

Delårs- rapport

Januari-mars 2019

Delårsrapport januari–mars 2019

1 januari – 31 mars

- Fastighetsintäkterna uppgick till 400 (384) MSEK, en ökning med fyra procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med fem procent och uppgick till 178 (170) MSEK. Inga skillnader förelåg mot jämförbart bestånd mellan åren.
- Rörelseresultatet uppgick till 172 (153) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -7 (-19) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -69 (-31) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på en negativ värdeförändring på derivatinstrument till följd av lägre marknadsräntor jämfört med föregående år.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 81 (99) MSEK.
- Marknadsvärde fastigheter har ökat med totalt 305 MSEK, varav nya redovisningsreglerna IFRS 16 stod för 229 MSEK.

Viktiga händelser under året

- I januari frånträdde två fastigheter i Gävle om totalt 15 MSEK som kontraherades under 2018.
- Under perioden har Jernhusen emitterat en grön obligation till ett nominellt belopp om 150 MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- Den 10 april emitterades två gröna obligationer om totalt 1 500 MSEK för att finansiera investeringar i hållbara fastigheter och fastighetsutveckling. Obligationerna har en löptid på 5 respektive 2,5 år och löper med fast respektive rörlig ränta.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2019	Jan–mar 2018	Apr 2018– mar 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter, MSEK	400	384	1 561	1 545
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	178	170	727	718
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-7	-19	133	121
Värdeförändringar derivat, MSEK	-34	6	-25	15
Periodens resultat, MSEK	81	99	535	552
Investeringar i fastigheter, MSEK	98	111		556
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 249	16 333		16 944

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 156 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,2 miljarder kronor.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2018. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 mars 2018. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Omvärld och trender

Omvärld

Årets inledande kvartal har präglats av en fortsatt stark amerikansk ekonomi och ett Europa som fortsätter visa upp svaga industrisiffror. Vidare kvarstår frågan kring hur ett Brexit ska konstrueras. Svensk ekonomi har gått in i en avmattningsfas och tillväxten för 2019 väntas uppgå till omkring 2 procent. Inbromsningen beror till stor del på en sjunkande investeringstakt inom främst bostadssegmentet samt industrin. Dock uppvisar svensk arbetsmarknad styrka med en arbetslöshet på nivåer kring dryga 6 procent.

Vid Riksbankens möte i februari var direktionen enig om att lämna såväl ränta som räntebana oförändrad med bakgrund av en stark arbetsmarknad samt en inflation kring målet. Nästa höjning förväntas ske under andra halvan av 2019.

Fastighetsmarknaden

Den ekonomiska utvecklingen påverkar fastighetsmarknaden där framförallt bostadsmarknaden har visat tecken på svagare nyproduktionstakt. Emellertid gynnas fastighetsmarknaden av den fortsatta lågräntemiljön. Under första kvartalet uppgick transaktionsvolymen enligt Newsec till 31 miljarder (transaktioner \geq 40 MSEK), vilket är en ökning i jämförelse med samma period föregående år då volymen uppgick till 22 miljarder. Dock var antalet transaktioner färre och de internationella aktörernas aktivitet lägre. Den stora efterfrågan under de senaste åren har också inneburit sjunkande direktavkastningskrav på svenska fastigheter, men under 2018 stabiliserades dessa och bedöms oförändrade inom Jernhusens bestånd under första kvartalet.

Kontorsmarknaden

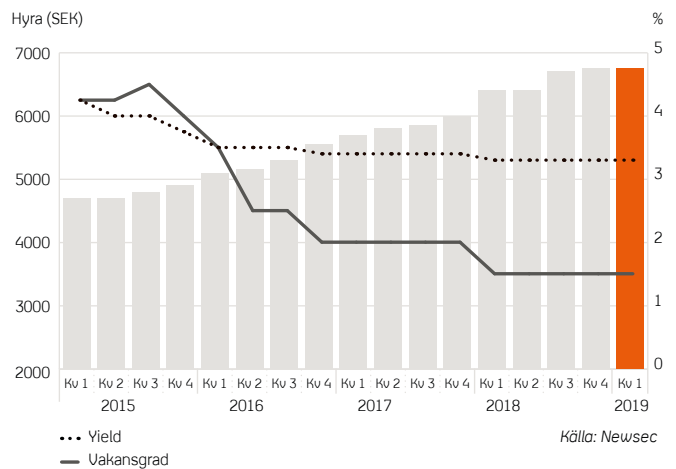
Den fortsatta urbaniseringen innebär hög efterfrågan på kontor i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorshyrorna är dock oförändrade under första kvartalet 2019. I Stockholm och Malmö observeras oförändrade direktavkastningskrav, medan vi i Göteborg noterar sänkta direktavkastningskrav under den senaste 12 månaders perioden. Vakansnivåerna är i de tre städerna låga. I Stockholm är de oförändrade medan de i Göteborg och Malmö har sjunkit. Andelen kontor av Jernhusens totala hyresvärde är 18 procent och Jernhusens bedömning är att kontorshyrorna i de centrala storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2019.

Resande på järnväg

Under de senaste åren, och framförallt under 2018, uttryckte allt fler resenärer en vilja att i högre grad göra sina resor med tåg. Resandet med tåg fortsätter att öka kraftigt. För Jernhusen innebär det att fler besöker stationerna och den stationsnära staden samt att högre krav ställs på väl underhållna fordon.

