig del i varuförsörjningen av den urbaniserade regionen och staden.

Fastighetsmarknaden

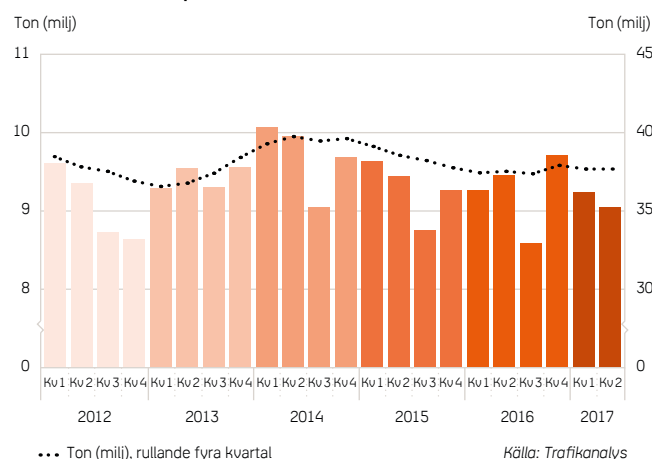
Ett bra finansieringsklimat med låga räntenivåer, låg avkastning på alternativplaceringar samt en fortsatt stark svensk ekonomi skapar stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden från såväl inhemska som utländska investerare. Antalet transaktioner över 40 MSEK under årets tre första kvartal har dock varit färre än under samma period föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick, enligt Newsec, till 101 (104) miljarder kronor.

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

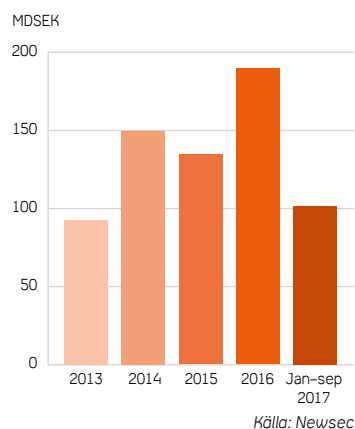
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



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 har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också kontorshyresgäster som värdesätter 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 återfinns ett serviceutbud för att underlätta resenärernas vardag och för att bidra till en attraktivare miljö. Inom de segment som återfinns på stationer sker en tillväxt, vilket är positivt för bolaget.

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningen inom servicehandeln ökade med 0,7 procent under andra kvartalet jämfört med samma kvartal 2016. Delbranschen Café minskade med 0,4 procent, Fast Food ökade med 3,9 procent i omsättning och Trafikbutiker växte med 0,3 procent.

Kontor

Stark tillväxt i Sverige i allmänhet och i storstadsregionerna i synnerhet har haft positiv effekt på fastighetsmarknaden med ökat bostadsbyggande. Den starka tillväxten till följd av urbanisering har skapat stor efterfrågan på centrala, effektiva kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Enligt Newsec har kontorshyrorna för CBD i Stockholm och Malmö haft en stigande trend under året medan Göteborg har visat oförändrade hyresnivåer. En stark kontorsmarknad har också inneburit låga direktavkastningskrav och vakanser för kontorsfastigheter. Alla tre städerna visar upp sjunkande direktavkastningskrav samt sjunkande vakanser för centralt belägna kontorsfastigheter. 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 samma period föregående år, medan Göteborg har sett en ökande nyproduktion. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2017.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Tågoperatörer och trafikhuudmän fortsätter att investera i nya fordon. Det medför omställning och ombyggnad av Jernhusens depåer i befintliga lägen.

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 kombiterminaler – vilka möjligheter de erbjuder till effektiv godshantering både för längre transporter och för att varuförsörja de större regionerna.

Finansmarknaden

Svensk ekonomi fortsätter att imponera med stark BNP-tillväxt och tecken på en stigande inflation. Trots detta har Riksbanken hittills valt att fortsätta med stödköpen av obligationer under hela 2017 samt att ha prognosen för en första reporäntehöjning till sommaren 2018. Under september blev det även klart att Stefan Ingves sitter kvar som Riksbankschef i ytterligare en mandatperiod, vilket fick marknadsrätorna att sjunka något då sannolikheten för en tidigarelagd räntehöjning, enligt marknaden, minskade.

Fortsatt låga korträntor har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Uppgången i svenska långräntor under perioden 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 sju globala utvecklingsmålen i Agenda 2030, särskilt

mål nio Hållbar industri, innovationer och infrastruktur och mål elva Hållbara städer och samhällen. Vi gör även betydande avtryck inom flera andra mål. 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 2017-09-30
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 perioden tillskapades 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 perioden hanterades 176 000 (171 000) 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. Planenligt har under tredje kvartalet inga projekt avancerat till dessa stadier. I september kom Jernhusen och Växjö kommun överens om att bygga ett kombinerat stads- och stationshus. Avtalet är villkorat av att kommunstyrelsen i november fattar positivt beslut om affären. Projektering och byggnation av fler stationshus pågår.

Nöjd resenärsindex (NRI) är Jernhusens sätt att fråga stationsbesökarna hur de upplever stationsmiljön. Mätningen, som görs tillsammans med Trafikverket, gjordes senast 2016 och många av de förbättringsuppslag som

framkom förra året implementeras nu i ett gemensamt kvalitetsutvecklingsprogram. Det innehåller 40 punkter för 2017 varav 16 är utförda och resterande beräknas vara genomförda vid årets slut. Under perioden har exempelvis nya toaletter öppnats på Malmö Centralstation, i Göteborg och Stockholm har ny väntalsmöblering kommit på plats och ett nytt informationscenter vägleder nu resenärer på Göteborgs Centralstation.

