

Delårs- rapport

Januari–september 2018

Delårsrapport januari–september 2018

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 147 (1 081) MSEK, en ökning med sex procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med nio procent och uppgick till 564 (519) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 564 (531) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 597 (754) MSEK. Minskningen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 41 (220) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –104 (–118) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 403 (566) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 364 (407) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (179) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 404 MSEK till 16 638 (16 234) MSEK. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.

Händelser efter periodens utgång

- Fastigheten Kolonilotten 3 intill CU-området i centrala Örebro är såld till bostadsutvecklaren OBOS för en köpeskilling om 36 MSEK. Tillträde sker när den pågående saneringen av marken är färdigställd.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 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	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017– sep 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter, MSEK	375	353	1 147	1 081	1 519	1 453
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	207	189	564	519	728	683
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-37	61	28	226	4	202
Rörelseresultat, MSEK	170	252	597	754	735	892
Finansiella poster, MSEK	-33	-44	-104	-118	-140	-154
Värdeförändringar derivat, MSEK	46	10	34	53	35	54
Skatt, MSEK	-27	-39	-124	-122	-146	-144
Periodens resultat, MSEK	156	180	403	566	486	649
Investeringar i fastigheter, MSEK	114	170	364	407	620	663
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	60	0	179	-1	178
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			16 638	16 001	16 638	16 234
Soliditet, %			44,4	44,1	44,4	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr			5,4	4,4	5,4	4,4
Avkastning på eget kapital, %			6,4	19,3	6,4	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 155 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 16,6 miljarder kronor.

Ud har ordet

Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med nio procent och uppgick till 564 (519) miljoner kronor. Främsta förklaringen är ökade lokalintäkter. Kontorsytorna på Stockholms Centralstation är nu fullt uthyrda och även i kontorshuset Foajén, som byggs intill Malmö Centralstation, går uthyrningen mycket bra. Det visar att kommunikationsnära arbetsplatser är fortsatt attraktiva på hyresmarknaden.

Glesare i Stockholm under sommaren

Sommarens renovering av Getingmidjan gav som förväntat en stor minskning av antalet resenärer och besökare på Stockholms Centralstation. Förutom den planerade renoveringen inträffade en driftstörning på rulltrapporna på SL:s pendeltågsstation Stockholm City, vilken ytterligare kan ha bidragit till minskningen. Trots detta behöll stationen den vanliga nivån på service och utbud. Jernhusen och övriga aktörer har också fått god respons på den skyltning och extrapersonal som sattes in för att vägleda resenärerna rätt. Sammantaget har vi dragit bra lärdomar och är väl förberedda för de nästkommande renoveringarna 2019 och 2020.

Zound Industries och Alfons Åberg

Kontorsytorna på Stockholms Centralstation är nu fullt uthyrda, då techbolaget Zound Industries med cirka 200 medarbetare utökar och hyr ytterligare 1 640 kvadratmeter. Dessutom har Alfons Åberg flyttat in i Stockholm som en del av Jernhusens samarbete med den kända barnboksfiguren. I början av september öppnades en lekya för barn i anslutning till väntsalen i den övre hallen på Klarabergsviadukten. Stockholm är den femte stationen att få en lekya med Alfons Åberg-tema.

Ökade insatser för ett tryggare Lund och Uppsala

Under sommaren har vi i Uppsala och Lund i nära samarbete med Stadsmissionen, kommunen och polis upprättat gemensamma planer för att främja en stationsmiljö som är trygg för alla. Arbetssättet har haft god effekt och vi arbetar för att införa liknande samarbeten på fler orter. Offentliga platser med långa öppettider är naturliga samlingspunkter för hela samhället, vilket för med sig komplexa utmaningar som varierar från ort till ort.

Fordonsinvesteringar skapar depåefterfrågan

Persontrafiken fortsätter att öka. Aggregerar man marknadens prognoser kommer det till år 2035 att genomföras cirka 40 procent fler persontrafikresor än idag. Det innebär att många trafikföretag behöver göra nyinvesteringar i sina fordonsflottor samtidigt som det finns ett uppdämt behov av att modernisera befintligt bestånd. Vi för nu konstruktiva samtal med flera parter om ökad depåkapacitet, i såväl befintliga som nya depåer.

Godstrafiken ökar inte

Vid den föregående halvårsrapporten hade regeringens nationella godstransportstrategi precis publicerats. Det är glädjande att frågan är aktuell och att den prioriteras på högsta politiska nivå. Vår bedömning är att det krävs gemensamma ansträngningar för att få fler att välja järnväg för godstransport som är ett både effektivt och klimatvänligt alternativ. Dessvärre kan vi konstatera att det i nuläget inte sker någon ökning av godstrafiken på järnväg. Vi kommer att fortsätta våra ansträngningar för att tillhandahålla effektiva kombiterminaler och vill gärna öka samarbetet mellan oss och andra aktörer för att belysa både de miljömässiga och effektiva fördelarna som kan uppnås genom att välja järnvägen.

Stadsutvecklingen går vidare i Örebro och Malmö

På området Centralverkstaden i Örebro omvandlas ett tidigare industriområde till bostäder. I oktober såldes ytterligare en fastighet till bostadsutvecklaren OBOS, som planerar ett 60-tal nya bostäder varav 15 radhus. Under hösten påbörjas detaljplanearbetet för nästa etapp i området.

I Malmö har det blivit klart att tingsrätten och förvaltningsrätten i Malmö kommer att flytta till området vid centralstationen. Det visar än en gång attraktiviteten i det stationsnära läget i Södra Nyhamnen. Detaljplanearbete pågår och preliminär inflyttning blir år 2021.

Den nya domstolsbyggnaden, som kommer att bli 25 000 kvm kontorsyta, blir granne med Jernhusens båda kontorshus Foajén, som är under uppförande, och Glasvasen som stod klart 2016. Vi är också stolta över att Glasvasen i september var en av tre nominerade till Malmö Stads hållbarhetspris.

Centralverkstaden i Örebro och området kring Södra Nyhamnen i Malmö är två exempel på hur Jernhusen arbetar med stationsnära stadsutveckling. Vi gör så kallade baksidor till framsidor genom att utveckla outnyttjad mark till nya stadsdelar där människor kan bo, arbeta och handla.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Regeringen beslutade i början av sommaren om en plan för den nationella transportinfrastrukturen. Planen omfattar de kommande tolv åren och revideras vart fjärde år. Regeringen beslutade även om en nationell godsstrategi för Sverige, i vilken man uttryckte en vilja att få en överflyttning av gods från väg till järnväg. Planen och strategin är del i statens satsningar på såväl underhåll som ny räls de kommande åren och därmed viktiga beslutsunderlag för de av Jernhusens kunder som är tågoperatörer.