Enligt senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, högre under fjärde kvartalet 2018 än under samma kvartal 2017. Det handlar om en ökning med 8,2 procent i kvartalsvis jämförelse. Totalt under 2018 gjordes 247 miljoner persontransporter på järnväg, att jämföras med 228 miljoner 2017, vilket är en ökning med 8,3 procent. Enligt trafikoperatörerna beror den stora ökningen på ökat utbud och bedöms avsevärt främst fler kortare resor under 2018 än tidigare där det regionala resandet har ökat mest.

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Service- och handel på stationerna

Stationsaffären gynnas av ökat kollektivt resande, då det medför ökade resenärflöden på Jernhusens stationer. Detta skapar goda förutsättningar för en fortsatt utveckling av Jernhusens stationer. Under det senaste året har omsättningen hos hyresgästerna på stationerna ökat och så även detta kvartal. Trender som har observerats inom detaljhandeln är minskade butiksytor samt intresset för pop-ups och korta events. I och med det har Jernhusen också ökat andelen flexibla lösningar såsom mindre butiksytor och kortare kontrakt.

En tydlig trend som fortsätter är att tron på fysisk butikshandel som helhet sjunker samtidigt som den ökar för E-handel. 2019 förväntas E-handeln öka med omkring 15 procent. Ännu sker dock mer än 90 procent av detaljhandelns försäljning i fysiska butiker. Däremot har exempelvis omsättningstillväxten för sällanköpsvaror i fysisk butik mer eller mindre stannat av helt. Prispressen inom detta segment har den senaste tiden lett till både färre aktörer och butiker.

Depåmarknaden

Resandet med järnväg fortsätter att öka vilket skapar förutsättningar för utveckling inom depåmarknaden, då det ökar efterfrågan på nya tåg och ökad depåkapacitet. Svenska fordonsflottan bedöms öka över tid samt att den moderniseras genom beställning av nya tågtyper. Bland annat beställde Västtrafik under 2018 40 nya tåg av Bombardier med leveransstart under 2021, vilket skapar ökad efterfrågan på depåkapacitet. Utöver detta planerar ett antal andra trafikhuudmän nya tågbeställningar. Sammantaget gör detta att det finns goda förutsättningar för depåmarknaden att fortsätta utvecklas. Jernhusen innehar strategiskt belägna fastigheter som skapar möjligheter att vara en naturlig del i den framtida utvecklingen av depåmarknaden.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019-03-31	
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,0 (7,3 vid årsskiftet) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,8 procent.	
	12 %	7,0 %	
Soliditet 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.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	Jernhusens soliditet uppgick till 43,3 (44,0 vid årsskiftet) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,5 procent.	
	35–45 %	43,3 %	
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 (5,2 vid årsskiftet) gånger.	
	2,0 ggr	5,0 ggr	
Utdelning Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 700 (179) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar.	
	1/3	700 MSEK	

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 	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 14,9 procent lägre än basåret 2008. Jämförelse med föregående år görs ej mot bakgrund av pågående kvalitetssäkring av förbrukningssiffror för 2018 → Fokus på driftoptimering har hittills under 2019 resulterat i nio procent lägre inköpt värmeenergi. Stockholm Centralstation sticker ut med 33 procent minskad värmeanvändning
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) 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 2019 har hittills inga byggnader klassats eller certifierats → 17 byggnader genomgår certifiering enligt BREEAM In-Use → 22 byggnader genomgår miljöklassning enligt det egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystemet MoK
	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 2019 har hittills inga fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Flera saneringar och markundersökningar pågår runt om i landet → När markundersökningar är klara vidtar planering av eventuella åtgärder, alternativt räknas fastigheten som säkerställd
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 i Stockholm avseende överdäckningsprojektet och i Göteborg avseende Region City → Förfiningen av Jernhusens kvalitetsprogram för värdeskapande stationsnära stadsutveckling fortsätter
	NRI >75 Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärsindex (NRI) 	<ul style="list-style-type: none"> → Nya bänkar i både Cityterminalen och Centralstationen i Stockholm → Väntsalen på Luleå Centralstation nymålad inför invigningen av ny pendeltågslinje till Boden → Förfinat utbud för resenärer på Uppsala Centralstation
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 första kvartalet hanterades 40 234 enheter → Positiv volymutveckling trots att tågtrafik över Danmark stängdes av två veckor, vilket påverkade Malmö men även Helsingborg och Nässjö kombiterminal → I mars startade IKEA ett nytt tåg till Årsta kombiterminal.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

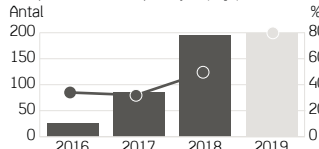
Hållbara affärer

Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.

80 %

80 procent av Jernhusens inköps-volym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning.

Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)

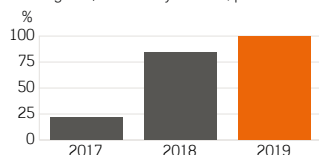


→ Utvärderingen av de 196 leverantörer, motsvarande 49 procent av inköpsvolymen, som genomgått hela kvalitetssäkringen, visar att Jernhusens strategiskt viktigaste leverantörer generellt lever upp till Jernhusens högt ställda krav

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



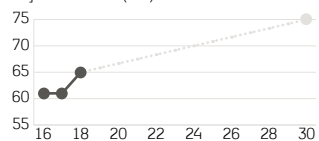
→ 17 av 17 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

Nöjd Kundindex (NKI) ska vara över 75 senast år 2030.