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. Fram till år 2026 ska vi fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler till 500 000 enheter. Till och med tredje kvartalet hanterades 176 000 (171 000) enheter. Det är en fortsatt ökning på flera terminaler, bland annat omdirigeras trafik från Göteborgs hamn till Jernhusens terminaler.

I vår roll som fastighetsägare skapar vi hållbara fastigheter

Mål	Mätetal	Utfall 2017-09-30
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-augusti sjönk energiförbrukningen med 2,4 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 perioden klassades eller certifierades inga nya byggnader.
	Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Under perioden har 52 inventeringar slutförts. Ytterligare 41 pågår.

Målet att halvera den tillförda energin till våra fastigheter till 2030 innebär en årlig effektiviseringstakt om minst tre procent. Årets åtta första månader uppvisar 2,4 procent lägre förbrukning jämfört med motsvarande period föregående år. Det är främst inom depåverksamheten som energianvändningen gått ner. Elanvändningen på stationerna går också ner i takt med att effektiviseringsprojekt genomförs men värmeförbrukningen har under perioden stigit till följd av bland annat minskade vakanser.

För att höja våra fastigheters miljöprestanda certifierar och klassificerar vi Jernhusens byggnader till år 2020. Under tredje kvartalet har en miljöspecialist rekryterats som har i uppdrag att katalysera miljöklassningsarbetet.

En omfattande plan för energiinventeringar har lagts. Det är ett viktigt steg i klassningsprocessen eftersom god energiprestanda är en förutsättning för att erhålla klassning.

Jernhusen tar ansvar för de markföroreningar som finns på våra fastigheter. Vårt systematiska saneringsarbete, med målet att våra fastigheter ska vara fria från skadliga markföroreningar år 2025, fortsatte planenligt under tredje kvartalet med 29 avslutade inventeringar, ackumulerat antal inventeringar för 2017 är 52. Vid periodens utgång pågick inventering av 41 fastigheter. Därutöver återstår 52 fastigheter att inventera, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet.

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

Mål	Mätetal	Utfall 2017-09-30
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 hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	Inga leverantörer har kvalitetssäkrats under perioden. Under 2016 kvalitetssäkrades 27 leverantörer, vilket motsvarar 34 procent av inköpsvolymen.
	Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara.	14 av 99 tecknade lokalhyresavtal under perioden var gröna hyresavtal.
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex.	Jernhusen erhöll plats fyra 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.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara förhållanden. Under tredje kvartalet har den tekniska utvecklingen av utvärderingsverktyget fortsatt för att förenkla både att besvara enkäten och analysera resultat. Ett hundratal leverantörer kommer under november ombedjas att besvara enkäten.

Gröna hyresavtal är ett sätt för oss att strukturerat och gemensamt med våra hyresgäster skapa hållbara fastigheter. Under andra kvartalet var tio av 46 tecknade hyresavtal gröna. Det motsvarar 22 procent och innebär sammantaget för

perioden januari-september att 19 procent av den avtalade ytan omfattas av gröna lokalhyresavtal. Utvecklingen av avtalsmallar anpassade för Jernhusens lokaltyper fortgår.

Under perioden har flera olika aktiviteter i syfte att stärka vårt arbetsgivarvarumärke både internt och externt genomförts. Ett exempel är förstärkt närvaro i sociala medier, ett annat är tvärfunktionella erfarenhetsutbyten för att underlätta samarbeten och öka trivseln på jobbet. I september började en deltagare från RAMP, Handelshögskolans program för integration av nyanlända akademiker, sitt praktikår på Jernhusen.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2017	Jul–sep 2016	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	243,1	227,6	718,5	658,2	958,6	898,3
Energi	22,6	20,6	82,7	78,9	110,3	106,5
Övriga intäkter	86,7	59,2	279,5	248,2	394,7	363,4
Summa fastighetsintäkter	352,5	307,4	1 080,8	985,3	1 463,8	1 368,3
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-67,6	-41,2	-217,3	-191,8	-288,6	-263,1
Energi	-22,5	-21,9	-101,2	-98,2	-131,9	-128,9
Underhåll	-11,0	-11,7	-42,2	-35,8	-64,6	-58,2
Fastighetsskatt	-3,4	-2,5	-11,3	-7,5	-15,3	-11,5
Fastighetsadministration	-44,6	-39,1	-139,9	-134,0	-203,1	-197,2
Summa fastighetskostnader	-149,2	-116,4	-511,9	-467,3	-703,5	-658,9
Driftöverskott	203,3	191,0	568,8	518,0	760,2	709,4
Central administration	-8,6	-9,3	-31,0	-31,1	-42,1	-42,2
Strategisk utveckling	-5,7	-9,8	-18,6	-21,5	-24,1	-27,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	189,0	171,9	519,3	465,4	694,0	640,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,9	0,8	8,6	4,5	11,5	7,4
Värdeförändring fastigheter	60,8	56,5	225,8	380,9	943,9	1 099,0
Rörelseresultat	251,7	229,2	753,6	850,8	1 649,4	1 746,6
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-21,8	-21,8
Finansiella poster	-43,8	-23,2	-118,2	-66,8	-142,9	-91,5
Värdeförändring derivat	9,8	-15,0	52,6	-203,0	149,5	-106,1
Resultat före skatt	217,8	191,0	688,1	581,0	1 634,3	1 527,2
Skatt	-37,9	24,6	-121,7	-61,5	-328,8	-268,6
Periodens resultat	179,9	215,6	566,4	519,6	1 305,3	1 258,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	179,9	215,6	566,4	519,6	1 305,3	1 258,5
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	179,5	177,3	565,3	480,8	1 301,4	1 216,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	38,3	1,0	38,8	3,7	41,5
Resultat per aktie, SEK	44,9	44,3	141,3	120,2	325,4	304,2
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Jämförbart fastighetsbestånd						
MSEK	Jul–sep 2017	Jul–sep 2016	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter	351,3	308,1	1 078,2	1 016,6	1 457,9	1 396,3
Fastighetskostnader	-148,3	-116,2	-509,6	-468,5	-700,8	-659,7
Driftöverskott	203,0	191,9	568,6	548,1	757,1	736,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	188,7	172,8	519,0	495,5	690,9	667,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 081 (985) MSEK, en ökning med tio procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