Både kommersiella tågoperatörer och de som bedriver upphandlad kollektivtrafik, som MÅLAB och Västtrafik, satsar stort på nya och uppgraderade fordon de kommande åren. Detta kan ses i ljuset av den resenärstillväxt som varit och som väntas. För Jernhusen är detta glädjande eftersom det innebär fler resande med järnväg, och de resenärerna ska givetvis färdas i hela och rena tåg. Därmed finns det goda förutsättningar för fortsatt utvecklade depåaffärer.

Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, högre under andra kvartalet 2018 än under samma kvartal 2017. Det handlar om en ökning med 4,5 procent i kvartalsvis jämförelse. Sett på rullande fyra kvartal är det en ökning om 8,8 procent jämfört med vid samma tidpunkt 2017.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade enligt den senaste mätningen en fortsatt negativ utveckling under andra kvartalet 2018 och minskade med 1,5 procent jämfört med samma kvartal 2017. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment.

Fastighetsmarknaden

Den ekonomiska aktiviteten i Sverige är fortsatt hög och en stabil arbetsmarknad med inflytt till storstäderna har inneburit en stark fastighetsmarknad under ett antal år. Detta i kombination med en expansiv penningpolitik, lågräntemiljö samt god tillgång på kapital har inneburit ett stort intresse för svenska fastigheter. Intresset har varit stort från såväl svenska som internationella investerare.

Enligt Newsec var antalet transaktioner, överstigande 40 MSEK, under årets tre första kvartal färre än under samma period föregående år, men den totala transaktionsvolymen som uppgick till 103 miljarder kronor är högre än under samma period föregående år då den uppgick till 101 miljarder. En ökande andel av transaktionsvolymen är hänförlig till internationella investerare som under perioden utgör en knapp tredjedel.

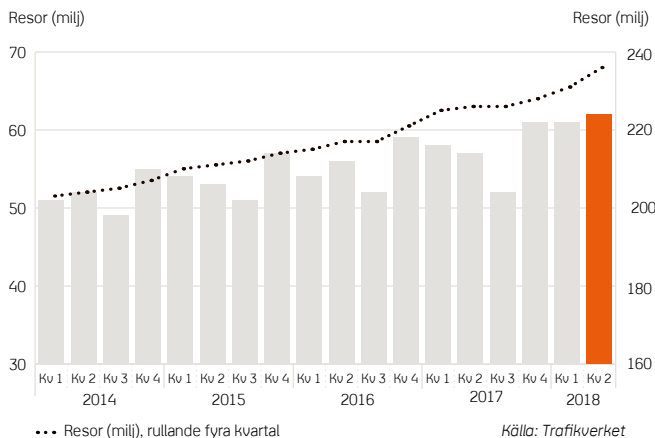
Stor efterfrågan på svenska fastigheter har under de senaste åren också inneburit sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Under året har dock direktavkastningskraven stabiliserats även om marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö tillika logistikfastigheter i storstadsregionerna bedöms ha sjunkit.

Hyresmarknaden

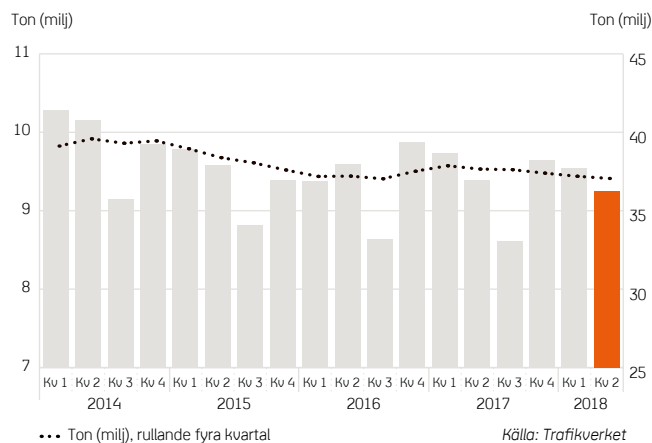
Jernhusen med sitt diversifierade fastighetsbestånd har en mängd olika typer av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns såväl butiker och restauranger som kontorshyresgäster som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen.

Hyresgäster i depåerna är främst underhålls- och serviceentreprenörer och tågoperatörer. På gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



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 och besöka våra stationer. På Jernhusens stationer ska serviceutbudet underlätta för resenärerna och bidra till en attraktivare miljö. Därför utvecklar vi vårt utbud i första hand för att tillgodose resenärernas behov.

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 med flexibla lösningar som till exempel mindre butiksytor och kortare kontrakt.

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 bedöms nyproduktionstakten öka 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 2018.

Depåer samt gods- och kombiterminaler

Resandet med järnväg fortsätter att öka samtidigt som infrastrukturen förbättras och det anläggs mera 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.

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, men hade gärna sett en än tydligare satsning på överföring av gods från väg till järnväg.

Finansmarknaden

Efter en trevande inledning på året med många potentiella orosmoln har den internationella ekonomin stabiliserats något under de senaste kvartalen. En stabil global tillväxt driven av framförallt USA och Kina samt en stigande inflationstakt har inneburit att många spår en avtrappning av den expansiva penningpolitiken runt om i världen. Den amerikanska centralbanken (FED) höjde i september återigen styrräntan och Europeiska Centralbanken (ECB) avser att avsluta sina stödköp av obligationer vid årsskiftet för att sedan börja höja räntan under 2019.

Det finns dock fortsatta orosmoln som kan komma att påverka den finansiella marknaden negativt, varav det största är handelskriget mellan USA och Kina. Men även frågor som Brexit och den italienska skuldproblematiken kan komma att påverka konjunkturen framgent.

Sverige har en fortsatt stark arbetsmarknad och huspriserna har hittills fallit mindre än marknaden väntade sig. Tillväxttakten för 2018 och 2019 har trots detta justerats ned och den underliggande inflationen är lägre än Riksbankens mål. Oaktat detta väntas Riksbanken börja höja reporäntan för första gången på sju år vid sitt möte i december i år alternativt i februari nästa år.

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

Förändrad skattelagstiftning

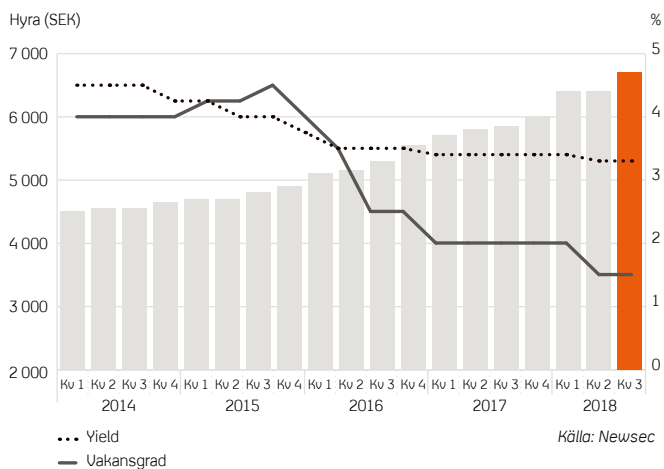
I juni godkände riksdagen regeringens förslag till nya ränteavdragsbegränsningsregler. I korthet innebär förslaget sänkt skattesats i två steg; 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021 och begränsning av avdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt resultat före värdeförändringar och 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.

