

Delårsrapport januari–mars 2017

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 362 (332) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringar.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 16 procent och uppgick till 151 (130) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 151 (156) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 162 (201) MSEK. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 5 (68) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –36 (–23) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 130 (45) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 89 (180) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 108 (122) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna minskade med 13 MSEK till 15 534 (15 547) MSEK. Förändringen förklaras av avyttringar.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Årsstämman fastställde styrelsens förslag till utdelning om 178 MSEK. Utbetalning planeras ske den 9 maj.
- Beslut har fattats om avyttring av en fastighet i Tumba, Botkyrka, till Magnolia Bostad. Köpeskillingen fastställs när ny detaljplan är framtagen.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2016. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2016. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 24–25.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter, MSEK	362	332	1 398	1 368
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	151	130	661	640
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	5	68	1 036	1 099
Rörelseresultat, MSEK	162	201	1 708	1 747
Finansiella poster, MSEK	–36	–23	–126	–113
Värdeförändringar derivat, MSEK	18	–120	32	–106
Skatt, MSEK	–14	–13	–270	–269
Periodens resultat, MSEK	130	45	1 344	1 259
Investeringar i fastigheter, MSEK	89	180	531	622
Fastighetsförsäljningar, MSEK	108	122	577	591
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	15 534	14 543	15 534	15 547
Soliditet, %	43,1	41,0	43,1	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,8	4,1	7,0
Avkastning på eget kapital, %	20,2	13,4	20,2	19,2

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 164 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 15,5 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens stabila finansiella utveckling fortsätter med högre intäkter och bibehållen kostnadsnivå. Periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 16 procent till 151 (130) miljoner kronor. Samtidigt visar de större projekten god framdrift och den löpande förvaltningen fungerar väl. Detta bär för en fortsatt god utveckling.

Gynnsamma marknadsförutsättningar

Under första kvartalet presenterade Trafikanalys statistik för helåret 2016. Ökningen av personresor blev drygt två procent, och det från en rekordhög nivå. Det ökade tåg-resandet märks på Jernhusens stationer som hade en positiv besökstillväxt under 2016. Nu har vi startat ombyggnaden av Flemingsbergs Station, som därmed inte har normala flöden. Detta samt det faktum att förra året var skottår gör att besökstillväxten stannat av något under första kvartalet.

Trafikanalys statistik visar att godsvolymer ökade marginellt under 2016 jämfört med föregående år. Volymer på Jernhusens kombiterminaler steg trots det med elva procent. På kombiterminalerna betalar kunderna per lyft, vilket innebär att våra intäkter är starkt kopplade till volym. Det finns också en tydlig koppling mellan volymen kombigods och efterfrågan på depåplats för godståg.

Fastighetsmarknaden står fortsatt stark enligt marknadsstatistik. Under första kvartalet ökade både antalet transaktioner och den totala transaktionsvolymen.

Hyresmarknaden påverkas av urbanisering och växande tjänstesektor vilket ökar efterfrågan på kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Första kvartalet uppvisade både stigande hyror och låga vakanser i dessa områden.

Stationer i förändring

Genom den ombyggnation av Flemingsbergs Station som nu pågår skapar vi en bättre stationsmiljö för resenärerna och gör plats för nya restauranger och butiker. Majoriteten av lokalerna har redan nya hyresgäster.

I Växjö har detaljplanen för en unik byggnad vunnit laga kraft under kvartalet. Växjö ska få ett integrerat stations- och stadshus, och byggnaden kommer också att innehålla bostäder. Processen har hittills gått snabbt och smidigt, och nu fortsätter vi arbetet tillsammans med kommunen för att starta bygget.

I Lund har Jernhusen och kommunen enats om en tidplan och tecknat ett markreservationsavtal för en stationsbyggnad på spårens västra och östra sida med förbindelse över spåren. Byggarbetet med spårvägen från stationen till ESS/Brunnshög har påbörjats och beräknas vara färdigt 2019.

Stadsutveckling kring stationerna

Jernhusens arbete för att skapa en stationsnära stadsdel i Södra Nyhamnen i Malmö fortskrider. I slutet av mars fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut om samråd för detaljplan. Det planförslag som kommunen lagt fram inne-

bär en omvandling från industrimark till tät och varierad bebyggelse med bostäder, handel och service samt kontor. Planförslaget ger möjlighet till byggrätter motsvarande cirka 500 bostäder och cirka 800 arbetsplatser. Sedan tidigare har vi färdigställt kontorshuset Glasvasen med 300 arbetsplatser och fått planbesked för Foajén, som kommer att tillföra ytterligare kollektivtrafiknära arbetsplatser och bostäder.

Även i de två andra storstadsområdena fortskrider planerna kring stora projekt. Utvecklingen av området runt Stockholms Centralstation har nått detaljplanearbete, och i Göteborg pågår samrådsyttrande gällande Region City.

Runt Lunds Centralstation planerar vi för utveckling av stationsområdet. Ambitionen är att gå vidare med detaljplanen under hösten 2017.

Kundrelationer i fokus

Under första kvartalet har resultatet av vår senaste kundundersökning blivit klart. I denna mätning ökade resultatet med en enhet jämfört med förra årets mätning. Nöjda kunder är en prioriterad fråga för oss och vi har en ambitiös målsättning. Det är glädjande att vi rör oss åt rätt håll men vi har mycket kvar att göra. Därför behöver vi fortsätta jobba nära våra kunder och överträffa deras förväntningar.

Hållbarhetsfrågor genomsyrar vår strategi

I slutet av 2016 beslutade Jernhusens styrelse om nya strategiska hållbarhetsmål för verksamheten. De nya målen gäller från 2017 och fokuserar på hur just vi kan göra skillnad som en del av järnvägens infrastruktur, som fastighetsägare och som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare.

Ett av våra hållbarhetsmål innebär att samtliga bebyggda fastigheter ska vara fria från farliga markföroreningar år 2025. Saneringen kommer ske löpande utifrån en prioriteringsplan. Under första kvartalet har vi planerat inför saneringar på två depåfastigheter, Notviken i Luleå och Fjällbo i Göteborg, samt en stationsfastighet i Nyköping. Dessa har föroreningar som täcks av den statliga miljögarantin eftersom miljöskulden uppstod innan Jernhusen blev ägare. Vi inväntar slutligt godkännande från Trafikverket, men har som ambition att saneringsarbetet ska påbörjas under sommaren.

Stärkta av kvartalets goda utveckling fortsätter vi att förvalta och förädla vårt fastighetsbestånd i syfte att bidra till järnvägens attraktivitet och förmåga att locka resenärer. Samtidigt lägger vi grunden för flera stora investeringsprojekt som kommer att göra skillnad för många människors vardag i framtiden.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Transportinfrastrukturen är ett blodomlopp i den svenska ekonomin. Därför behöver transportsystemet vara robust och tillförlitligt, både för de som arbetar med tjänster och i högsta grad för den tillverkande industrin. För många är det kollektiva resandet och transporten på järnväg det enda hållbara och möjliga alternativet. Urbaniseringen gör att stadens begränsade utrymme ska delas av flera, och då behöver resor och transporter i högre grad ske med järnväg.