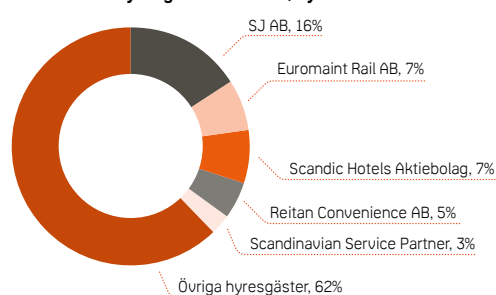
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 088 (980) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,3) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kum	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2018	1 125	206 488	374	36
2019	366	100 377	141	14
2020	235	47 189	126	12
2021	81	22 885	39	4
2022	32	58 458	119	11
2023	10	15 829	34	3
2024–	42	62 343	202	20
Totalt	1 891	513 568	1 035	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



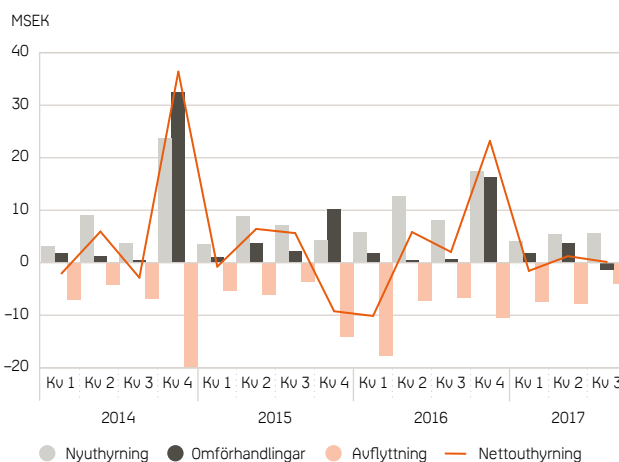
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 12 (0) MSEK, varav 0 (–2) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 12 (2) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. Den största uthyrningen hittills under perioden är i heltägsverkstaden 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	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	15,2	26,7	44,2
Omförhandlingar	4,2	2,8	19,1
Avflyttning	–19,4	–31,6	–42,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	0,0	–2,1	21,2

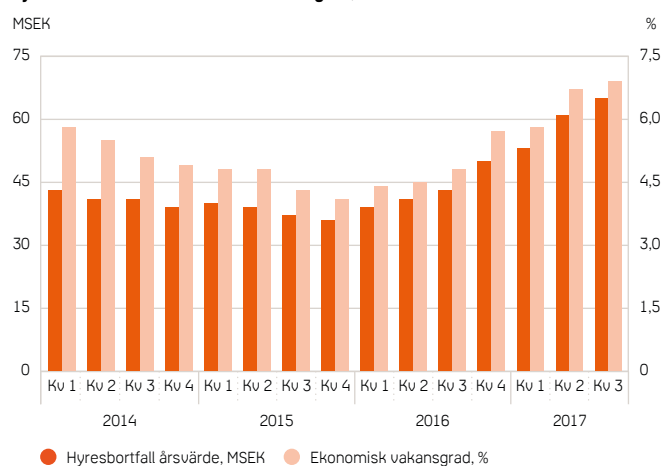
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	18,5	2,9	17,9
Avflyttning	–6,4	–0,9	–1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	12,1	2,0	16,9
Nettouthyrning totalt	12,1	–0,1	38,1

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,9 (4,8) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,5 (20,6) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av vakanta kontorslokaler på Stockholms Centralstation efter färdigställd renovering samt vakant butikslokal i Stockholm Continental. Minskning av den ytmässiga vakansgraden beror till största del på stora vakanta lagerlokaler som rivits.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 280 (248) MSEK. Av övriga intäkter avser 151 (134) MSEK kontrakterade och 129 (114) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Stationsavgifter	62,8	48,5	94,4	80,1
Infrastrukturförvaltning	73,3	72,7	96,3	95,7
Reklamintäkter	49,0	37,0	69,3	57,3
Förvaringsboxar	14,0	14,3	19,0	19,3
Parkering	43,2	39,4	58,9	55,1
Övrigt ¹⁾	37,2	36,3	56,8	55,9
Summa	279,5	248,2	394,7	363,4

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –512 (–467) MSEK, en ökning med tio procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ett flertal större felavhjälpande underhållsinsatser under perioden, vilket inte är normalt förekommande.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Helår 2016
Lokalarea ¹⁾ , kvm	635 000	645 000	647 000
Överskottsgrad, %	52,6	52,6	51,8
Direktavkastning, %	5,7	5,7	5,4
Totalavkastning, %	12,7	12,6	13,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	19,5	20,6	19,3
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	6,9	4,8	5,7

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –19 (–22) MSEK.