Nöjd Kundindex (NKI)



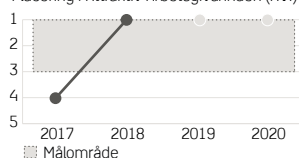
→ Sveriges modernaste tågtvätt invigd i Malmö. Bättre miljöprestanda och kundnytta i form av kortare tvättid och renare tåg
→ En ny trafiksäkerhetsrapport visar hur systematiskt arbete med järnvägsinfrastrukturen lett till halverat antal besiktningsanmärkningar och en säker och tillgänglig spåranläggning

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

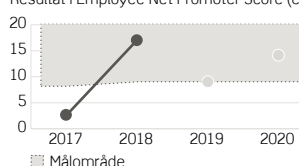


→ Utbildningsprogram i bättre arbetsmiljö för alla medarbetare på Jernhusen initierades på årets första gemensamma kompetensutvecklingsdag i mars

Ett över genomsnittet

Resultat ett över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Mätning av eNPS sker som en del av medarbetarundersökningen som i år äger rum under tredje kvartalet

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018- mar 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	306,8	288,6	1 204,3	1 186,1
Övriga fastighetsintäkter	92,9	95,5	356,4	359,0
Summa fastighetsintäkter	399,7	384,1	1 560,7	1 545,1
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-86,1	-80,0	-336,2	-330,1
Energi	-48,0	-47,7	-133,7	-133,4
Underhåll	-14,7	-12,1	-60,5	-57,9
Fastighetsskatt	-5,0	-3,1	-17,0	-15,1
Fastighetsadministration	-44,0	-47,0	-197,2	-200,2
Summa fastighetskostnader	-197,8	-189,9	-744,6	-736,7
Driftöverskott	201,9	194,2	816,1	808,4
Central administration	-12,7	-11,6	-49,4	-48,3
Strategisk utveckling	-10,7	-13,1	-40,0	-42,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	178,5	169,6	726,6	717,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,5	2,6	3,8	5,9
Värdeförändring fastigheter	-7,0	-19,3	133,2	120,9
Rörelseresultat	172,0	152,9	863,7	844,5
Finansiella poster	-35,5	-36,2	-137,9	-138,6
Värdeförändring derivat	-33,9	5,7	-24,7	14,9
Resultat före skatt	102,6	122,4	701,1	720,8
Skatt	-21,2	-23,6	-166,4	-168,8
Periodens resultat	81,4	98,8	534,6	552,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	81,4	98,8	534,6	552,0
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	81,0	98,5	527,6	545,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	0,3	7,0	6,9
Resultat per aktie, SEK	20,3	24,6	131,9	136,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 400 (384) MSEK, en ökning med fyra procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 168 (1 115 vid årsskiftet) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,1 vid årsskiftet) år.

Fastighetsintäkter

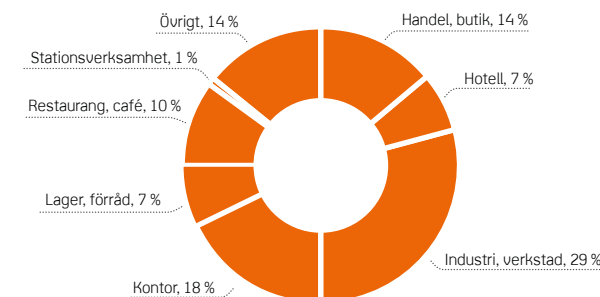
MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018-mar 2019	Helår 2018
Lokaler	252,3	238,4	992,6	978,7
Markupplåtelse	26,9	25,8	110,7	109,6
Infrastrukturförvaltning	27,6	24,4	101,0	97,8
Summa hyresintäkter	306,8	288,6	1 204,3	1 186,1
Energi	36,0	36,2	113,3	113,5
Stationsavgifter	25,9	25,2	107,4	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	5,0	4,8	24,2	24,0
Ledsagning	2,8	2,9	11,6	11,7
Taxiangöring	3,1	3,3	13,3	13,5
Reklamintäkter	13,4	17,2	62,1	65,9
Övrigt	6,8	5,9	24,6	23,7
Summa övriga fastighetsintäkter	92,9	95,5	356,4	359,0
Summa fastighetsintäkter	399,7	384,1	1 560,7	1 545,1

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	835	105 545	232	21
2020	500	100 544	168	15
2021	293	86 070	164	14
2022	160	86 428	191	17
2023	46	38 244	81	7
2024	16	11 059	37	3
2025-	53	73 689	257	23
Totalt	1 903	501 579	1 130	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 12 (1) MSEK, varav 8 (-4) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 4 (5) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en restauranglokal i Stockholms Centralstation och två arrenden i Göteborg. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en restauranglokal i Stockholm, parkering i Göteborg och en lagerlokal i Kirseberg i Malmö.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	9,1	6,7	23,4
Omförhandlingar	2,4	0,3	11,5
Avflyttning	-3,9	-11,2	-34,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	7,6	-4,2	0,0
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	4,6	5,9	37,8
Avflyttning	-	-1,1	-9,2
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	4,6	4,8	28,6
Nettouthyrning totalt	12,2	0,6	28,6

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,7 (4,9) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 15,0 (16,1) procent.

Jämfört med kvartal 4, 2018 har vakansgraden ökat med 0,5 procentenheter vilket främst beror på lediga lokaler i Helsingborg, Göteborg samt Cityterminalen i Stockholm.

Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden jämfört med kvartal 1 föregående år förklaras till största del av uthyrning av en kontorslokal i Stockholms Centralstation samt omklassificering till utvecklingsfastighet av en vakant lokal i Helsingborg.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 198 (190) MSEK, en ökning med fyra procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre driftskostnader och underhållskostnader.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 11 (13) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden, räknat på rullande 12 månader, minskade från 52,7 procent till 52,3 procent vilket främst beror på ökade driftskostnader.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fem procent till 178 (170) MSEK och det beror främst på ökade lokalintäkter.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

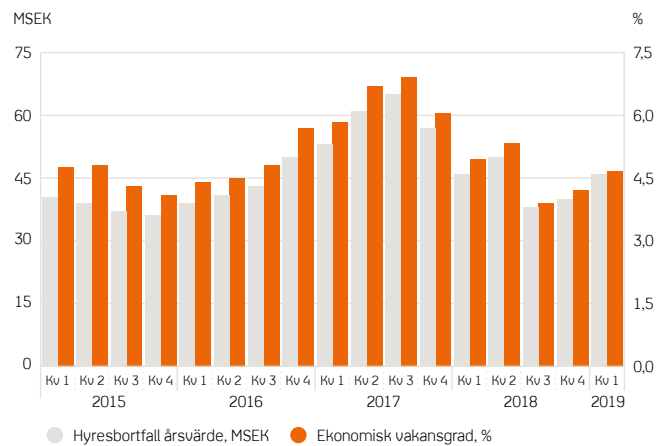
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till -7 (-19) MSEK, motsvarande -0,04 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till projektresultat om -18 (14) MSEK och en driftnettoeffekt om 11 (-33) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

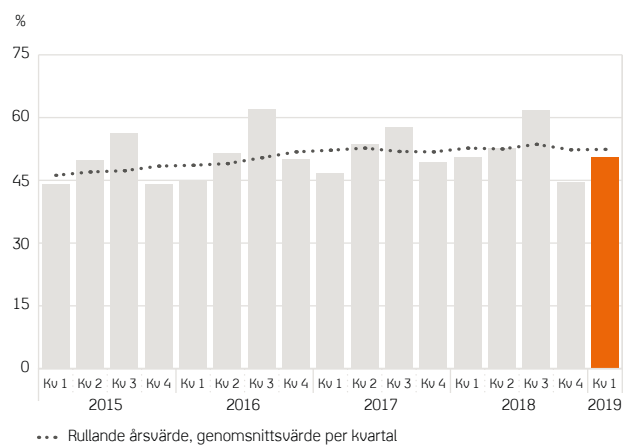
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Driftnettoeffekt	10,8	-33,2	-10,8
Projektresultat	-17,7	13,9	-34,1
Direktavkastningskrav	-	-	165,8
Summa värdeförändringar	-7,0	-19,3	120,9

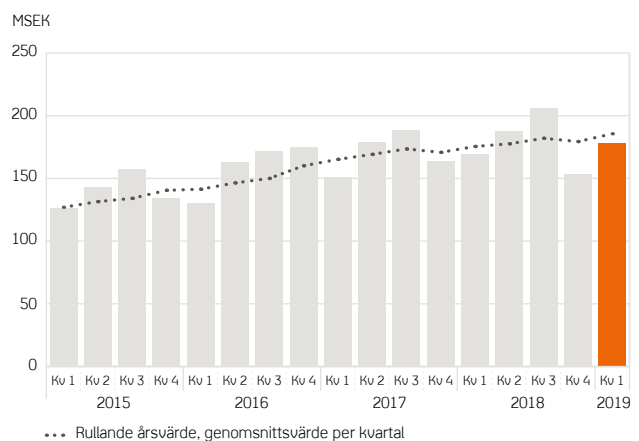
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -35 (-36) MSEK.

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

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

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden negativa om -34 (6) MSEK, vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -21 (-24) MSEK, varav -0 (-0) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -21 (-23) MSEK av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har främst påverkats av avskrivningar på fastigheter, värdeförändringar på derivat och nyttjande av sparade skattemässiga underskott.

Den effektiva skatten motsvarade 20,6 procent av periodens resultat före skatt, vilket motsvarar gällande skattesats. Den effektiva skattesatsen har påverkats negativt av ej avdragsgilla räntekostnader med 2,0 procentenheter medan nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag har påverkat den effektiva skatten positivt med 2,3 procentenheter.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018
Aktuell skatt	-0,2	-0,2	-2,0
Uppskjuten skatt	-20,9	-23,4	-166,8
Summa skatt	-21,1	-23,6	-168,8
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (22%)	-21,1	-26,9	-158,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	2,7	-3,0
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-	-	-9,1
övriga skattemässiga justeringar	-0,3	0,6	0,3
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	1,6
ej avdragsgill ränta	-2,1	-	-
nyttjande av ej aktiverade underskott	2,4	-	-
Summa	-21,1	-23,6	-168,8
Effektiv skattesats, %	20,6%	19,3%	23,4