Under våren 2017 har Trafikverket inlett arbetet med ny nationell plan för transportinfrastrukturen för åren 2018–2029. Planeringen görs med regeringens infrastrukturproposition som utgångspunkt. I infrastrukturpropositionen finns en vilja till mer gods på järnväg och ett ökat kollektivt resande. Därför satsar regeringen mycket på underhåll och reinvestering i det befintliga järnvägsnätet. Regeringen ser att det dessutom behövs ytterligare kapacitet och därför fortsätter arbetet med planering för nya stambanor. Sträckorna Järna–Linköping och Hässleholm–Lund pekas ut som objekt som ska börja byggas under planperioden. För nya stambanor för höghastighetståg anger regeringen att utbyggnaden ska ske i den takt som ekonomin tillåter. De är också tydliga med att alternativet med en utbyggnad av befintliga stambanor inte är aktuellt. Sverigeförhandlingens uppdrag är därmed fortsatt oförändrat.

Resande och transporter av gods på järnväg

Resandet på järnväg hade under fjärde kvartalet 2016 en mycket positiv utveckling jämfört med tredje kvartalet och ökade med hela 15,7 procent. Mönstret med ett kraftigt ökat resande under fjärde kvartalet jämfört med tredje har upprepats under flera år. Jämfört med fjärde kvartalet 2015 ökade resandet med 3,5 procent.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade en positiv utveckling under fjärde kvartalet och ökade med hela 14,4 procent jämfört med tredje kvartalet. Jämfört med fjärde kvartalet 2015 ökade godsmängden med 5,7 procent.

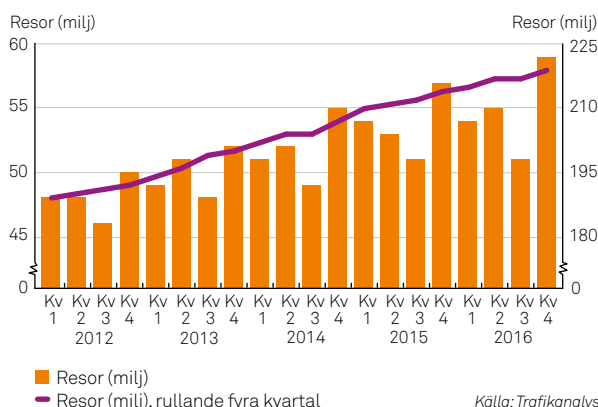
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt högt tempo och intresset från såväl utländska som svenska investerare håller i sig. Antalet transaktioner under första kvartalet har ökat jämfört med samma period under föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 35 (29) miljarder kronor.

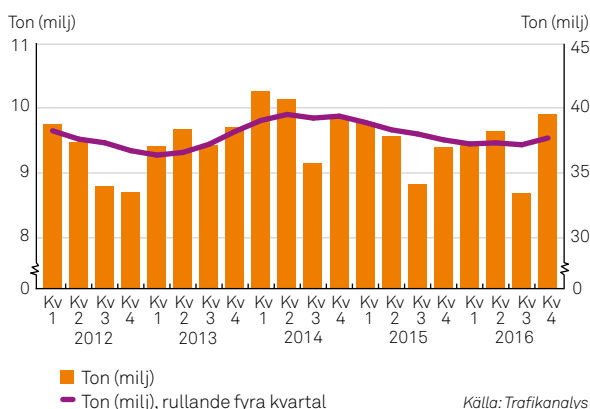
En fortsatt finansiell oro, lågräntemiljön samt avsaknaden av alternativa högavkastande investeringar i Europa har inneburit ett fortsatt intresse att investera i svenska fastighetsmarknaden vilket transaktionsvolymerna under första kvartalet också visar på.

Under kvartalet presenterades den skatteutredning avseende bland annat paketering av fastigheter i bolag som

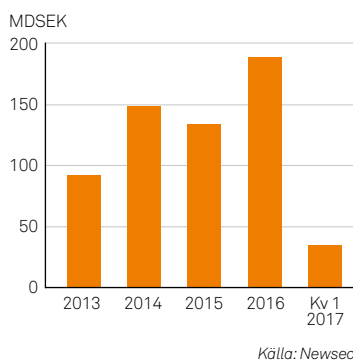
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



har arbetats med de senaste två åren. Det återstår att se vilken effekt det nya förslaget kan komma att ha på transportmarknaden framöver och därmed också på marknadens avkastningskrav.

Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också kontorshyresgäster som värdesätter lokaler i kommunikationsnära lägen.

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

Service- och detaljhandeln

På Jernhusens stationer återfinns ett serviceutbud för att underlätta resenärernas vardag och för att bidra till en attraktivare miljö. Inom de segment som återfinns på stationer sker en tillväxt, vilket därmed är positivt för bolaget.

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 0,9 procent under fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal 2015. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 2,6 respektive 2,9 procent i omsättning. Trafikbutiker växte med 3,0 procent. För helåret 2016 ökade försäljningsutvecklingen för servicehandeln som helhet med 2,6 procent jämfört med 2015.

Kontor

En ökande tillflyttning till storstadsregionerna samt en växande tjänstesektor innebär en ökad efterfrågan på kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta har inneburit stigande hyror under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. En annan konsekvens av den starka efterfrågan har varit låga vakanser. Detta är tydligt i Stockholm och Göteborg där vakanserna sjunkit i bra lägen sedan föregående år och där Malmö har oförändrade vakanser. Höga hyror och låga vakanser har de senaste åren inneburit en ökande trend avseende nyproduktion i Stockholmsområdet. Prognosen för 2017 är dock att nyproduktion av kontor kommer sjunka i Stockholm och Malmö jämfört med föregående år. I Göteborg förväntas ökade nivåer avseende nyproducerade kontor under året.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara oförändrade eller svagt stigande under 2017.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Den moderna resenären efterfrågar ett robust, pålitligt, punktligt och effektivt transportsätt. Detta i allt från biljett-hantering, stationsbesök och trafikinformation till möjlighet att arbeta ombord och annan service under hela resan. Järnvägsbranschen fortsätter därför sin resa för att bli än effektivare och att leverera högre kvalitet till resenärer och

andra transportköpare. Som en naturlig del i detta moderniserar och anpassas befintliga depåer och andra anläggningar för att bättre passa det fordonsunderhåll som ska utföras, och i viss mån tillkommer nya depåer.