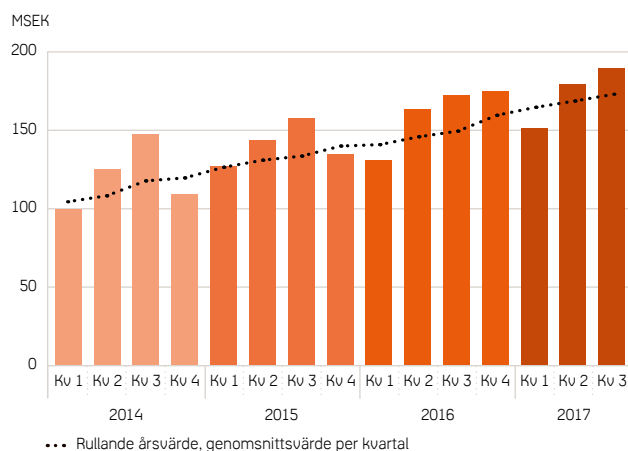
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 519 (465) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 61 MSEK och uppgick till 1 078 (1 017) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är fem procent högre än föregående år och uppgick till 519 (496) MSEK. De största

Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter och ökade intäkter från reklam och media samt högre kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll samt ökade kostnader för infrastrukturförvaltning.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 226 (381) MSEK, motsvarande 1,4 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 220 (354) MSEK, varav projektresultat stod för 91 (98) MSEK, driftnettoeffekten stod för 3 (3) MSEK samt sänkta direktavkastningskrav om 126 (254) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under perioden. Driftnettoeffekten är ett resultat av omförhandlingar till högre hyresnivåer jämte värderingshöjande underhåll för fastighetsbeståndet.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 6 (27) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,9 (6,0 vid årsskiftet) 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	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016
Realiserad värdeförändring	6,1	26,9	27,7
Orealiserad värdeförändring	219,7	354,0	1 071,4
Driftnettoeffekt	2,6	2,9	79,7
Projektresultat	90,8	97,5	483,7
Direktavkastningskrav	126,3	253,6	508,0
Summa värdeförändringar	225,8	380,9	1 099,0

Finansiella poster

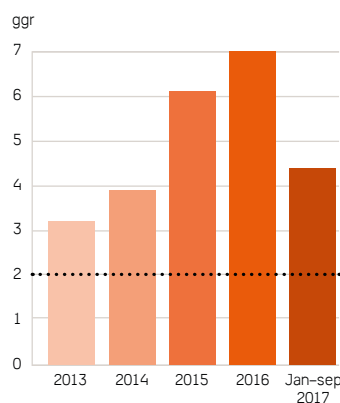
Finansiella poster uppgick till -118 (-67) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre aktiverad projektränta under perioden samt något högre räntekostnad i derivatportföljen till följd av en större andel räntesäkringar.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,9 (1,7) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,7 (1,6) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 2 (33) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,4 (7,0) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 73 MSEK.

Räntetäckningsgrad



... Mål > 2 ggr

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiv om 53 (-203) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -122 (-62) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -122 (-62) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016
Resultat före skatt	688,1	581,0	1 527,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-151,4	-127,8	-336,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	31,4	69,5	69,5
resultat från andelar i intressebolag	-	-1,0	-
övriga skattemässiga justeringar	-0,7	0,6	-2,1
justeringar hänförliga till föregående år	-1,0	-2,8	-
Summa	-121,7	-61,5	-268,6
Effektiv skattesats, %	17,7	10,6	17,6

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16 001,0	14 680,2	15 546,9
Maskiner och inventarier	28,6	30,6	29,2
Summa materiella anläggningstillgångar	16 029,6	14 710,8	15 576,1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag och joint venture	59,8	48,3	51,2
Räntebärande fordringar	7,9	13,5	17,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	67,7	61,8	68,7
Summa anläggningstillgångar	16 097,3	14 772,6	15 644,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	486,5	500,0	543,0
Räntebärande fordringar	4,7	181,2	-
Likvida medel	71,9	164,5	170,1
Summa omsättningstillgångar	563,1	845,7	713,1
SUMMA TILLGÅNGAR	16 660,3	15 618,2	16 357,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	7 344,1	6 201,8	6 955,8
Summa eget kapital	7 344,1	6 201,8	6 955,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 112,0	786,6	991,0
Räntebärande låneskulder	7 735,0	7 988,9	7 896,3
Ej räntebärande skulder	-	144,4	-
Summa långfristiga skulder	8 847,0	8 919,9	8 887,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8,3	0,6	0,3
Ej räntebärande skulder	460,9	496,0	514,5
Summa kortfristiga skulder	469,2	496,6	514,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 660,3	15 618,2	16 357,9

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Eget kapital 1 januari	6 955,8	6 157,7	6 157,7
Lämnad utdelning	-178,0	-500,0	-500,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	24,5	39,5
Totalresultat för perioden	566,4	519,6	1 258,5
Eget kapital vid periodens slut	7 344,1	6 201,8	6 955,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 131,2	5 985,5	6 743,8

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 161 (167) fastigheter i 48 (49) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 635 000 (647 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 454 MSEK och uppgick per den 30 september till 16 001 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 407 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 220 MSEK samt avyttringar om -172 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016	Antal fastigh. 2017
Marknadsvärde 1 januari	15 546,9	14 416,8	14 416,8	167
Investeringar	406,9	468,9	622,4	-
Förvärv	-	-	-	1 ¹⁾
Frånträden	-172,4	-559,4	-563,6	-7 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	219,7	354,0	1 071,4	-
Marknadsvärde vid periodens slut	16 001,0	14 680,2	15 546,9	161

¹⁾ Fastighetsdelning har inneburit en tillkommande fastighet.