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 249,3	16 333,0	16 944,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	173,9	40,7	51,3
Andelar i intressebolag och joint venture	86,6	47,5	86,1
Räntebärande långfristiga fordringar	9,1	5,8	6,2
Summa anläggningstillgångar	17 518,9	16 427,0	17 087,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	67,3	80,2	69,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	0,6	-
Övriga fordringar	156,0	473,3	80,2
Likvida medel	164,2	14,9	233,4
Summa omsättningstillgångar	387,5	569,0	382,9
SUMMA TILLGÅNGAR	17 906,4	16 996,0	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 728,6	7 380,4	7 647,7
Innehav utan bestämmande inflytande	32,4	203,9	32,0
Summa eget kapital	7 761,1	7 584,3	7 679,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 323,0	1 158,7	1 302,1
Räntebärande skulder	4 836,1	4 021,0	4 319,2
Summa långfristiga skulder	6 159,1	5 179,7	5 621,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 493,9	3 733,7	3 624,4
Leverantörsskulder	138,8	143,2	168,9
Övriga skulder	353,5	355,1	376,2
Summa kortfristiga skulder	3 986,2	4 232,0	4 169,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 906,4	16 996,0	17 470,5

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Eget kapital 1 januari	7 679,7	7 485,5	7 426,6
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-179,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-183,6
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	5,0
Totalresultat för perioden	81,4	98,8	552,0
Eget kapital vid periodens slut	7 761,0	7 584,3	7 679,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 728,6	7 380,4	7 647,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 156 (158 vid årsskiftet) fastigheter i 47 (47 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 573 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 83 MSEK och uppgick per den 31 mars till 17 249 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar om 98 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Helår 2018	Antal fastigh. 2019
Marknadsvärde 1 januari	16 944,1	16 233,6	16 233,6	158
Tomträtt enligt IFRS 16 ¹⁾	222,4	-	-	
Justerat marknadsvärde 1 januari	17 166,5	16 233,6	16 233,6	158
Investeringar	98,0	111,0	555,6	
Förvärv	-	7,6	8,1	-
Omvärdering IFRS 16 ¹⁾	6,9	-	-	
Frånträden	-15,2	-0,1	-	-2
Värdeförändring	-6,9	-19,1	146,8	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 249,3	16 332,9	16 944,1	156

¹⁾ Se vidare förklaring under "Ändrade redovisningsprinciper" på sidan 21

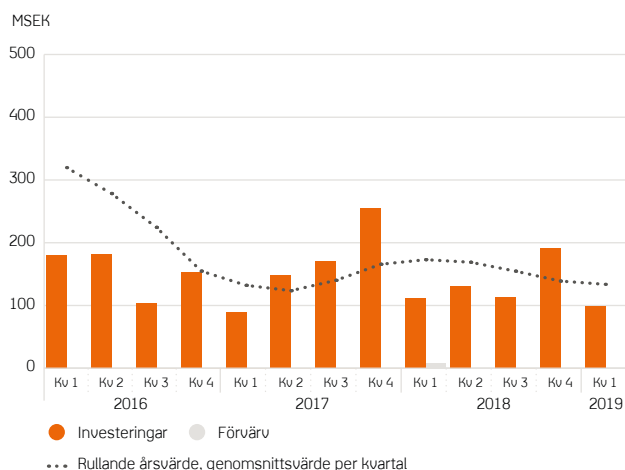
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 98 (119) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 19 (34) MSEK. Majoriteten av nedlagda investeringar under första kvartalet avser investeringar i utvecklingsfastigheter i tidiga skeden samt investeringar i kontorshuset Foajén i Malmö som är det största pågående projektet.

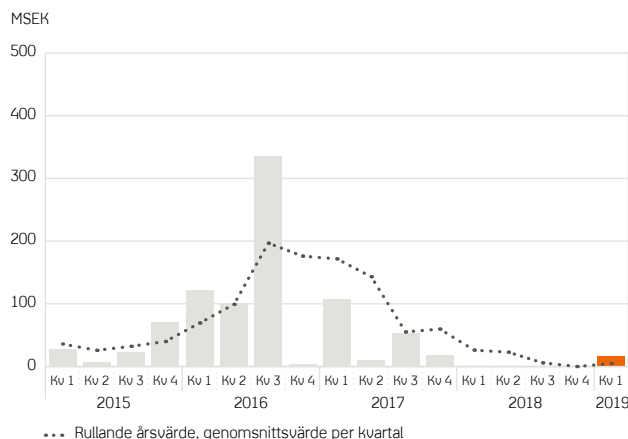
Avyttringar

Under perioden frånträddes 2 (0) hela eller delar av fastigheter med ett redovisat värde om 15 (0) MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 mars till 9 (6) MSEK, varav 9 (6) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (0) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 761 (7 584) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 32 (204) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 473 (2 661) MSEK, varav 2 041 (2 661) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 839 (8 308) MSEK, varav 8 748 (8 217) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 253 (290) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 302 (1 159) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2019

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	8 747,5	1 802,0
Derivat	-333,8	-68,8
Underskottsavdrag	-2 041,1	-420,5
Osäkra kundfordringar	-5,7	-1,2
Övrigt	55,3	11,4
Enligt balansräkningen	6 422,2	1 323,0

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 836 (4 319) MSEK, varav 343 (306) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat och 331 MSEK av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 494 (3 624) MSEK, varav 0 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 22 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. 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 453 MSEK, från 7 704 MSEK till 8 157 MSEK, främst på grund av förändring av redovisningsregler vad gäller leasing och andra ingångna avtal men också på grund av investeringar under perioden.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 47,3 (45,5) procent av fastighetsvärdet. Till största del beror förändringen på ändrade redovisningsregler vad gäller leasing och andra ingångna avtal. Per den 31 mars var obligationer om nominellt 5 050 MSEK, varav 1 650 MSEK gröna obligationer samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden har Jernhusen emitterat en grön obligation till ett nominellt belopp om 150 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 3,0 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,7 (3,9) år.