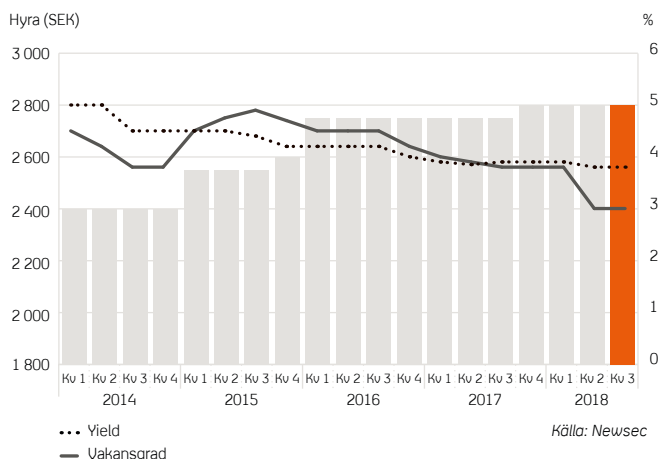
Som följd av de nya reglerna har uppskjuten skatteskuld och -fordran omvärderats per den 30 september vilket har påverkat periodens skatt negativt med 12 MSEK. Läs mer på sidan 12.

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

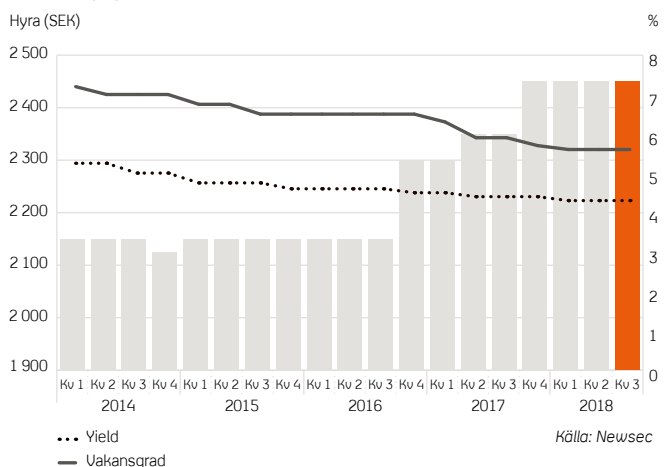
Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD



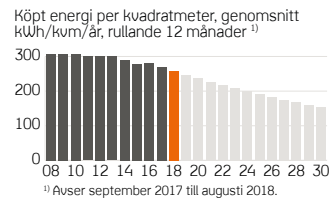
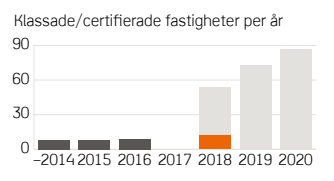
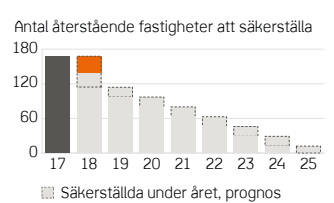
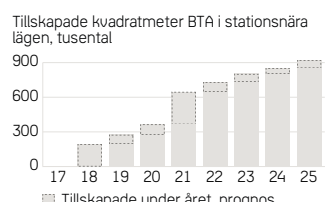
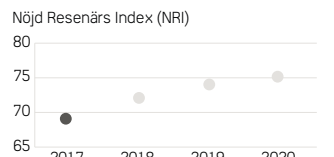
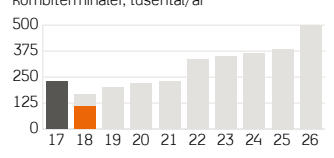
Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2018-09-30	
<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 6,4 (9,0) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,2 procent.</p> <p>6,4 %</p>	<p>Bar chart showing return on equity (%) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 20. A dotted line indicates the target at 12%. The 2018 result (Ack kv 3 2018) is shown in orange at approximately 6.4%.</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 44,4 (43,8) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,9 procent.</p> <p>44,4 %</p>	<p>Bar chart showing solvency ratio (%) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 25 to 50. A shaded area indicates the target range of 35-45%. The 2018 result (Ack kv 3 2018) is shown in orange at 44.4%.</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 5,4 (4,4) gånger.</p> <p>5,4 ggr</p>	<p>Bar chart showing interest coverage ratio (ggr) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 9. A dotted line indicates the target at 2.0. The 2018 result (Ack kv 3 2018) is shown in orange at 5.4.</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>Utdelning har gjorts om 179 (178) MSEK, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.</p> <p>179 MSEK</p>	<p>Bar chart showing dividend distribution (MSEK) from 2008 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 500. A dotted line indicates the target. The 2018 result (Ack kv 3 2018) is shown in orange at 179 MSEK.</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⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 1,5 procent lägre än föregående år och 14,0 procent lägre än basåret 2008 → Högre energianvändning än ett normalår för avvisning av tåg i vintras och för fjärrkyla under sommaren → Uppkoppling av flera fastigheter pågår för att möjliggöra energioptimering genom styr- och reglersteknik → Fortsatt fokus på energiinventeringar och genomförande av åtgärder
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°C) större än 100 kvm där människor vistas ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under perioden har tolv byggnader miljöklassats eller certifierats → En ombyggnation av en depåbyggnad har miljöklassats enligt miljöbyggnad nivå Brons → Byte till BREEAM In-Use som certifieringssystem för stationsbyggnader gör att färre byggnader blir 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 perioden har 31 fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Saneringen på CU-området i Örebro fortgår och sanering på en fastighet i Östersund har upphandlats → Markundersökningar pågår på 15 fastigheter, bland annat Malmö Godsvagnsverkstad och området runt stationen i Nyköping
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"> → Fortsatt planarbete för centralstationsområdet i Stockholm och i Göteborg avseende Region City → Samtliga detaljplaner som var beräknade att vinna laga kraft under 2018, exempelvis Södra Nyhamnen i Malmö, har fått senarelagda tidplaner → Planprogrammet för området Centralverkstaden i Örebro antogs i augusti
	NRI >75 Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärs Index (NRI) 	<ul style="list-style-type: none"> → Lekytan Res med Alfons Åberg har invigts i väntsalen på Stockholms Centralstation → Årets NRI-mätning sker senare i höst
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 tredje kvartalet hanterades 36 574 enheter, totalt 106 548 under 2018. I september startade två nya tågpendlar till Helsingborg kombiterminal, Lübeck-Helsingborg och Helsingborg-Rosersberg, i ett gemensamt upplägg → Intensivt arbete med att etablera nya tågpendlar pågår