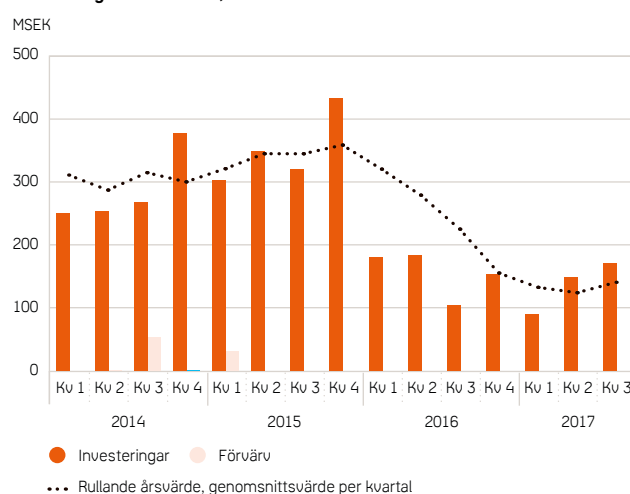
²⁾ 7 hela fastigheter har frånträts under perioden.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 407 (469) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 107 (99) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgick till 118 MSEK under perioden. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs Station där totalt 57 MSEK är nedlagt under året.

Investeringar och förvärv, kvartal



Affärsområde Stadsprojekt har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av periodens investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har det investerats 89 MSEK under perioden.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler påbörjade under andra halvåret 2016 ombyggnationen i Hagalund 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 200 MSEK under perioden.

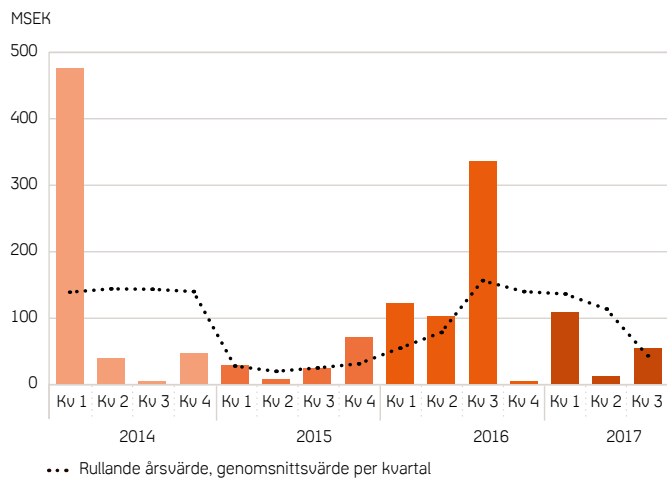
Avyttringar

Under perioden frånträddes 7 (10) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 179 (586) MSEK. Föregående år avsåg en stor del av det underliggande fastighetsvärdet avyttringen av bostäderna i

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt 2016-sep 2017	Helår 2016
Stationer	47,1	41,5	118,5	201,6	152,0	235,1
Stadsprojekt	26,8	33,5	88,6	190,5	132,8	234,7
Depåer och Godsterminaler	96,3	31,5	200,4	76,8	276,2	152,6
Totalt	170,2	106,5	407,5	468,9	561,0	622,4

Avyttringar, kvartal



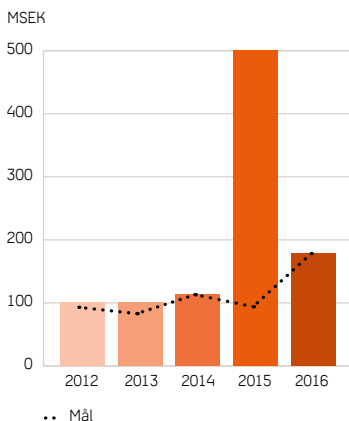
Stockholm Continental. Under perioden kontraherades 4 (3) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 46 (385) MSEK.

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

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 september till 13 (18) MSEK, varav 13 (18) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 5 MSEK kortfristig.

Utdelning



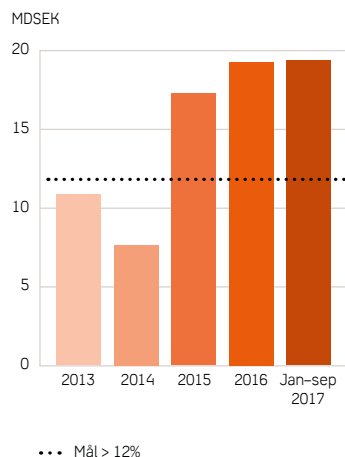
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 344 (6 956) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 213 (212) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,3 (19,2) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst

Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader

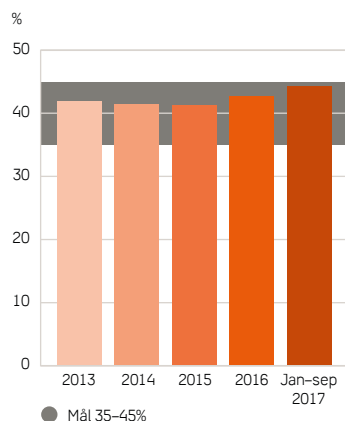


12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 14,8 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,0 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 44,1 (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 40,5 procent.

Soliditet



Belåningsgraden har under perioden minskat till 47,9 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 582 (2 599) MSEK.