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2019

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 681	0,4
1-2 år	704	0,8
2-3 år	1 150	1,6
3-4 år	600	1,5
4-5 år	1 000	2,7
5- år	2 500	2,1
Totalt	7 634 ¹⁾	1,5

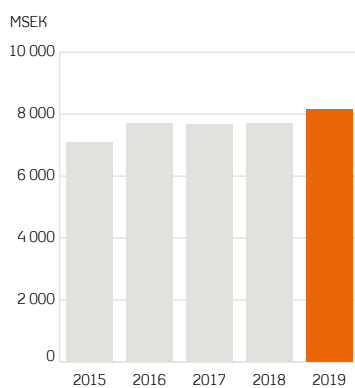
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 343 MSEK samt leasingkulder om 353 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 mars 2019

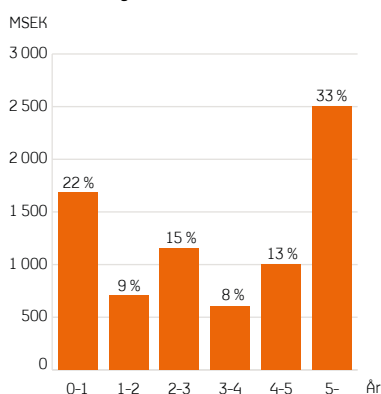
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 250	-	-
MTN-program	10 000	5 055	66,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 575	33,7
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,1
Totalt	17 950	7 634 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 343 MSEK samt leasingkulder om 353 MSEK ingår inte.

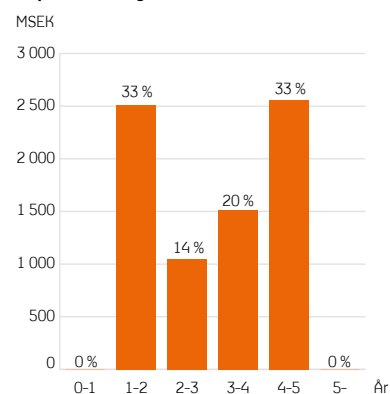
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2019-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,0 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	147%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	22%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,0 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	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018- mar 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	178,5	169,6	726,6	717,7
Avskrivningar	8,0	1,9	15,2	9,1
Betald ränta	-35,7	-38,5	-142,8	-145,6
Erhållen ränta	0,2	0,1	0,5	0,4
Betald skatt	-	-	-2,0	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151,0	133,1	597,5	579,6
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-79,5	-6,3	110,8	184,0
Förändring av kortfristiga skulder	-53,1	-96,8	-26,5	-70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,4	30,0	681,8	693,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-93,9	-109,5	-540,1	-555,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15,2	-	15,2	-
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	5,6	-	5,6
Förvärv av inventarier	-0,8	-9,9	-18,6	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79,5	-113,8	-543,5	-577,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-61,1	-83,8	138,3	115,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	150,0	25,1	1 908,0	1 783,1
Amortering	-158,1	-	-1 718,0	-1 559,9
Utbetald utdelning	-	-	-	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8,1	25,1	11,0	44,2
Periodens kassaflöde	-69,2	-58,7	149,3	159,8
Likvida medel vid periodens början	233,4	73,6	14,9	73,6
Likvida medel vid periodens slut	164,2	14,9	164,2	233,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 151 (133) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 18 (30) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -79 (-114) MSEK. Förändringen beror främst på avyttring av två fastigheter i januari 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -8 (25) MSEK. Förändringen beror på amortering av obligationer om 150 MSEK samtidigt som ny obligation på samma belopp emitterades och amortering av leasingåtaganden som redovisas i finansieringsverksamheten till följd av IFRS 16.