● 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.	80 % till 2018 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje) Antal 200 150 100 50 0 2016 2017 2018 % 80 60 40 20 0	<ul style="list-style-type: none"> → Leverantörsuppföljningsverktyget har utvecklats med flera automatiserade funktioner som syftar till att höja svarsfrekvensen → Arbetet pågår med att, baserat på utfallet av uppföljningen, utveckla samarbetet och dialogen med leverantörerna
	100 % gröna avtal Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.	Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent % 100 75 50 25 0 2017 2018	<ul style="list-style-type: none"> → 65 av 75 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Plats 1-3 Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).	Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI) 1 2 3 4 5 2017 2018 2019 2020 Mål	<ul style="list-style-type: none"> → Arbetet med att utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet påbörjat → Höstens examensjobbare, Tekniksprängare och praktikanter har påbörjat sina praktiker
	Ett över genomsnittet Resultat ett över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).	Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS) 20 15 10 5 0 2017 2018 2019 2020 Målområde	<ul style="list-style-type: none"> → Årets tredje gemensamma kompetensutvecklingsdag för alla anställda genomförd med tema inkludering och exkludering. Arbetet gjordes i tvärfunktionella grupper för att stärka känslan av ETT Jernhusen

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017– sep 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	296,5	281,5	880,3	839,1	1 164,3	1 123,1
Övriga fastighetsintäkter	77,9	70,9	266,6	241,7	355,1	330,1
Summa fastighetsintäkter	374,5	352,5	1 147,0	1 080,8	1 519,5	1 453,3
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-70,7	-67,6	-234,5	-217,3	-309,9	-292,7
Energi	-22,6	-22,5	-105,8	-101,2	-135,5	-130,9
Underhåll	-11,3	-11,0	-37,7	-42,2	-53,4	-57,9
Fastighetsskatt	-4,0	-3,4	-11,2	-11,3	-15,0	-15,1
Fastighetsadministration	-34,1	-44,6	-127,6	-139,9	-191,7	-204,0
Summa fastighetskostnader	-142,6	-149,2	-516,7	-511,9	-705,4	-700,6
Driftöverskott	231,8	203,2	630,2	568,8	814,2	752,7
Central administration	-10,9	-8,6	-33,1	-31,0	-47,2	-45,1
Strategisk utveckling	-14,5	-5,7	-33,4	-18,6	-39,2	-24,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	206,5	189,0	563,8	519,3	727,8	683,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,7	1,9	5,4	8,6	4,0	7,2
Värdeförändring fastigheter	-36,9	60,8	27,6	225,8	3,6	201,8
Rörelseresultat	170,3	251,7	596,9	753,6	735,5	892,2
Finansiella poster	-33,3	-43,8	-104,1	-118,2	-139,5	-153,6
Värdeförändring derivat	46,3	9,8	34,0	52,6	35,8	54,4
Resultat före skatt	183,3	217,8	526,7	688,1	631,8	793,0
Skatt	-27,5	-37,9	-124,3	-121,7	-146,8	-144,2
Periodens resultat	155,8	179,9	402,5	566,4	484,9	648,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	155,8	179,9	402,5	566,4	484,9	648,8
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	158,0	179,5	407,5	565,4	499,2	657,1
Innehav utan bestämmande inflytande	-2,2	0,4	-5,1	1,0	-14,4	-8,3
Resultat per aktie, SEK	39,5	44,9	101,9	141,3	124,8	164,3
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 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017– sep 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter	374,5	358,6	1 147,0	1 098,5	1 519,2	1 470,7
Fastighetskostnader	-142,6	-151,5	-516,7	-517,8	-705,3	-706,4
Driftöverskott	231,9	207,1	630,3	580,7	813,9	764,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	206,5	192,8	563,9	531,1	703,0	670,2

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 147 (1 081) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd och från förvärvet av Stockholms Terminal AB (STAB).

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 127 (1 088) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (4,2) år.

Fastighetsintäkter

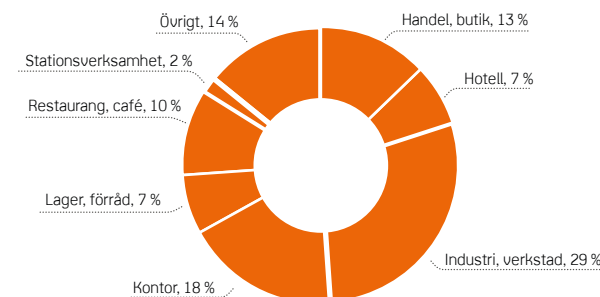
MSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017-sep 2018	Helår 2017
Lokaler	728,1	696,6	962,0	930,5
Markupplåtelse	80,8	69,1	106,5	94,8
Infrastrukturförvaltning	71,5	73,3	96,0	97,8
Summa hyresintäkter	880,4	839,1	1 164,4	1 123,1
Energi	87,2	82,7	114,4	109,9
Stationsavgifter	80,1	62,8	99,1	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	17,8	17,7	24,2	24,1
Ledsagning	9,1	7,5	11,8	10,2
Taxiangöring	10,1	10,6	14,4	14,9
Reklamintäkter	47,2	49,0	67,1	68,9
Övrigt	15,1	11,4	24,1	20,4
Summa övriga fastighetsintäkter	266,6	241,7	355,1	330,2
Summa fastighetsintäkter	1 147,0	1 080,8	1 519,5	1 453,3

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	1 151	220 055	404	37
2020	318	73 962	150	14
2021	260	54 550	127	12
2022	90	70 944	155	14
2023	32	17 207	44	4
2024	9	9 950	30	3
2025-	43	58 346	195	18
Totalt	1 903	505 013	1 105	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 18 (12) MSEK, varav -8 (0) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 25 (12) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är två kontorslokaler i Foajén i Malmö, en kontorslokal i Stockholm samt uthyrning av funktionsspår i Tillberga. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en verkstadslokal och funktionsspår i Helsingborg, en restaurang i Cityterminalen i Stockholm samt en verkstadslokal i Malmö.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	16,5	15,2	25,0
Omförhandlingar	2,7	4,2	6,3
Avflyttning	-26,7	-19,4	-26,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-7,5	0,0	4,4
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	31,5	18,5	21,2
Avflyttning	-6,4	-6,4	-6,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	25,1	12,1	14,8
Nettouthyrning totalt	17,6	12,1	19,2

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,9 (6,9) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 14,1 (19,5) procent. Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden förklaras till största del av att fastigheter i Malmö, Örebro samt Kristianstad har blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i vakansgraden. Uthyrning av en kontorslokal till Zound Industries International på Stockholms Centralstation förklarar även minskningen i den ekonomiska vakansgraden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 517 (512) MSEK, en ökning med en procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre kostnader för bland annat snöröjning och fastighetsskötsel.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 33 (19) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 51,9 procent till 53,6 procent vilket främst beror på högre lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent till 564 (519) MSEK och beror främst på ökade lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 49 MSEK och uppgick till 1 147 (1 098) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med sex procent och uppgick till 564 (531) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade lokalintäkter och ökade intäkter från parkering och arrende, lägre kostnader för underhåll samt högre kostnader för projektutveckling.