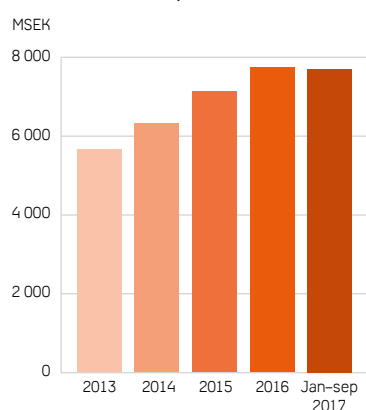
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 7 931 (7 458) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 294 (355) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 112 (991) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 743 (7 897) MSEK, varav 329 (387) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 2 (0) MSEK kortfristigt. Under perioden har nettolåneskulden minskat med 50 MSEK, från 7 709 MSEK till 7 659 MSEK, framför allt beroende på minskad belåning på grund av något lägre investeringstakt under årets tredje kvartal.

Per den 30 september var obligationer om nominellt 4 550 MSEK samt företagscertifikat om 2 550 MSEK utestående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,7 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,0 (3,9) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2017

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-7 930,6	-1 744,7
Derivat	316,6	69,7
Underskottsavdrag	2 582,2	568,1
Osäkra kundfordringar	5,9	1,3
Övrigt	-28,7	-6,3
Enligt balansräkningen	-5 054,6	-1 112,0

Räntefallostruktur per 30 september 2017

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 111	0,6
1-2 år	500	0,6
2-3 år	404	1,3
3-4 år	400	2,7
4-5 år	999	1,7
5- år	3 000	2,5
Totalt	7 414¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 329 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 september 2017

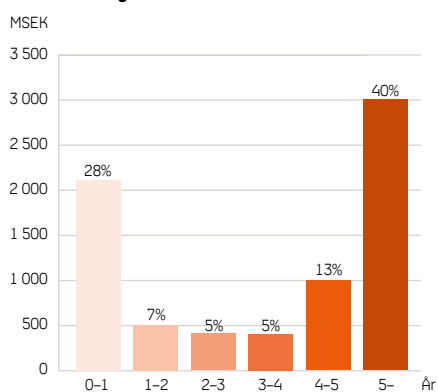
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	300	4,1
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	6 000	4 553	61,4
Företagscertifikatprogram	3 000	2 552	34,4
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	14 950	7 414¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 329 MSEK ingår inte.

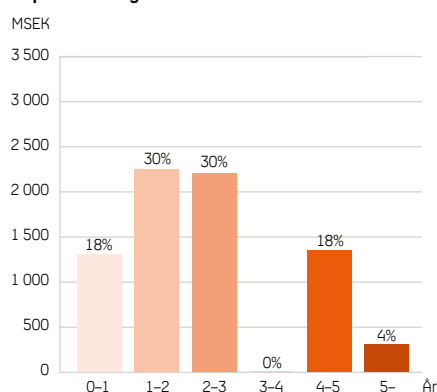
Övriga finansiella nyckeltal

	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Helår 2016
Belåningsgrad, %	47,9	52,0	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2	1,1
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,7	1,7
Räntebindningstid, år	4,0	3,6	3,9
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,7	2,6

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2017-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	148%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	28%
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	Jul–sep 2017	Jul–sep 2016	Jan–sep 2017	Jan–sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	189,1	171,9	519,3	465,4	694,1	640,2
Avskrivningar	2,1	2,5	6,9	7,9	9,4	10,4
Betald ränta	-41,5	-30,5	-123,6	-105,6	-155,2	-137,2
Erhållen ränta	1,0	-	0,4	1,2	0,8	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150,7	143,9	403,0	368,9	549,1	515,0
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	7,5	-343,2	56,5	-348,5	43,5	-361,5
Förändring av kortfristiga skulder	-72,1	-111,4	-61,3	-64,5	-241,7	-244,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86,1	-310,7	398,2	-44,1	350,9	-91,4
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-169,0	-19,3	-404,8	-381,7	-596,8	-573,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	71,3	363,1	193,0	574,4	243,1	624,5
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,1	-1,7	-6,2	-5,5	-7,5	-6,8
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	2,2	-	-4,7	-	-4,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97,5	342,1	-222,6	187,2	-365,8	44,0
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-11,5	31,4	175,6	143,1	-14,9	-47,4
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	54,7	0,2	653,7	500,6	653,7	500,6
Amortering	-99,7	-100,0	-749,5	-106,0	-749,5	-106,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	100,1	-	-99,9	181,1	81,2
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	24,5	-	24,5	15,0	39,5
Utbetald utdelning	-	-	-178,0	-500,0	-178,0	-500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45,0	24,8	-273,8	-180,8	-77,7	15,3
Periodens kassaflöde	-56,5	56,2	-98,2	-37,7	-92,6	-32,1
Likvida medel vid periodens början	128,4	108,3	170,1	202,2	164,5	202,2
Likvida medel vid periodens slut	71,9	164,5	71,9	164,5	71,9	170,1

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 403 (369) 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 398 (-44) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -223 (187) MSEK. Minskningen beror främst på lägre avyttringar av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -274 (-181) MSEK.