Den urbaniserade regionen behöver varuförsörjas och regeringen har tydligt uttryckt att de vill se mer gods på järnväg. Jernhusen ser att det finns en stor potential för detta i den intermodala godstrafiken, och arbetar därför aktivt med att belysa denna potential och de förändringar som behöver ske för att bättre utnyttja den. En viktig del i detta är att visa på vikten av väl fungerande och lokaliserade kombiterminaler – vilka möjligheter de erbjuder till effektiv godshantering både för längre transporter och för att varuförsörja de större städerna. Ett exempel är att genom smart omlastning öka fyllnadsgraden i distributionsbilar, vilket ger färre distributionsbilar på stadens gator.

Finansmarknaden

Årets första kvartal har till stor del präglats av Donald Trumps första tid som president i USA. Frågan många ställer sig är hur Trumps politik kommer påverka såväl inhemska som den globala ekonomin. På senare tid har även frågetecken kring Trumps handlingskraft och manöverutrymme börja växa fram. Vidare har Storbritannien med Theresa May i spetsen formellt lämnat in en ansökan om utträde ur EU. En process som beräknas ta minst två år, med många viktiga frågor att lösa. Utöver Storbritanniens utträde ur EU väntas fokus ligga på det franska och tyska valet som genomförs under maj respektive oktober månad.

Den amerikanska centralbanken höjde som förväntat räntan i mars, vilket är den tredje höjningen på drygt tio år. Den europeiska ekonomin visar vissa positiva tecken gällande inflation och tillväxt. Trots detta fortsätter den europeiska centralbanken att hålla en negativ styrränta samt genomföra stimulansåtgärder i form av stödköp.

Den svenska ekonomin går på högvarv men förväntas kylas av något de kommande åren efter en lång period med hög tillväxt. Detta beroende på att räntan troligen har nått botten för denna konjunkturcykel och detta medför osäkerhet och försiktighet vilket väntas leda till avmattning i den privata konsumtionen samt lägre framtida investeringar.

Fortsatt låga korträntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Uppgången i svenska långräntor under perioden har lett till positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

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

bara städer och samhällen. Vi gör även betydande avtryck inom flera övriga mål. Under 2017 kommer arbetet fortsätta med att konkretisera målen i handlingsplaner samt att utveckla processer och rapporteringsmodeller för att kunna redovisa vår utveckling.

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

Mål	Mätetal	Utfall 2017-03-31
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvadratmeter BTA tillskapad i stationsnära lägen till år 2030. Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Under första kvartalet tillskapades inte någon ny stationsnära yta. Vid senaste mätningen utförd 2016 blev resultatet för Jernhusen 69 i Nöjd Resenärs-index (NRI). Högsta resultat för en enskild station var 74.
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Under första kvartalet hanterades 61 000 enheter.

För att fler ska kunna arbeta och bo klimatsmart nära stationen utvecklar Jernhusen stationer och stationsnära stadsmiljöer. Vi mäter det som antalet tillförda kvadratmeter BTA (bruttoarea). Vid avyttring ska processen ha nått lagakraftvunnen detaljplan och vid utveckling i egen regi ska byggnaden vara färdigställd för att tillgodoräknas i målet. Planenligt har under perioden inga projekt avancerat till dessa stadier. I mars beslutade stadsbyggnadsnämnden i Malmö att skicka ut detaljplanen för Jernhusens fortsatta utveckling av stadsdelen Södra Nyhamnen på samråd. Planförslaget ger möjlighet till 75 000 kvadratmeter byggrätt vilket motsvarar 500 bostäder och 800 arbetsplatser. Detaljplanen beräknas vara klar kring årsskiftet 2017/2018.

Jernhusen bidrar till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att möjliggöra för mer gods att transporteras med tåg istället för med lastbil. Fram till år 2026 ska vi fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler till 500 000 enheter. Under första kvartalet hanterades 61 000 enheter. Volymerna har ökat på alla terminaler genom tillväxt på befintliga tåg/kunder. Under mars sattes nytt volymrekord för en enskild månad.

I vår roll som fastighetsägare skapar vi hållbara fastigheter

Mål	Mätetal	Utfall 2017-03-31
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Under första kvartalet sjönk energiförbrukningen med 2,7 procent jämfört med samma period föregående år.
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Antal klassade/certifierade fastigheter av totalt antal fastigheter. Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Under första kvartalet klassades eller certifierades inga nya byggnader. Under första kvartalet slutfördes en inventering. Ytterligare fem pågår. Tre saneringsprojekt pågår.

Målet att halvera den tillförda energin till våra fastigheter till 2030 innebär en årlig effektiviseringstakt om minst tre procent. Detaljerade planer för hur målet ska nås utarbetas under 2017. Pågående aktiviteter, exempelvis installation av LED-belysning Västerås Västra depå, har under första kvartalet lett till 2,7 procent lägre förbrukning jämfört med motsvarande period föregående år.

För att höja våra fastigheters miljöprestanda certifierar och klassificerar vi Jernhusens byggnader till år 2020. Nya byggnader och ombyggnationer ska uppnå minst motsvarande Miljöbyggnad Silver men ofta är ambitionerna högre. För det äldre beståndet, dominerat av depåer och terminaler, har anpassade klassningssystem utvecklats för att

byggnaderna systematiskt ska kunna uppgraderas till att motsvara Miljöbyggnad Brons. Under kvartalet har inga byggnader klassificerats eller certifierats. Under 2017 revideras genomförandeplanen för klassificeringen.

Jernhusen tar ansvar för de markföroreningar som finns på våra fastigheter. Vi inleder nu ett systematiskt saneringsarbete med att under 2017 inventera samtliga fastigheter och under 2018–2020 utföra uppskattningsvis 100 fältundersökningar på identifierade riskfastigheter. Därefter sker fram till 2025 sanering av riskfastigheter. Under kvartalet har en inventeringsmetod utvecklats, en fastighet inventerats klart och ytterligare fem inventeringar pågår. Därutöver pågår saneringsprojekt i Notviken, Fjällbo och Nyköping.

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

Mål	Mätetal	Utfall 2017-03-31
Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018. Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara.	Inga leverantörer har kvalitetssäkrats under första kvartalet. Under 2016 kvalitetssäkrades 27 leverantörer. Inget av 17 tecknade lokalhyresavtal under första kvartalet var grönt hyresavtal. Av Jernhusens 858 lokalhyresavtal är 17 gröna hyresavtal.
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex. Resultat 1,0 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score.	Jernhusen erhöll plats sex 2016. Resultatet för 2017 väntas under maj månad. Nytt mätetal. Första mätning (referensmätning) genomförs under andra kvartalet 2017.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara förhållanden. I slutet av 2016 implementerades nya processer och ett webbaserat verktyg med både en extern kvalificerande del och en intern kvalitativ del för uppföljning av efterlevnaden. Systemet har under första kvartalet plan enligt förfinats för att möjliggöra utvärdering av en större mängd leverantörer under 2017. Målet är att under en treårsperiod, med start 2016, följa upp samtliga kritiska och resultatpåverkande leverantörer.