Värdeförändringar fastigheter

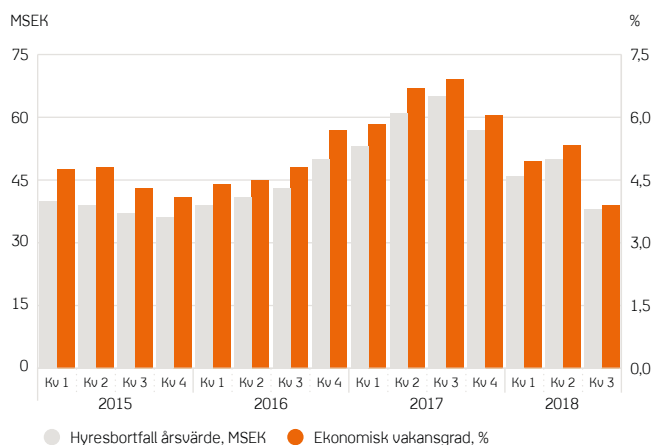
Värdeförändringen under perioden uppgick till 28 (226) MSEK, motsvarande 0,2 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 41 (220) MSEK, varav projektresultat stod för 5 (91) MSEK, driftnettoeffekten stod för -105 (3) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 141 (126) MSEK.

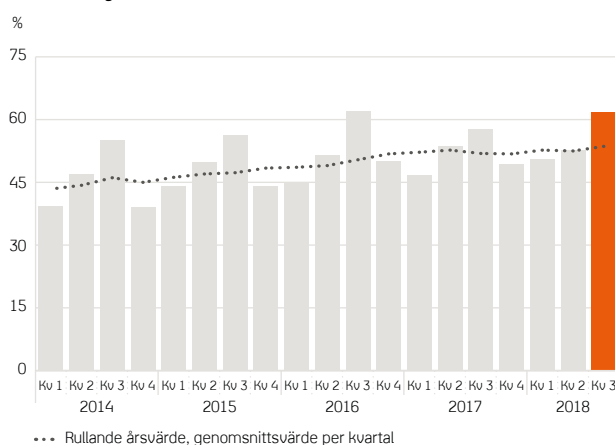
Den negativa driftnettoeffekten är främst hänförlig till värderingshöjande underhåll. Omförhandlade hyresavtal till högre hyresnivåer under året bidrar dock positivt till driftnettoeffekten.

Den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till -13 (6) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

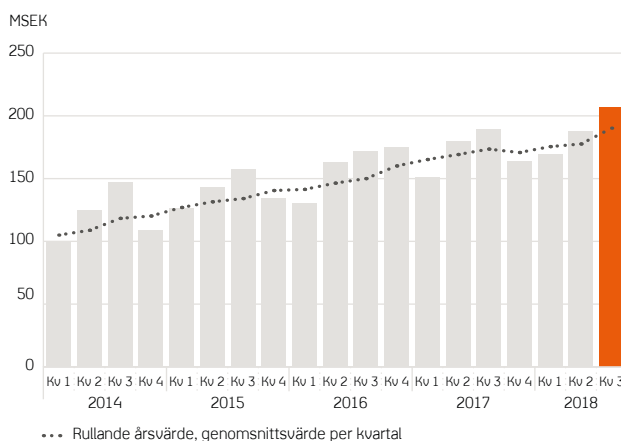
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Realiserad värdeförändring	-13,4	6,1	-13,3
Orealiserad värdeförändring	40,9	219,7	215,1
Driftnettoeffekt	-105,1	2,6	33,9
Projekresultat	4,6	90,8	55,0
Direktavkastningskrav	141,4	126,3	126,3
Summa värdeförändringar	27,6	225,8	201,8

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -104 (-118) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,6 (1,9) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,5 (1,7) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 4 (2) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,4 (4,4) 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 +/- 16 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 34 (53) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under perioden, främst i längre räntor.

Skatt

Skatten uppgick till -124 (-122) MSEK, varav -2 (0) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -122 (-122) 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 115 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.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017
Aktuell skatt	-2,3	-0,6	-1,0
Uppskjuten skatt	-122,0	-121,1	-143,2
Summa skatt	-124,3	-121,7	-144,2
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 22%	-115,9	-151,4	-174,5
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0,9	31,4	32,6
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-12,2	-	-
övriga skattemässiga justeringar	1,1	-0,7	0,6
justeringar hänförliga till föregående år	1,8	-1,0	-2,9
Summa	-124,3	-121,7	-144,2
Effektiv skattesats, %	23,6	17,7	18,2

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 638,1	16 001,0	16 233,6
Maskiner och inventarier	51,6	28,6	31,9
Andelar i intressebolag och joint venture	50,3	59,8	58,4
Räntebärande långfristiga fordringar	5,3	7,9	6,7
Summa anläggningstillgångar	16 745,4	16 097,3	16 330,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	68,6	56,0	66,1
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	4,7	2,7
Övriga fordringar	453,5	430,5	476,6
Likvida medel	76,5	71,9	73,6
Summa omsättningstillgångar	598,6	563,1	619,0
SUMMA TILLGÅNGAR	17 344,0	16 660,3	16 949,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 505,2	7 190,1 ¹⁾	7 281,8 ¹⁾
Innehav utan bestämmande inflytande	203,6	213,0	203,7
Summa eget kapital	7 708,8	7 403,0	7 485,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 258,4	1 112,0	1 134,2
Räntebärande skulder	4 398,5	3 859,8 ²⁾	4 029,3
Summa långfristiga skulder	5 656,9	4 971,8	5 163,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 527,5	3 883,5 ²⁾	3 709,1
Leverantörsskulder	106,3	97,8	187,2
Övriga skulder	344,4	304,2 ¹⁾	404,4 ¹⁾
Summa kortfristiga skulder	3 978,2	4 285,5	4 300,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 344,0	16 660,3	16 949,6

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

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

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Eget kapital 1 januari	7 426,6	6 955,8	6 955,8
Korrigerig ¹⁾	58,9	58,9	58,9
Korrigerat eget kapital 1 januari	7 485,5	7 014,7	7 014,7
Lämnad utdelning	-179,0	-178,0	-178,0
Totalresultat för perioden	402,4	566,4	648,8
Eget kapital vid periodens slut	7 708,8	7 403,0	7 485,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 505,2	7 190,1	7 281,8

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

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 155 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner. Minskningen beror på sammanslagning av fastigheter.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 591 000 (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 motsvarar 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