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	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt 2016- sep 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter						
Stationer	166,9	133,0	504,9	457,0	688,9	641,0
Stadsprojekt	38,9	34,9	119,0	82,6	162,2	125,8
Depåer och Godsterminaler	146,8	140,0	457,6	446,7	613,7	602,8
Koncerninterna intäkter	-0,1	-0,5	-0,7	-1,0	-1,0	-1,3
Summa fastighetsintäkter	352,5	307,4	1 080,8	985,3	1 463,8	1 368,3
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	79,8	69,3	218,9	191,9	297,0	270,0
Stadsprojekt	24,6	22,8	75,7	48,0	104,3	76,6
Depåer och Godsterminaler	93,9	86,0	262,3	259,1	350,6	347,4
Koncerngemensamt	1,3	5,6	-2,7	1,9	-10,6	-6,0
Central administration	-8,6	-9,3	-31,0	-31,1	-42,1	-42,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-2,0	-2,5	-3,9	-4,4	-5,1	-5,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	189,0	171,9	519,3	465,4	694,1	640,2
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	9,2	2,2	63,7	197,6	24,0	157,9
Stadsprojekt	29,6	38,0	180,4	149,0	654,9	623,5
Depåer och Godsterminaler	22,0	16,3	-18,3	34,3	265,0	317,6
Summa värdeförändringar fastigheter	60,8	56,5	225,8	380,9	943,9	1 099,0
Rörelseresultat						
Stationer ²⁾	90,9	72,3	291,2	394,0	332,5	435,3
Stadsprojekt	54,2	60,8	256,1	197,0	759,2	700,1
Depåer och Godsterminaler	115,9	102,3	243,9	293,4	615,5	665,0
Koncerngemensamt	-9,3	-6,2	-37,6	-33,6	-57,8	-53,8
Summa rörelseresultat	251,7	229,2	753,6	850,8	1 649,4	1 746,6

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

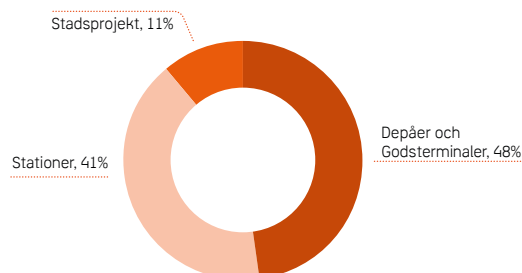
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt samt på ökade intäkter från reklam och event.

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

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

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2017

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	66	28	67	161
Hyresvärde, MSEK	447	119	522	1 088
Lokalarea, kvm	142 000	36 000	456 000	635 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	1 000	103 000	123 000
Återstående kontraktstid, år	3,8	9,6	3,3	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	7,0	3,5	7,6	6,9

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	2,4	28,5	-28,4	2,6
Projektresultat	-0,2	83,4	7,6	90,8
Direktavkastningskrav	61,7	64,6	-	126,3
Delsumma realiserad värdeförändring	63,9	176,6	-20,8	219,7
Investeringar	118,0	88,5	200,3	406,9
Förvärv	-	-	-	-
Frånträden	-87,2	-73,7	-11,6	-172,4
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-	-	-	-
Marknadsvärde 2017-09-30	7 030,7	4 060,0	4 910,3	16 001,0

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	47,8	50,7	145,6	149,6	195,1	199,1
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-46,7	-43,4	-144,6	-141,2	-259,5	-256,1
Driftöverskott	1,1	7,3	1,0	8,4	-64,4	-57,0
Central administration	-8,6	-9,3	-31,0	-31,1	-42,1	-42,2
Strategisk utveckling	-5,7	-9,8	-18,6	-21,5	-24,1	-27,0
Rörelseresultat	-13,2	-11,8	-48,6	-44,1	-130,7	-126,2
Finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	143,5	143,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,0	5,6	14,6	16,4	204,3	206,1
Återföring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	14,4	-9,9	4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44,0	-34,5	-118,5	-101,2	-154,2	-136,9
Summa finansiella poster	-39,0	-28,9	-103,9	-70,3	183,6	217,2
Resultat efter finansiella poster	-52,2	-40,7	-152,5	-114,4	52,8	90,9
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	14,0	14,0
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-71,7	-71,7
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-57,7	-57,7
Resultat före skatt	-52,2	-40,7	-152,5	-114,4	-4,7	33,4
Uppskjuten skatt	10,3	7,0	32,2	26,3	27,6	21,7
Periodens resultat	-41,9	-33,7	-120,3	-88,1	22,9	55,1
Resultat per aktie (SEK)	-10,5	-8,4	-30,1	-22,0	5,7	13,8
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt 2016– sep 2017	Helår 2016
Periodens resultat	-41,9	-33,7	-120,3	-88,1	22,9	55,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-41,9	-33,7	-120,3	-88,1	22,9	55,1

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 146 (150) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -145 (-141) MSEK.

Rörelseresultatet minskade till -49 (-44) MSEK, vilket främst beror på lägre förvaltningsintäkter.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	165,5	122,5	88,9
Maskiner och inventarier	5,3	3,4	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	170,8	125,9	92,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	540,6	513,0	508,4
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 496,6	1 534,7	1 496,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 037,2	3 047,7	3 005,0
Summa anläggningstillgångar	3 207,9	3 173,6	3 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 514,5	6 421,4	6 683,6
Räntebärande fordringar	-	181,2	-
Likvida medel	71,6	164,5	170,1
Summa omsättningstillgångar	6 585,9	6 767,1	6 853,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 793,8	9 940,7	9 951,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	643,5	798,6	941,8
Summa eget kapital	643,5	798,6	941,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 404,1	7 499,8	7 499,8
Ej räntebärande skulder	-	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 404,1	7 588,4	7 588,4
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 746,2	1 553,7	1 420,9
Summa kortfristiga skulder	1 746,2	1 553,7	1 420,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 793,8	9 940,7	9 951,1