Gröna hyresavtal är ett sätt för oss att strukturerat och gemensamt med våra hyresgäster skapa hållbara fastigheter. Utmaningar finns inom depå- och godssegmenten där vi i brist på vedertagna avtalsmallar utvecklar egna

baserade på Fastighetsägarnas Gröna bilaga. Under 2017 genomför vi även utbildningar och utvecklar stöd för att arbeta med gröna hyresavtal.

Förmågan att attrahera och motivera rätt medarbetare är en förutsättning för att Jernhusen ska lyckas med bolagets högt ställda. Det mäts genom hur attraktivt bolaget är för de som inte är anställda av Jernhusen (AVI) och i vilken grad bolagets anställda rekommenderar andra att söka sig hit (eNPS). Under kvartalet har bolagets värderingsarbete bland annat inneburit lansering av kulturbärande inspirationsluncher och en extra introduktionsdag för nyanställda vigd åt värderingar lanserats samt ledarträning av samtliga chefer.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	236,7	206,5	928,5	898,3
Energi	32,1	33,1	105,5	106,5
Övriga intäkter	93,1	92,7	363,9	363,4
Summa fastighetsintäkter	361,9	332,3	1 397,9	1 368,3
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–80,9	–78,8	–265,3	–263,1
Energi	–45,6	–44,7	–129,8	–128,9
Underhåll	–16,2	–9,7	–64,6	–58,2
Fastighetsskatt	–3,9	–2,5	–12,9	–11,5
Fastighetsadministration	–46,1	–47,2	–196,1	–197,2
Summa fastighetskostnader	–192,7	–182,9	–668,7	–658,9
Driftöverskott	169,3	149,4	729,2	709,4
Central administration	–10,8	–10,9	–42,1	–42,2
Strategisk utveckling	–7,7	–8,1	–26,5	–27,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	150,8	130,4	660,6	640,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	6,3	2,4	11,2	7,4
Värdeförändring fastigheter	4,9	67,8	1 036,2	1 099,0
Rörelseresultat	162,0	200,6	1 708,0	1 746,6
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–21,8	–21,8
Finansiella poster	–36,5	–22,6	–105,3	–91,5
Värdeförändring derivat	18,3	–119,9	32,0	–106,1
Resultat före skatt	143,8	58,1	1 612,9	1 527,2
Skatt	–14,1	–12,9	–269,8	–268,6
Periodens resultat	129,7	45,3	1 342,9	1 258,5
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	129,7	45,3	1 342,9	1 258,5
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	129,5	45,1	1 301,3	1 216,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,2	41,5	41,5
Resultat per aktie, SEK	32,4	11,3	325,3	304,2
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter	360,6	356,6	1 386,9	1 382,9
Fastighetskostnader	–191,3	–181,4	–664,6	–654,7
Driftöverskott	169,3	175,2	722,3	728,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	151,0	156,2	653,8	659,0

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 362 (332) MSEK, en ökning med nio procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringar.

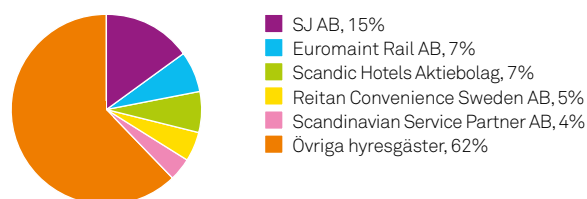
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 059 (934) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,4 (3,5) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2018	1 358	240 989	436	44
2019	285	84 079	132	13
2020	139	34 163	90	9
2021	31	15 732	22	2
2022	18	55 073	110	11
2023	7	15 187	23	2
2024–	35	59 579	188	19
Totalt	1 873	504 801	1 001	100

1) Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



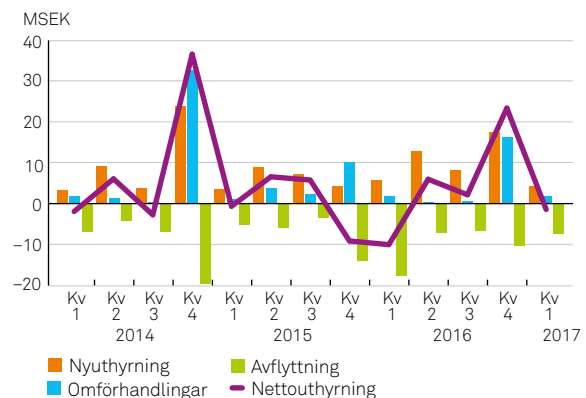
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 1 (–11) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –2 (–10) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är en kontorslokal till ELKAB Studios och en butikslokal till Centralborgen på Stockholms Centralstation samt uthyrning av en verkstadslokal i Gävle till Trafikverket. En uppsägning av ett arrende i Jönköping och en lagerlokal i Helsingborg påverkar utfallet negativt.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	4,1	5,8	44,2
Omförhandlingar	1,8	1,8	19,1
Avflyttning	–7,4	–17,7	–42,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–1,5	–10,1	21,2

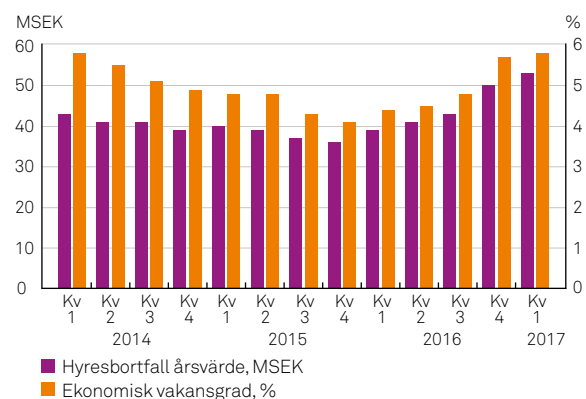
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	3,5	0,5	17,9
Avflyttning	–1,3	–0,9	–1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	2,2	–0,4	16,9
Nettouthyrning totalt	0,7	–10,5	38,1

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,8 (4,4) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 20,0 (19,4) procent. Ökningen i den ekonomiska och ytmässiga vakansen förklaras till största del av vakanta kontorslokaler på Stockholms Centralstation efter färdigställd renovering samt vakant butikslokal i Stockholm Continental.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 93 (93) MSEK. Av övriga intäkter avser 52 (55) MSEK kontrakterade och 41 (38) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Stationsavgifter	21,7	25,4	76,4	80,1
Infrastrukturförvaltning	25,6	25,1	96,2	95,7
Reklamintäkter	18,5	14,4	61,4	57,3
Förvaringsboxar	3,8	3,6	19,5	19,3
Parkering	13,8	11,9	57,0	55,1
Övrigt ¹⁾	9,7	12,3	53,4	55,9
Summa	93,1	92,7	363,9	363,4

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –193 (–183) MSEK, vilket beror på ökade kostnader för drift och underhåll till följd av snöröjning och för felavhjälpande underhåll.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Lokalarea ¹⁾ , kvm	633 000	618 000	647 000
Överskottsgrad, %	46,8	45,0	51,8
Direktavkastning, %	5,6	5,4	5,4
Totalavkastning, %	13,6	11,9	13,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	20,0	19,4	19,3
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,8	4,4	5,7

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –8 (–8) MSEK.