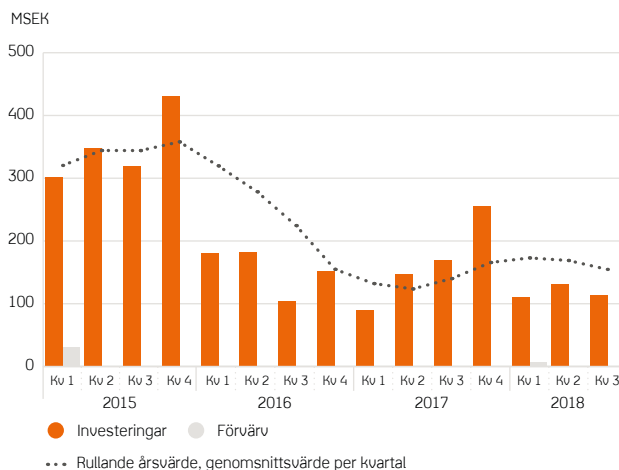
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 405 MSEK och uppgick per den 30 september till 16 638 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 364 MSEK samt orealiserade värdeförändringar om 41 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Helår 2017	Antal fastigh. 2018
Marknadsvärde 1 januari	16 233,6	15 546,9	15 546,9	161
Investeringar	355,5	406,9	662,8	
Förvärv	8,1	-	-	
Frånträden	-	-172,4	-191,2	-6 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	40,9	219,7	215,1	
Marknadsvärde vid periodens slut	16 638,1	16 001,0	16 233,6	155

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

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv

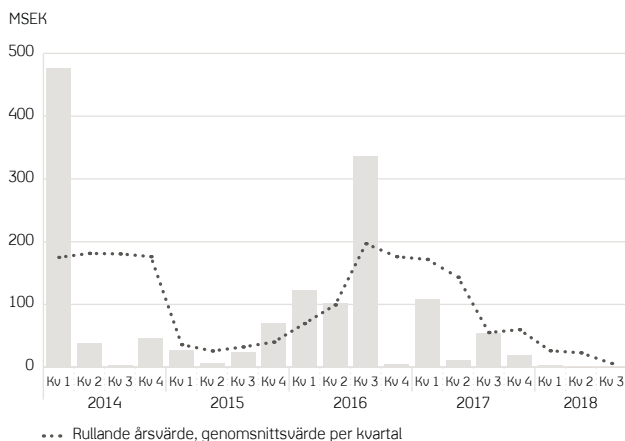
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 364 (407) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 127 (107) MSEK.

Investeringar och förvärv inom affärsområde Stationer uppgick till 112 MSEK under perioden och det största projektet har varit ombyggnaden av Flemingsbergs station som avslutades under andra kvartalet.

Affärsområde Stadsutveckling har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av kvartalets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017–sep 2018	Helår 2017
Stationer	14,7	47,1	112,4	118,5	190,1	196,2
Stadsutveckling	58,4	26,8	154,2	88,6	216,1	150,5
Depåer och Kombiterminaler	40,6	96,3	97,1	200,4	212,8	316,1
Totalt	113,7	170,2	363,7	407,5	619,0	662,8

Avyttringar, kvartal

... Rullande årsvärde, genomsnittsvärde per kvartal

affärsområde Stadsutveckling investerat 154 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 97 MSEK under perioden.

Avyttringar

Under perioden frånträdde 0 (7) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 0 (179) MSEK. Under samma period kontrakterades 3 (4) fastigheter för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 51 (46) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 september till 5 (9) MSEK, varav 5 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (3) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 709 (7 486) MSEK, varav innehav utan bestämmade inflytande uppgick till 204 (204) MSEK. Jämförelsetalen har ändrats på grund av en korrigerig 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 2 539 (2 651) MSEK, varav 2 096 (2 651) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 549 (8 183) MSEK, varav 8 457 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 305 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 258 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2018

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	8 457,4	1 742,2
Derivat	-280,8	-57,8
Underskottsavdrag	-2 095,8	-431,7
Osäkra kundfordringar	-6,0	-1,2
Övrigt	33,7	6,9
Enligt balansräkningen	6 108,4	1 258,4

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 399 (4 029) MSEK, varav 286 (322) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 528 (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 189 MSEK, från 7 655 MSEK till 7 844 MSEK, framförallt beroende på en ökad belåning på grund av investeringar under perioden.

Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 47,1 (47,2) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 september var obligationer om nominellt 5 050 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden. Under perioden genomförde Jernhusen sina första emissioner av gröna obligationer till ett belopp om nominellt 1 650 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 3,2 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,1 (4,1) år.

Ränteförfallstruktur per 30 september 2018

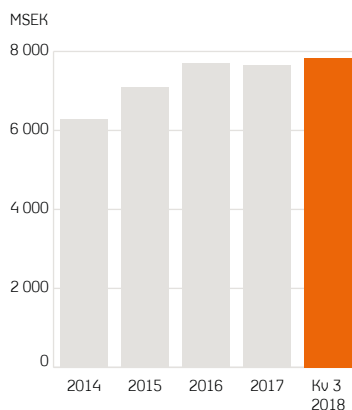
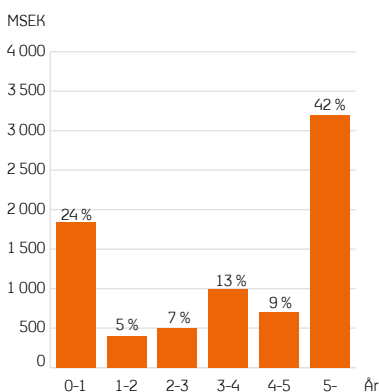
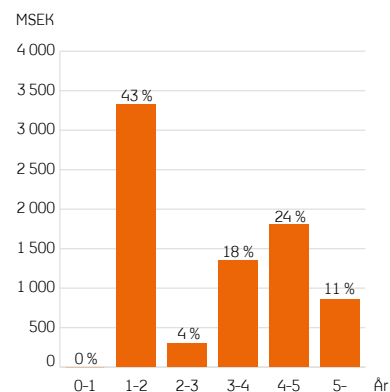
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 837	0,1
1-2 år	404	1,3
2-3 år	500	1,2
3-4 år	1 000	1,7
4-5 år	700	1,7
5- år	3 200	2,3
Totalt	7 640 ¹⁾	1,5

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 286 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 september 2018

MSEK	Låneram	Uarav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	10 000	5 058	66,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 578	33,7
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,1
Totalt	18 450	7 640 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 286 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto

Räntebindning

Kapitalbindning


Finanspolicy	Policy	Utfall 2018-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,2 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	157%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	24%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,4 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 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017– sep 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	206,5	189,0	563,8	519,3	727,8	683,2
Avskrivningar	2,3	2,1	6,4	6,9	8,3	8,8
Betald ränta	-29,1	-41,5	-112,8	-123,6	-137,1	-147,9
Erhållen ränta	0,1	1,0	0,3	0,4	0,4	0,5
Betald skatt	-0,5	-0,2	-1,7	-0,7	-2,0	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179,2	150,5	456,0	402,3	597,3	543,6
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	-27,4	7,5	24,7	56,5	-31,6	0,2
Förändring av kortfristiga skulder	-51,7	-71,9	-145,2	-60,6	53,1	137,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100,1	86,1	335,5	398,2	618,8	681,5
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-112,3	-169,0	-359,5	-404,8	-615,5	-660,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	71,3	-	193,0	-37,3	155,7
Förvärv av andelar koncernbolag	-	-	5,6	-	5,6	-
Förvärv/avyttring av inventarier	-5,6	-2,1	-25,3	-6,2	-29,3	-10,2
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	2,2	-	-4,7	15,6	10,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117,9	-97,5	-379,2	-222,6	-660,9	-504,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-17,8	-11,5	-43,7	175,6	-42,1	177,1
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-0,5	54,7	1 681,2	653,7	2 581,4	1 553,9
Amortering	-0,1	-99,7	-1 455,6	-749,5	-2 355,6	-1 649,5
Utbetald utdelning	-	-	-179,0	-178,0	-179,0	-178,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-0,6	-45,0	46,6	-273,8	46,8	-273,6
Periodens kassaflöde	-18,4	-56,5	2,9	-98,2	4,7	-96,5
Likvida medel vid periodens början	94,9	128,4	73,6	170,1	71,9	170,1
Likvida medel vid periodens slut	76,5	71,9	76,5	71,9	76,5	73,6

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 456 (402) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 336 (398) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -379 (-223) MSEK. Förändringen beror främst på att inga avyttringar av fastigheter har genomförts under 2018.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 47 (-274) MSEK. Förändringen beror främst på något högre investeringar och lägre avyttringar.

Kvartalsöversikt

MSEK	2018	2017		2018		2017		2016		
	Jan-sep	Helår	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
RESULTATRÄKNINGAR										
Fastighetsintäkter	1 147,0	1 453,3	374,5	388,4	384,1	372,5	352,5	366,4	361,9	382,9
Driftkostnader	-351,5	-438,7	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9	-93,5	-105,9	-130,3	-106,0
Underhåll	-37,7	-57,9	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7	-11,0	-15,0	-16,2	-22,4
Fastighetsadministration	-127,6	-204,0	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1	-44,6	-49,2	-46,1	-63,1
Driftöverskott	630,2	752,7	231,8	204,2	194,2	183,8	203,3	196,2	169,3	191,4
Central administration	-66,5	-69,5	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9	-14,3	-16,9	-18,5	-16,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	563,8	683,2	206,4	187,8	169,6	163,9	189,0	179,4	150,8	174,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	5,4	7,2	0,7	2,1	2,6	-1,4	1,9	0,4	6,3	2,9
Värdeförändring fastigheter	27,6	201,8	-36,9	83,8	-19,3	-24,0	60,8	160,1	4,9	739,5
Rörelseresultat	596,8	892,2	170,3	273,6	152,9	138,5	251,7	339,9	162,0	917,2
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,8
Finansiella poster	-104,1	-153,6	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4	-43,8	-37,9	-36,5	-24,7
Värdeförändring finansiella instrument	34,0	54,4	46,3	-18,0	5,7	1,8	9,8	24,5	18,3	96,8
Resultat före skatt	526,7	793,0	183,3	221,0	122,4	104,9	217,8	326,5	143,8	967,4
Skatt	-124,3	-144,2	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5	-37,9	-69,7	-14,1	-207,1
Periodens resultat	402,5	648,8	155,9	147,8	98,8	82,4	179,9	256,8	129,7	760,3
BALANSRÄKNINGAR										
TILLGÅNGAR										
Förvaltningsfastigheter	16 638,1	16 233,6	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6	16 001,0	15 828,6	15 533,6	15 546,9
Maskiner och inventarier	51,6	31,9	51,6	47,4	40,7	31,9	28,6	28,6	30,4	29,2
Finansiella anläggningstillgångar	55,7	65,1	55,7	58,0	53,3	65,1	67,6	65,9	73,2	68,7
Omsättningstillgångar	598,6	619,0	598,6	588,3	569,0	619,0	563,1	629,3	820,1	713,1
Summa tillgångar	17 344,0	16 949,6	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital ¹⁾	7 708,8	7 485,5	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5	7 403,0	7 223,2	7 144,4	7 014,7
Långfristiga skulder ²⁾	5 656,9	5 163,5	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5	4 971,8	4 723,5	5 979,0	5 585,2
Kortfristiga skulder ³⁾	3 978,2	4 300,6	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6	4 285,5	4 605,7	3 333,9	3 758,0
Summa eget kapital och skulder	17 344,0	16 949,6	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER										
Lokalarea, kvm ³⁾	597 000	626 000	597 000	583 000	589 000	626 000	635 000	629 000	633 000	647 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 638	16 234	16 638	16 556	16 333	16 234	16 001	15 829	15 534	15 547
Investeringar i fastigheter, MSEK	364	663	114	131	126	256	170	148	89	156
Fastighetsförsäljningar, MSEK	0	178	-	-	0	-1	60	10	108	32
Överskottsgrad, %	54,9	51,8	61,9	52,6	50,6	49,4	57,7	53,6	46,8	50,0
Direktavkastning, %	5,4	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2	5,7	5,6	5,6	5,4
Totalavkastning, %	5,4	6,5	5,4	6,0	6,6	6,5	12,7	12,6	13,6	13,8
Vakansgrad area, % ⁴⁾	14,1	18,7	14,1	15,9	16,1	18,7	19,5	19,8	20,0	19,3
Ekonomisk vakansgrad, % ⁴⁾	3,9	6,1	3,9	5,3	4,9	6,1	6,9	6,7	5,8	5,7
FINANSRELATERADE UPPGIFTER										
Soliditet, %	44,4	44,2	44,4	43,8	44,6	44,2	44,4	43,6	43,4	42,9
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 844	7 665	7 844	7 873	7 734	7 665	7 659	7 657	7 562	7 709
Belåningsgrad, %	47,1	47,2	47,1	47,6	47,3	47,2	47,9	48,4	48,7	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	4,4	6,2	5,0	4,7	4,6	4,3	4,7	4,1	7,1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,7
Räntebindningstid, år	4,1	4,1	4,1	4,3	3,8	4,1	4,0	4,2	4,1	3,9
Avkastning på eget kapital, %	6,4	9,0	6,4	6,9	8,3	9,0	19,3	20,4	20,2	19,2
ÖURIGA UPPGIFTER										
Antal anställda	210	193	210	202	193	189	189	184	184	180