Kvartalsöversikt

MSEK	2019	2018	2019	2018				2017			
	Jan-mar	Helår	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	399,7	1 545,1	399,7	398,1	374,5	388,4	384,1	372,5	352,5	366,4	361,9
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-139,1	-478,8	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9	-93,5	-105,9	-130,3
Underhåll	-14,7	-57,8	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7	-11,0	-15,0	-16,2
Fastighetsadministration	-44,0	-200,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1	-44,6	-49,2	-46,1
Driftöverskott	201,9	808,3	201,9	178,1	231,8	204,2	194,2	183,8	203,2	196,3	169,3
Central administration och strategisk utveckling	-23,5	-90,7	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9	-14,3	-16,9	-18,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	178,5	717,6	178,5	153,9	206,4	187,8	169,6	163,9	189,0	179,4	150,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,5	5,9	0,5	0,5	0,7	2,1	2,6	-1,4	1,9	0,4	6,3
Värdeförändring fastigheter	-7,0	120,9	-7,0	93,3	-36,9	83,8	-19,3	-24,0	60,8	160,1	4,9
Rörelseresultat	172,0	844,5	172,0	247,7	170,3	273,6	152,9	138,5	251,7	339,9	162,0
Finansiella poster	-35,5	-138,6	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4	-43,8	-37,9	-36,5
Värdeförändring finansiella instrument	-33,9	14,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0	5,7	1,8	9,9	24,5	18,3
Resultat före skatt	102,6	720,8	102,6	194,1	183,3	221,0	122,4	104,9	217,8	326,5	143,8
Skatt	-21,2	-168,8	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5	-37,9	-69,7	-14,1
Periodens resultat	81,4	552,0	81,4	149,5	155,9	147,8	98,8	82,4	179,9	256,8	129,7
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 249,3	16 944,1	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6	16 001,0	15 828,6	15 533,6
Maskiner och inventarier	173,9	51,3	173,9	51,3	51,6	47,4	40,7	31,9	28,6	28,6	30,4
Finansiella anläggningstillgångar	95,8	92,3	95,8	92,3	55,7	58,0	53,3	65,1	67,6	65,9	73,2
Omsättningstillgångar	387,5	382,8	387,5	382,8	598,6	588,3	569,0	619,0	563,1	629,3	820,1
Summa tillgångar	17 906,4	17 470,5	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	7 761,1	7 679,7	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5	7 403,0	7 223,2	7 144,4
Långfristiga skulder	6 159,1	5 621,3	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5	4 971,8	4 723,5	5 979,0
Kortfristiga skulder	3 986,2	4 169,5	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6	4 285,5	4 605,7	3 333,9
Summa eget kapital och skulder	17 906,4	17 470,5	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	573 000	582 000	573 000	582 000	597 000	583 000	589 000	626 000	635 000	629 000	633 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 249	16 944	17 249	16 944	16 638	16 556	16 333	16 234	16 001	15 829	15 534
Investeringar i fastigheter, MSEK	98	556	98	192	114	131	119	256	170	148	89
Fastighetsförsäljningar, MSEK	15	-	15	-	-	-	0	-1	60	10	108
Överskottsgrad, %	50,5	52,3	50,5	44,7	61,9	52,6	50,6	49,4	57,7	53,6	46,8
Direktavkastning, %	4,9	5,2	4,9	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2	5,7	5,6	5,6
Totalavkastning, %	5,7	6,0	5,7	6,0	5,4	6,0	6,6	6,5	12,7	12,6	13,6
Vakansgrad area, % ²⁾	15,0	15,3	15,0	15,3	14,1	15,9	16,1	18,7	19,5	19,8	20,0
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	4,7	3,2	4,7	3,2	3,9	5,3	4,9	6,1	6,9	6,7	5,8
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	43,3	44,0	43,3	44,0	44,4	43,8	44,6	44,2	44,4	43,6	43,4
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 157	7 704	8 157	7 704	7 844	7 873	7 734	7 665	7 659	7 657	7 562
Belåningsgrad, %	47,3	45,5	47,3	45,5	47,1	47,6	47,3	47,2	47,9	48,4	48,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0	4,7	4,6	4,3	4,7	4,1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
Räntebindningstid, år	3,7	3,9	3,7	3,9	4,1	4,3	3,8	4,1	4,0	4,2	4,1
Avkastning på eget kapital, %	7,0	7,3	7,0	7,3	6,4	6,9	8,3	9,0	19,3	20,3	20,2
ÖVRIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	204	211	204	211	210	202	193	189	189	184	184

¹⁾ Exklusive väntsalytor.²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

Från 1 januari är Jernhusen organiserat i två fastighetsägande affärsområden. Övriga enheter består av affärsområdena Projektutveckling och Affärsutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling samt Affärsutveckling följs främst upp utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut.

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018- mar 2019	Helår 2018
Affärsområde Stationer				
Lokaler	139,7	131,6	548,8	540,7
Markupplåtelse	21,1	19,5	86,2	84,6
Summa hyresintäkter	160,8	151,1	635,0	625,3
Energi	10,9	10,4	39,9	39,5
Stationsavgifter	25,9	25,2	107,4	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	5,0	4,9	24,4	24,3
Ledsagning	2,9	2,9	11,7	11,8
Taxiangöring	3,1	3,3	13,4	13,5
Reklamintäkter	13,4	17,2	62,0	65,9
Övrigt	3,0	2,5	13,0	12,5
Summa fastighetsintäkter	224,9	217,4	906,9	899,3
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	113,0	107,3	445,5	439,8
Markupplåtelse	5,8	6,3	24,4	25,0
Infrastrukturförvaltning	27,6	24,4	101,1	97,9
Summa hyresintäkter	146,4	138,0	571,0	562,6
Energi	25,5	26,1	70,9	71,4
Övrigt	4,4	4,1	13,2	12,8
Summa fastighetsintäkter	176,3	168,1	655,1	646,9
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Energi	-	-	-0,5	-0,5
Övrigt	-1,6	-1,4	-0,7	-0,6
Summa	-1,6	-1,4	-1,2	-1,1
Summa fastighetsintäkter koncernen	399,7	384,1	1 560,7	1 545,1

Resultat per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018- mar 2019	Helår 2018
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	113,7	107,2	458,5	452,0
Depåer och Kombiterminaler	86,3	83,7	373,2	370,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	-21,5	-21,3	-105,0	-104,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	178,5	169,6	726,6	717,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	-8,3	21,6	145,2	175,1
Depåer och Kombiterminaler	1,3	-40,9	-12,0	-54,2
Summa värdeförändringar fastigheter	-7,0	-19,3	133,2	120,9
Rörelseresultat				
Stationer ¹⁾	105,9	131,4	607,5	633,0
Depåer och Kombiterminaler	87,6	42,8	361,2	316,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-21,5	-21,3	-105,0	-104,8
Summa rörelseresultat	172,0	152,9	863,7	844,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 0,5 (2,6) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från befintliga fastigheter. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre värdeförändringar jämfört med föregående år.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från befintliga fastigheter. Totala rörelseresultatet ökade till följd av högre värdeförändringar jämfört med föregående år.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2019

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	94	62	156
Hysesvärde, MSEK	618	550	1 168
Lokalarea, kvm	171 000	402 000	573 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	62 000	80 000
Återstående kontraktstid, år	4,8	3,7	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	4,5%	4,9%	4,7%