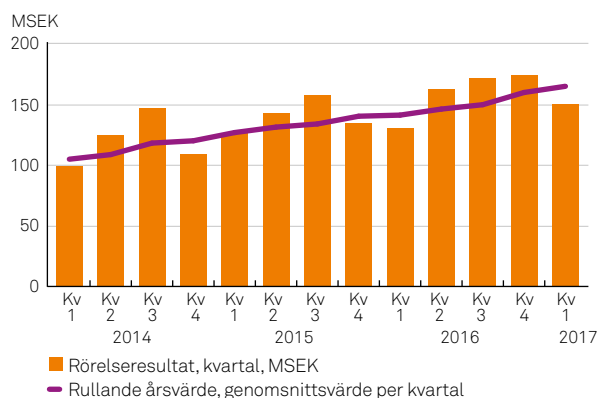
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 16 procent till 151 (130) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringar.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd är intäkterna något högre än föregående år och uppgick till 361 (357) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är något lägre än föregående år och uppgick till 151 (156) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll samt ökade kostnader för infrastrukturförvaltning.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under första kvartalet uppgick till 5 (68) MSEK, motsvarande 0,03 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 5 (68) MSEK, varav projektresultat stod för 12 (60) MSEK och driftnettoeffekten stod för –7 (9) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under kvartalet. Den negativa driftnettoeffekten förklaras främst av värderingshöjande underhåll samt omförhandlingar av avtal inom affärsområde Stationer till högre hyresnivåer.

Den realiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 0 (0) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,0 (6,0) procent vilket innebär att det inte skett någon förändring under första kvartalet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Realiserad värdeförändring	–0,2	–0,4	27,7
Orealiserad värdeförändring	5,1	68,3	1 071,4
Driftnettoeffekt	–7,3	8,7	79,7
Projekresultat	12,4	59,6	483,7
Direktavkastningskrav	–	–	508,0
Summa värdeförändringar	4,9	67,9	1 099,0

Finansiella poster

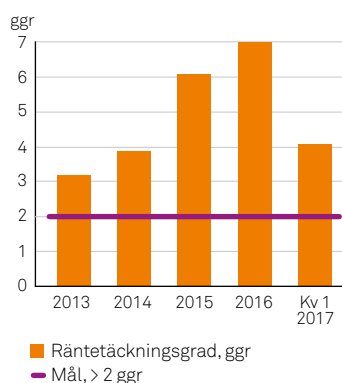
Finansiella poster uppgick till –36 (–23) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre aktiverad projektränta under perioden.

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

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 0 (11) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgår den till 4,1 (5,8) 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 +/- 14 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiv om 18 (–120) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till –14 (–13) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –14 (–13) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Resultat före skatt	143,8	58,1	1 527,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–31,6	–12,8	–336,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	18,6	3,9	69,5
resultat från andelar i intressebolag	–	–0,5	–
övriga skattemässiga justeringar	–1,0	–3,5	–2,1
Summa	–14,1	–12,9	–268,6
Effektiv skattesats, %	9,8	22,2	17,6

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15 533,6	14 542,9	15 546,9
Maskiner och inventarier	30,4	30,4	29,2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 564,0	14 573,3	15 576,1
Andelar i intressebolag och joint venture	57,5	46,2	51,2
Räntebärande fordran	15,7	16,7	17,5
Summa anläggningstillgångar	15 637,2	14 636,2	15 644,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	571,9	204,2	543,0
Räntebärande fordran	–	81,2	–
Likvida medel	248,2	223,6	170,1
Summa omsättningstillgångar	820,1	509,0	713,1
SUMMA TILLGÅNGAR	16 457,3	15 145,2	16 357,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 085,5	6 203,0	6 955,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 004,8	738,3	991,0
Räntebärande låneskulder	7 826,1	7 513,8	7 896,3
Ej räntebärande skulder	–	150,0	–
Summa långfristiga skulder	8 830,9	8 402,1	8 887,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	1,4	0,3
Ej räntebärande skulder	540,9	538,7	514,5
Summa kortfristiga skulder	540,9	540,1	514,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 457,3	15 145,2	16 357,9

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Eget kapital 1 januari	6 955,8	6 157,7	6 157,7
Lämnad utdelning	–	–	–500,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	39,5
Totalresultat för perioden	129,7	45,3	1 258,5
Eget kapital vid periodens slut	7 085,5	6 203,0	6 955,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 873,3	6 049,9	6 743,8

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 164 (167) fastigheter i 49 (49) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 633 000 (647 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden minskat med 13 MSEK och uppgick per den 31 mars till 15 534 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 89 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 5 MSEK samt avyttringar om 108 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016	Antal fastigh. 2017
Marknadsvärde 1 januari	15 546,9	14 416,8	14 416,8	167
Investeringar	89,2	180,0	622,4	–
Förvärv	–	–	–	–
Frånträden	–107,5	–122,2	–563,6	–3 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	5,1	68,3	1 071,4	–
Marknadsvärde vid periodens slut	15 533,6	14 542,9	15 546,9	164

¹⁾ 3 hela fastigheter har frånträts under året.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 89 (180) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 19 (18) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgick till 17 MSEK under första kvartalet 2017. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs Station där totalt 9 MSEK är nedlagt under kvartalet.