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Kvartalsöversikt

MSEK	2017				2016			2015	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
RESULTATRÄKNINGAR									
Fastighetsintäkter	352,5	366,4	361,9	382,9	307,4	345,6	332,3	344,6	303,9
Driftkostnader	-93,5	-105,9	-130,3	-106,0	-65,6	-105,9	-126,0	-121,2	-81,5
Underhåll	-11,0	-15,0	-16,2	-22,4	-11,7	-14,4	-9,7	-13,7	-13,2
Fastighetsadministration	-44,6	-49,2	-46,1	-63,1	-39,1	-47,7	-47,2	-57,4	-38,4
Driftöverskott	203,3	196,2	169,3	191,4	191,0	177,6	149,4	152,3	170,8
Central administration	-14,3	-16,9	-18,5	-16,6	-19,1	-14,5	-19,0	-17,9	-13,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	189,0	179,4	150,8	174,8	171,9	163,1	130,4	134,4	157,6
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,9	0,4	6,3	2,9	0,8	1,3	2,4	8,3	1,1
Värdeförändring fastigheter	60,8	160,1	4,9	718,2	56,5	256,6	67,8	443,8	72,9
Rörelseresultat	251,7	339,9	162,0	895,9	229,2	421,0	200,6	586,5	231,6
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-21,8	-	-	-	-185,7	-5,0
Finansiella poster	-43,8	-37,9	-36,5	-24,7	-23,2	-21,0	-22,6	-20,3	-22,4
Värdeförändring finansiella instrument	9,8	24,5	18,3	96,8	-15,0	-68,1	-119,9	58,9	-55,9
Resultat före skatt	217,8	326,5	143,8	946,1	191,0	331,9	58,1	439,4	148,3
Skatt	-37,9	-69,7	-14,1	-207,1	24,6	-73,2	-12,9	-131,2	-33,3
Periodens resultat	179,9	256,8	129,7	739,0	215,6	258,7	45,3	308,2	115,0
BALANSRÄKNINGAR									
TILLGÅNGAR									
Förvaltningsfastigheter	16 001,0	15 828,6	15 533,6	15 546,9	14 680,2	14 880,1	14 542,9	14 416,8	13 615,3
Maskiner och inventarier	28,6	28,6	30,4	29,2	30,6	31,1	30,4	32,0	32,8
Finansiella anläggningstillgångar	67,7	65,9	73,2	68,7	61,8	144,4	62,9	59,9	214,6
Omsättningstillgångar	563,1	629,3	820,1	713,1	845,7	495,0	509,0	464,8	307,2
Summa tillgångar	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Eget kapital	7 344,1	7 164,3	7 085,5	6 955,8	6 201,8	5 961,6	6 203,0	6 157,7	5 825,0
Långfristiga skulder	8 847,0	8 874,8	8 830,9	8 887,3	8 919,9	9 036,5	8 402,1	8 269,8	7 815,8
Kortfristiga skulder	469,2	513,3	540,9	514,8	496,6	552,4	540,1	546,1	529,0
Summa eget kapital och skulder	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER									
Lokalarea, kvm ¹⁾	635 000	629 000	633 000	647 000	645 000	641 000	618 000	630 000	628 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 001	15 829	15 534	15 547	14 680	14 880	14 543	14 417	13 615
Investeringar i fastigheter, MSEK	170	148	89	156	107	182	180	319	348
Fastighetsförsäljningar, MSEK	60	10	108	32	335	102	122	24	7
Överskottsgrad, %	57,7	53,6	46,8	50,0	62,1	51,4	45,0	51,8	56,2
Direktavkastning, %	5,7	5,6	5,6	5,4	5,7	5,5	5,4	4,8	5,5
Totalavkastning, %	12,7	12,6	13,6	13,8	12,6	12,6	11,9	13,2	12,0
Vakansgrad area, % ²⁾	19,5	19,8	20,0	19,3	20,6	18,8	19,4	18,7	19,2
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	6,9	6,7	5,8	5,7	4,8	4,5	4,4	4,1	4,3
FINANSRELATERADE UPPGIFTER									
Soliditet, %	44,1	43,3	43,1	42,5	39,7	38,3	41,0	41,1	41,2
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 659	7 657	7 562	7 709	7 630	7 671	7 194	7 095	6 940
Belåningsgrad, %	47,9	48,4	48,7	49,6	52,0	51,6	49,5	51,2	51,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,7	4,1	7,1	7,4	7,7	5,8	7,0	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	2,1
Räntebindningstid, år	4,0	4,2	4,1	3,9	3,6	3,7	3,8	4,0	3,9
Avkastning på eget kapital, %	19,3	20,4	20,2	19,2	13,8	12,5	13,4	17,2	15,2
ÖVRIGA UPPGIFTER									
Antal anställda	189	184	184	180	195	195	194	201	206

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ 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 30 september var 189 (180 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. 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 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 årsredovisning 2016 med undantag av 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.

Vid utgången av räkenskapsåret 2016 gjorde Jernhusen bedömningen att IFRS 9 inte förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och dess finansiella rapporter. Under 2017 har bolaget fortsatt att analysera standarden och finner inte någon anledning att ändra tidigare bedömning.

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.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasagare. Jernhusen har påbörjat utvärdering av effekten av standarden och kommer att kvantifiera effekten under fjärde kvartalet 2017.

Se sidan 57 i Årsredovisning 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 30 september var 13 (18) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 329 (387) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 53 (–203) 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 –317 (–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 periodens utgång.

Kalendarium

- Bokslutskommuniké 2017 2 februari 2018
- 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 25 oktober 2017

Kerstin Gillsbro
Ud

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 halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 oktober 2017 kl 08:00.

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med

den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, 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.

Fastighetsrelaterade begrepp

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 orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdda 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. 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 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.
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 *.