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 "Korrigerad 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 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 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 godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017- sep 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter						
Stationer	206,8	191,6	620,2	580,6	818,7	779,1
Stadsutveckling	21,3	17,3	65,9	53,0	83,4	70,5
Depåer och Kombiterminaler	147,7	143,7	465,1	447,9	621,7	604,5
Koncerninterna intäkter	-1,3	-0,1	-4,2	-0,7	-4,3	-0,8
Summa fastighetsintäkter	374,5	352,5	1 147,0	1 080,8	1 519,5	1 453,3
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	108,9	99,1	300,0	277,0	392,3	369,3
Stadsutveckling	8,4	7,2	27,2	22,9	33,6	29,3
Depåer och Kombiterminaler	92,9	92,0	263,5	257,1	351,2	344,8
Koncerngemensamt	10,0	1,2	11,5	-2,7	2,4	-11,8
Central administration	-10,9	-8,6	-33,1	-31,0	-47,3	-45,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-2,9	-2,0	-5,3	-3,9	-4,6	-3,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	206,5	188,9	563,8	519,3	727,8	683,2
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	17,0	46,3	158,3	100,8	172,2	114,7
Stadsutveckling	-18,1	-8,7	-47,8	142,1	47,4	237,3
Depåer och Kombiterminaler	-35,8	23,2	-82,9	-17,1	-216,0	-150,2
Summa värdeförändringar fastigheter	-36,9	60,8	27,6	225,8	3,6	201,8
Rörelseresultat						
Stationer ²⁾	126,6	147,3	463,8	386,3	568,7	491,2
Stadsutveckling	-9,7	-1,5	-20,6	165,0	81,0	266,6
Depåer och Kombiterminaler	57,1	115,2	180,6	239,9	135,3	194,6
Koncerngemensamt	-3,8	-9,3	-26,9	-37,6	-49,5	-60,2
Summa rörelseresultat	170,3	251,7	596,9	753,6	735,5	892,2

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag 5,4 (8,6) MSEK.

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 och intäkter från parkeringar och arrenden.

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

Övriga fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017- sep 2018	Helår 2017
Affärsområde Stationer						
Energi	9,7	9,0	29,8	28,2	40,5	38,9
Stationsavgifter	28,4	20,5	80,1	62,8	99,1	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	7,3	7,4	18,0	17,7	24,3	24,0
Ledsagning	3,2	3,3	9,1	7,5	11,1	9,5
Taxiangöring	3,0	3,2	10,1	10,6	14,4	14,9
Reklamintäkter	11,8	10,2	47,2	48,9	67,0	68,7
Övrigt	2,4	2,7	8,9	7,9	13,1	12,1
Summa	65,8	56,3	203,3	183,7	269,5	250,0
Affärsområde Stadsutveckling						
Energi	0,7	0,6	3,1	2,1	3,7	2,7
Reklamintäkter	-	0,1	-	0,2	-	0,2
Övrigt	0,1	-	1,0	0,3	1,0	0,3
Summa	0,8	0,7	4,1	2,7	4,7	3,2
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Energi	11,8	13,0	55,2	52,8	71,4	69,0
Övrigt	0,4	0,9	7,1	3,4	12,6	8,9
Summa	12,2	13,9	62,3	56,2	84,0	77,9
Koncerngemensamt						
Energi	-1,0	-	-3,1	-0,9	-3,2	-1,0
Summa	-1,0	-	-3,1	-0,9	-3,2	-1,0
Summa fastighetsintäkter	77,9	70,9	266,6	241,7	355,1	330,1

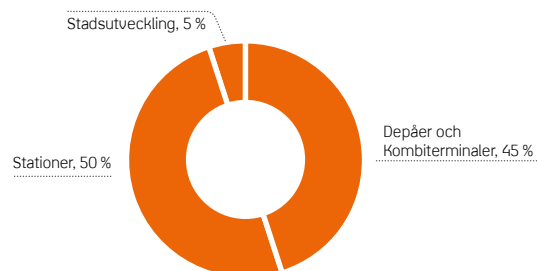
Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2018

	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	30	58	155
Hyresvärde, MSEK	557	62	508	1 127
Lokalarea, kvm	164 000	52 000	375 000	591 000
Vakant lokalarea, kvm	15 000	1 000	67 000	83 000
Återstående kontraktstid, år	5,0	2,3	2,9	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	3,1	0,0	5,2	3,9

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	4,9	-17,7	-92,2	-105,1
Projektresultat	-1,7	-3,0	9,3	4,6
Direktavkastningskrav	141,4	-	-	141,4
Delsumma orealiserad värdeförändring	144,6	-20,7	-82,9	40,9
Investeringar	104,2	154,2	97,1	355,5
Förvärv	8,1	-	-	8,1
Frånträden	-	-	-	-
Byte av fastigheter mellan affärsområden	2 140,1	-1 932,9	-207,3	-
Marknadsvärde 2018-09-30	9 558,3	2 273,8	4 806,1	16 638,1

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017– sep 2018	Helår 2017
Intäkter	77,4	47,8	174,7	145,6	223,5	194,4
Kostnader	-61,5	-60,9	-197,3	-194,2	-301,4	-298,3
Finansnetto	-31,9	-39,0	-75,8	-103,9	652,4	434,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-1,5	-1,5
Resultat före skatt	-16,0	-52,2	-98,4	-152,5	573,0	329,4
Skatt	14,9	10,3	-86,4	32,2	-109,0	9,6
Periodens resultat	-1,0	-41,9	-184,7	-120,3	274,6	339,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 175 (146) MSEK och kostnaderna uppgick till -197 (-194) MSEK. Resultatet före skatt ökade till -98 (-153) MSEK.

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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	285,1	170,8	192,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 441,8	3 037,2	3 014,6
Omsättningstillgångar	6 261,9	6 585,9	6 089,5
SUMMA TILLGÅNGAR	8 988,8	9 793,8	9 296,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	739,1	643,5	1 102,8
Långfristiga skulder	4 108,4	3 528,9 ¹⁾	3 702,8
Kortfristiga skulder	4 141,3	5 621,4 ¹⁾	4 490,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 988,8	9 793,8	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 30 september var 210 (193 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 201 (193 vid årsskiftet) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 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. Jernhusen har lokalhyresavtal och ett tomträttsavtal som kommer att redovisas i balansräkningen och öka balansomslutningen. Lokalhyran kommer att redovisas som finansiell kostnad och amortering istället för driftkostnad medan tomträttsavgälden kommer att redovisas som finansiell kostnad. Effekterna kommer att kvantifieras i bokslutskommunikén 2018 men bedöms inte få någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

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 30 september var 5 (9) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 286 (324) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 34 (53) 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 –281 (–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

Fastigheten Kolonilotten 3 intill CV-området i centrala Örebro är såld till bostadsutvecklaren OBOS för en köpeskilling om 36 MSEK. Tillträde sker när den pågående saneringen av marken är färdigställd.

Kalendarium

→ Bokslutskommuniké 2018	31 januari 2019
→ 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 24 oktober 2018

Kerstin Gillsbro
Ud

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 Järnväggsgatan 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 24 oktober 2018 kl 14:00.

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 2018 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 revisionssed 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 24 oktober 2018
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 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 *.