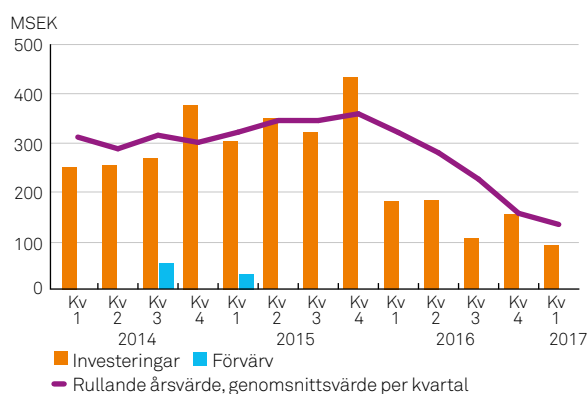
Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har en längre tid varit Stockholm Continental. Hotellet invigdes under 2016 och stationsdelen har färdigställts under första kvartalet inför öppnandet av nya station Stockholm City i sommar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen i Malmö fortsätter utvecklingsarbetet där den detaljplan som omfattar Jernhusens fastigheter har gått ut på samråd. Totalt har

affärsområde Stadsprojekt investerat 19 MSEK under första kvartalet 2017.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler påbörjade under andra halvåret 2016 ombyggnationen i Hagalund för att tillgodose det ökade behovet av depåtor. Investeringen beräknas uppgå till totalt 60 MSEK och ska stå färdig under 2017. Parallellt påbörjades ett utvecklingsprojekt avseende nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg. Investeringen beräknas uppgå till 120 MSEK och ska stå färdig till början av 2018. Totalt har affärsområde Depåer och Godsterminaler investerat 53 MSEK varav 35 MSEK är nedlagt i dessa två projekt.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

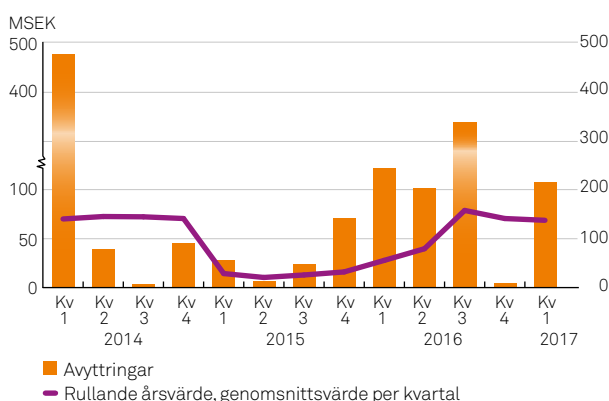
MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016–mar 2017	Helår 2016
Stationer	17,1	84,2	168,0	235,1
Stadsprojekt	19,5	75,7	178,5	234,7
Depåer och Godsterminaler	52,7	20,3	185,0	152,6
Totalt	89,3	180,2	531,5	622,4

Avyttringar

Under första kvartalet frånträdde 3 (5) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 108 (122) MSEK. Under samma tid kontraherades 2 (2) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9 (22) MSEK.

Frånträdena avser Sundsvall Centralstation med kringliggande fastigheter som kontraherades under föregående år. De två fastigheter som kontraherats utgör markfastigheter i Sundsvall och försäljningen av dessa innebär att Jernhusen lämnar sitt fastighetsbestånd i kommunen.

Avyttringar, kvartal



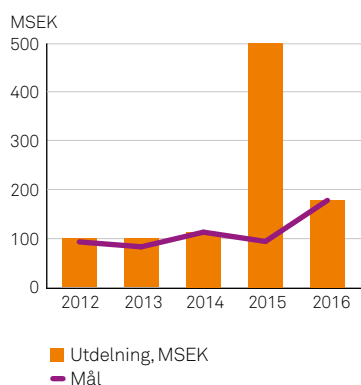
Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 mars till 16 (18) MSEK, varav 16 (18) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var inget kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 086 (6 956) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 212 (212) MSEK.

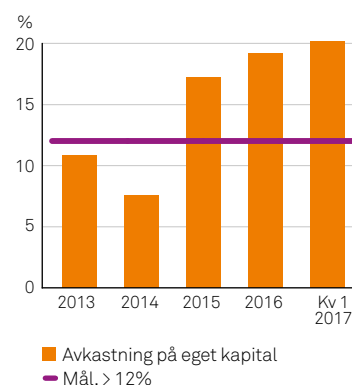
Utdelning



Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,2 (19,2) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 15,0 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,1 procent.

Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader

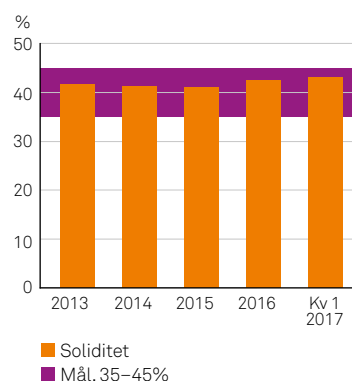


Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 43,1 (42,5) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 41,9 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,4 procent.

Belåningsgraden har under året minskat till 48,7 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 602 (2 599) MSEK.

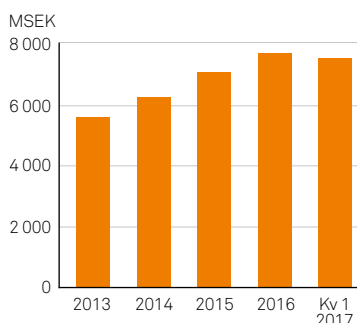
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 7 502 (7 458) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 332 (355) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 005 (991) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 826 (7 897) MSEK, varav 367 (387) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (0) MSEK kortfristigt. Under perioden har nettolåneskulden minskat med 147 MSEK, från 7 709 MSEK till 7 562 MSEK, framför allt beroende på minskad belåning på grund av något lägre investeringstakt under årets första kvartal.

Per den 31 mars var obligationer om nominellt 4 500 MSEK utestående på marknaden samt 2 550 MSEK inom företagscertifikatprogrammet. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,7 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,1 (3,9) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2017

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-7 501,5	-1 650,3
Derivat	351,0	77,2
Underskottsavdrag	2 602,4	572,5
Osäkra kundfordringar	7,0	1,5
Övrigt	-26,4	-5,8
Enligt balansräkningen	-4 567,5	-1 004,8

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2017

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 301	0,2
1-2 år	955	1,9
2-3 år	500	0,6
3-4 år	404	1,3
4-5 år	1 199	2,0
5- år	3 100	2,7
Totalt	7 459¹⁾	1,8

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 367 MSEK ingår inte.

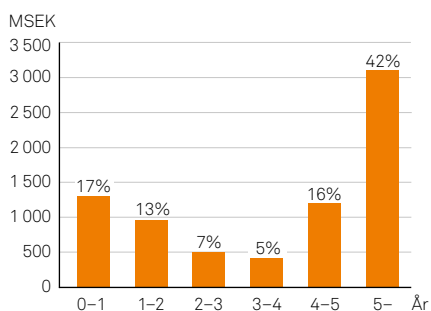
Finansieringskällor per 31 mars 2017

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	400	5,4
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 750	-	-
MTN-program	6 000	4 498	60,3
Företagscertifikatprogram	3 000	2 551	34,2
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	13 950	7 459¹⁾	100

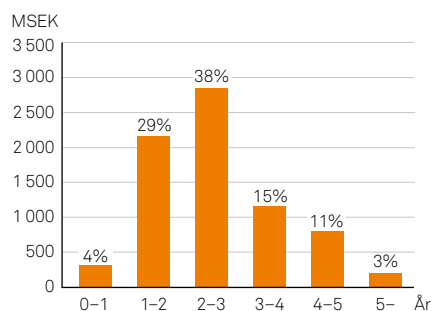
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 367 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Helår 2016
Belåningsgrad, %	48,7	49,5	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,1
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7	1,7
Räntebindningstid, år	4,1	3,8	3,9
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,6	2,6