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2018-12-31	12 073,6 ¹⁾	5 092,8	17 166,4
Driftnetto	9,4	1,4	10,8
Projektresultat	-17,6	-0,1	-17,7
Direktavkastningskrav	-	-	-
Delsumma värdeförändring	-8,2	1,3	-7,0
Investeringar	70,9	27,1	98,0
Omvärdering IFRS 16	6,9	-	6,9
Frånträden	-	-15,2	-15,2
Marknadsvärde 2019-03-31	12 143,2	5 106,0	17 249,2

¹⁾ Inklusive IB-justering om 222 mkr till följd av tillämpningen av IFRS 16, se vidare sid 21

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr 2018- mar 2019	Helår 2018
Intäkter	51,7	48,7	192,1	235,1
Kostnader	-71,6	-70,1	-314,6	-313,1
Finansnetto	-31,4	-27,4	607,0	611,0
Bokslutsdispositioner	-	-	318,8	318,8
Resultat före skatt	-51,3	-48,8	803,3	851,8
Skatt	6,1	10,6	-155,5	-158,8
Periodens resultat	-45,2	-38,2	647,8	693,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 6 (49) MSEK och kostnaderna uppgick till -72 (-70) MSEK. Resultatet före skatt minskade till -97 (-49) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	322,6	225,9	301,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 429,3	3 038,8	2 415,4
Omsättningstillgångar	7 136,6	6 005,4	7 221,1
SUMMA TILLGÅNGAR	9 888,5	9 270,1	9 937,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 571,6	1 064,6	1 616,8
Långfristiga skulder	4 158,4	3 702,7	4 009,1
Kortfristiga skulder	4 158,5	4 502,7	4 312,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 888,5	9 270,1	9 937,9

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 31 mars var 204 (211) personer anställda i koncernen, varav 197 (203) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Den 1 januari 2019 trädde en organisationsförändring i kraft. Ett antal företagsgemensamma funktioner har flyttats till befintliga affärsområdet Stationer samt affärsområdet Depåer och Kombiterminaler i syfte att stärka förvaltningsorganisationen. Enheten Bygg- och fastighetsteknik har upphört. Affärsområde Stadsutveckling har upphört samtidigt som två nya affärsområden för Affärsutveckling och Projektutveckling skapats. En ny gemensam enhet som hanterar verksamhetsutveckling och IT har etablerats. Cecilia Pettersson är chef för affärsområde Projektutveckling och Anders Mellring är chef för enheten Verksamhetsutveckling och IT. Båda två är ledningsgruppsmedlemmar från 1 januari 2019.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för energi, 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 75 i årsredovisningen för 2018, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 38-40 i årsredovisningen för 2018.

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 2018, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2019 är IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 påverkar Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare, förutom i de fall avtalet har en bedömd löptid kortare än 12 månader eller där den underliggande tillgången har ett lågt värde.

Jernhusen har lokalhyresavtal och ett tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderättstillgång respektive förvaltningsfastighet i balansräkningen.

Per den 1 januari 2019 uppgick värdet av lokalhyresavtalen till 101 MSEK och tomträttsavtalet till 222 MSEK. Motsvarande belopp, med avdrag för förskottsbetalade leasingavgifter, redovisas som räntebärande skuld. Skulden uppgick till 317 MSEK per den 1 januari 2019, vilket har ökat balansomslutningen med motsvarande belopp. Vid värdering av tillgången och skulden för lokalhyreskontrakten har bolaget exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppen. Den vägda genomsnittliga låneräntan för leasingavtalen bedömdes till 2,68 %.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som räntekostnad medan lokalhyran redovisas som ränta och amortering. Lokalhyreskontrakten skrivs av över dess bedömda nyttjanderättstid, vilket uppgår till mellan 4-6 år, medan tomträttsavtalet inte skrivs av. För 2019 bedöms detta påverka rörelsekostnaderna positivt med 7 MSEK medan de finansiella kostnaderna påverkas negativt med motsvarande belopp. Under första kvartalet 2019 har tomträttsavtalet och ett lokalhyresavtal omförhandlats varvid omvärdering av leasingsskuld och nyttjanderättstillgång har skett.

Jernhusen har valt att tillämpa den förenklade metoden, vilket innebär att eget kapital inte påverkas av övergången och att jämförelsetalen samt de historiska finansiella nyckeltalen inte har räknats om. Se sidan 68 i årsredovisningen 2018 för mer information.

Kommande standarder/rekommendationer

Inga kommande standarder eller rekommendationer bedöms ha en påverkan på Jernhusens redovisning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81-85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 mars var 9 (6) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 343 (306) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med -34 (6) 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 -334 (-300) 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 79-81 i årsredovisningen för 2018, för mer information.

Händelser efter balansdagen

Den 10 april emitterades två gröna obligationer om totalt 1 500 MSEK för att finansiera investeringar i hållbara fastigheter och fastighetsutveckling. Obligationerna har en löptid på 5 respektive 2,5 år och löper med fast respektive rörlig ränta.

Kalendarium

→ Årsstämma i Stockholm	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 26 april 2019

Kerstin Gillsbro
Vd

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 08-410 626 00
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, ekonomidirektör/vice vd
Telefon 08-410 626 00
anders.back@jernhusen.se

Adress

Jernhusen AB (publ)
Västra 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 26 april 2019 kl 11:00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga fastighetsintäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.
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 utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
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 exklusive leasingsskuld 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 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 *.