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2017-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	168%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	17%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,1 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 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	150,8	130,4	660,6	640,2
Avskrivningar	2,5	2,9	10,0	10,4
Betald ränta	–29,1	–28,3	–138,0	–137,2
Erhållen ränta	–	0,1	1,5	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124,2	105,1	534,1	515,0
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	–28,9	–22,7	–367,7	–361,5
Förändring av kortfristiga skulder	16,6	0,5	–228,8	–244,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111,9	82,9	–62,4	–91,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–88,6	–180,1	–482,2	–573,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	108,9	119,3	614,1	624,5
Förvärv/avyttring av inventarier	–3,6	–0,9	–9,5	–6,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16,7	–61,7	122,4	44,0
Kassaflöde från den operativa verksamheten	128,6	21,2	60,0	–47,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	599,4	0,2	1 099,8	500,6
Amortering	–649,9	–	–755,9	–106,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	–	–	81,2	81,2
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	39,5	39,5
Utbetald utdelning	–	–	–500,0	–500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–50,5	0,2	–35,4	15,3
Periodens kassaflöde	78,1	21,4	24,6	–32,1
Likvida medel vid periodens början	170,1	202,2	223,6	202,2
Likvida medel vid periodens slut	248,2	223,6	248,2	170,1

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 124 (105) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 112 (83) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 17 (–62) MSEK. Ökningen beror främst på lägre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –51 (0) MSEK.

Segmentsinformation

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

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

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter				
Stationer	166,3	160,8	646,5	641,0
Stadsprojekt	39,7	14,8	150,7	125,8
Depåer och Godsterminaler	156,2	157,0	602,0	602,8
Koncerninterna intäkter	–0,3	–0,3	–1,3	–1,3
Summa fastighetsintäkter	361,9	332,3	1 397,9	1 368,3
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	60,1	55,9	274,2	270,0
Stadsprojekt	23,6	2,4	97,8	76,6
Depåer och Godsterminaler	78,5	85,0	340,9	347,4
Koncerngemensamt	0,3	6,1	–11,8	–6,0
Central administration	–10,8	–10,9	–42,1	–42,2
Strategisk utveckling ¹⁾	–0,9	–8,1	1,6	–5,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	150,8	130,4	660,6	640,2
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	3,0	50,6	110,3	157,9
Stadsprojekt	4,7	32,8	595,4	623,5
Depåer och Godsterminaler	–2,7	–15,5	330,4	317,6
Summa värdeförändringar fastigheter	4,9	67,8	1 036,2	1 099,0
Rörelseresultat				
Stationer ²⁾	69,4	108,8	395,9	435,3
Stadsprojekt	28,3	35,2	693,2	700,1
Depåer och Godsterminaler	75,8	69,5	671,3	665,0
Koncerngemensamt	–11,5	–12,9	–52,4	–53,8
Summa rörelseresultat	162,0	200,6	1 708,0	1 746,6

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter och lägre vakanser samt på lägre fastighetsadministration.

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

Affärsområde Depåer och Godsterminaler minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för drift och underhåll.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2017

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	66	30	68	164
Hyresvärde, MSEK	429	115	515	1 059
Lokalarea, kvm	139 000	37 000	457 000	633 000
Vakant lokalarea, kvm	17 000	1 000	107 000	126 000
Återstående kontraktstid, år	3,9	10,0	3,6	4,4
Ekonomisk vakansgrad, %	4,5	4,1	7,6	5,8

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2016-12-31	6 936,0	3 868,6	4 742,3	15 546,9
Driftnetto	0,4	1,9	-9,6	-7,3
Projektnetto	2,7	2,8	6,9	12,4
Direktavkastningskrav	-	-	-	-
Delsumma realiserad värdeförändring	3,1	4,7	-2,7	5,1
Investeringar	17,0	19,5	52,7	89,2
Förvärv	-	-	-	-
Frånträden	-87,2	-10,3	-10,1	-107,5
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-	-	-	-
Marknadsvärde 2017-03-31	6 868,9	3 882,5	4 782,2	15 533,6

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	48,9	49,1	198,9	199,1
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	–46,6	–47,5	–255,2	–256,1
Driftöverskott	2,3	1,6	–56,3	–57,0
Central administration	–10,8	–10,9	–42,1	–42,2
Strategisk utveckling	–7,7	–8,1	–26,6	–27,0
Rörelseresultat	–16,1	–17,4	–124,9	–126,2
Finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	–	–	143,5	143,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4,9	5,2	205,8	206,1
Återföring av finansiella anläggningstillgångar	–	–	4,5	4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	–36,7	–33,3	–140,3	–136,9
Summa finansiella poster	–31,8	–28,1	213,5	217,1
Resultat efter finansiella poster	–47,9	–45,4	88,4	90,9
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	–	–	14,0	14,0
Lämnade koncernbidrag	–	–	–71,7	–71,7
Summa bokslutsdispositioner	–	–	–57,7	–57,7
Resultat före skatt	–47,9	–45,4	30,9	33,4
Uppskjuten skatt	10,4	9,9	22,2	21,7
Periodens resultat	–37,5	–35,5	53,1	55,1
Resultat per aktie (SEK)	–9,4	–8,9	13,3	13,8
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2017	Jan–mar 2016	Apr 2016– mar 2017	Helår 2016
Periodens resultat	–37,5	–35,5	53,1	55,1
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–37,5	–35,5	53,1	55,1

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 49 (49) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –47 (–47) MSEK. Rörelseresultatet ökade till –16 (–17) MSEK, vilket främst beror på minskade kostnader för strategisk utveckling.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	109,9	89,8	88,9
Maskiner och inventarier	5,1	3,7	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	115,0	93,5	92,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	518,9	496,6	508,4
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 496,5	1 930,3	1 496,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 015,4	3 426,9	3 005,0
Summa anläggningstillgångar	3 130,4	3 520,4	3 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 721,9	6 736,1	6 683,6
Räntebärande fordringar	–	81,2	–
Likvida medel	248,2	223,6	170,1
Summa omsättningstillgångar	6 970,1	7 040,9	6 853,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 100,5	10 561,3	9 951,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	904,3	1 351,2	941,8
Summa eget kapital	904,3	1 351,2	941,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 449,3	7 099,4	7 499,8
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 537,9	7 188,0	7 588,4
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 658,3	2 022,1	1 420,9
Summa kortfristiga skulder	1 658,3	2 022,1	1 420,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 100,5	10 561,3	9 951,1

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 mars fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

Kvartalsöversikt

MSEK	2017 Kv 1	2016				2015		
		Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
RESULTATRÄKNINGAR								
Fastighetsintäkter	361,9	382,9	307,4	345,6	332,3	344,6	303,9	313,3
Driftkostnader	-130,3	-106,0	-65,6	-105,9	-126,0	-121,2	-81,5	-95,2
Underhåll	-16,2	-22,4	-11,7	-14,4	-9,7	-13,7	-13,2	-12,4
Fastighetsadministration	-46,1	-63,1	-39,1	-47,7	-47,2	-57,4	-38,4	-49,7
Driftöverskott	169,3	191,4	191,0	177,6	149,4	152,3	170,8	155,9
Central administration	-18,5	-16,6	-19,1	-14,5	-19,0	-17,9	-13,2	-12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	150,8	174,8	171,9	163,1	130,4	134,4	157,6	143,3
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	6,3	2,9	0,8	1,3	2,4	8,3	1,1	2,2
Värdeförändring fastigheter	4,9	718,2	56,5	256,6	67,8	443,8	72,9	162,6
Rörelseresultat	162,0	895,9	229,2	421,0	200,6	586,5	231,6	308,1
Resultat från andelar i intressebolag	-	-21,8	-	-	-	-185,7	-5,0	-5,0
Finansiella poster	-36,5	-24,7	-23,2	-21,0	-22,6	-20,3	-22,4	-23,9
Värdeförändring finansiella instrument	18,3	96,8	-15,0	-68,1	-119,9	58,9	-55,9	126,8
Resultat före skatt	143,8	946,1	191,0	331,9	58,1	439,4	148,3	406,1
Skatt	-14,1	-207,1	24,6	-73,2	-12,9	-131,2	-33,3	-89,5
Periodens resultat	129,7	739,0	215,6	258,7	45,3	308,2	115,0	316,6
BALANSRÄKNINGAR								
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	15 533,6	15 546,9	14 680,2	14 880,1	14 542,9	14 416,8	13 615,3	13 246,6
Maskiner och inventarier	30,4	29,2	30,6	31,1	30,4	32,0	32,8	35,6
Finansiella anläggningstillgångar	73,2	68,7	61,8	144,4	62,9	59,9	214,6	214,5
Omsättningstillgångar	820,1	713,1	845,7	495,0	509,0	464,8	307,2	497,5
Summa tillgångar	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9	13 994,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 085,5	6 955,8	6 201,8	5 961,6	6 203,0	6 157,7	5 825,0	5 710,0
Långfristiga skulder	8 830,9	8 887,3	8 919,9	9 036,5	8 402,1	8 269,8	7 815,8	7 722,6
Kortfristiga skulder	540,9	514,8	496,6	552,4	540,1	546,1	529,0	561,6
Summa eget kapital och skulder	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9	13 994,2
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER								
Lokalarea, kvm ¹⁾	633 000	647 000	645 000	641 000	618 000	630 000	628 000	633 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	15 534	15 547	14 680	14 880	14 543	14 417	13 615	13 247
Investeringar i fastigheter, MSEK	89	156	107	182	180	319	348	681
Fastighetsförsäljningar, MSEK	108	32	335	102	122	24	7	34
Överskottsgrad, %	46,8	50,0	62,1	51,4	45,0	51,8	56,2	49,8
Direktavkastning, %	5,6	5,4	5,7	5,5	5,4	4,8	5,5	5,4
Totalavkastning, %	13,6	13,8	12,6	12,6	11,9	13,2	12,0	11,2
Vakansgrad area, % ²⁾	20,0	19,3	20,6	18,8	19,4	18,7	19,2	19,2
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	5,8	5,7	4,8	4,5	4,4	4,1	4,3	4,8
FINANSRELATERADE UPPGIFTER								
Soliditet, %	43,1	42,5	39,7	38,3	41,0	41,1	41,2	40,8
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 562	7 709	7 630	7 671	7 194	7 095	6 940	6 680
Belåningsgrad, %	48,7	49,6	52,0	51,6	49,5	51,2	51,0	50,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	7,1	7,4	7,7	5,8	7,0	7,0	6,0
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	2,1	2,1
Räntebindningstid, år	4,1	3,9	3,6	3,7	3,8	4,0	3,9	4,0
Avkastning på eget kapital, %	20,2	19,2	13,8	12,5	13,4	17,2	15,2	14,2
ÖVRIGA UPPGIFTER								
Antal anställda	184	180	195	195	194	201	206	214

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Övrig information

Årsstämma 2017

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) ägde rum den 27 april i Stockholm. Stämman beslutade bland annat att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 178 MSEK. Styrelsen bedömer att utdelningen utgör kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål. Utbetalning planeras ske den 9 maj.

I enlighet med ägarens förslag beslutade stämman även att till styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma utse Anette Asklin (nyval), Jakob Grinbaum (omval), Anders Kupsu (omval), Lotta Mellström (nyval), Ingegerd Simonsson (omval) och Christel Wiman (omval). Kjell Hasslert omvaldes till styrelseordförande. Charlotte Mattsson är ny arbetstagarrepresentant i styrelsen, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Stämman beslöt att fastställa resultaträkningen för 2016 och balansräkningen per 2016 samt koncernresultaträkningen för 2016 och koncernbalansräkningen per 2016. Styrelsens ledamöter och vd beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Stämman beslutade vidare att fastställa föreslagna arvoden för styrelsen samt de riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare som styrelsen föreslagit.

Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor, för en period om ett år, med auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg som huvudansvarig.

Protokoll från årsstämman finns på webbplatsen jernhusen.se.

Organisation och medarbetare

Sedan årsskiftet 2016/2017 är Åsa Dahl ny chef för affärsområde Stationer och Micael Svensson ny chef för affärsområde Depåer och Godsterminaler som slogs samman den 1 januari 2017.

Per den 31 mars var 184 (180 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag

och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 63 i årsredovisningen för 2016, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2016 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2017. Nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

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 16 (18) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 367 (387) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 18 (–120) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –351 (–369) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 68–69 i årsredovisningen för 2016, för mer information.

Kalendarium

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| • Halvårsrapport | 12 juli 2017 |
| • Delårsrapport januari–september | 25 oktober 2017 |
| • Bokslutskommuniké 2017 | 2 februari 2018 |

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

Stockholm den 28 april 2017

Kerstin Gillsbro
Vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

Jernhusen AB (publ)
Kungsbron 13
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 april 2017 kl 08.00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredjepart externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter, realiserad	Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.
Värdeförändringar fastigheter, 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 *	Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmålet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
MDSEK	Miljarder kronor.
Rörelseresultat före värdeförändringar *	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmålet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntebärande låneskuld netto	Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.
Räntetäckningsgrad *	Rörelseresultat 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.

Ordlista och förklaringar, forts.

Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Övriga intäkter	Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiängöring och toaletter.

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