

Delårsrapport januari–september 2011

Delårsrapport januari–september 2011

- Fastighetsintäkterna uppgick till 804 (745) MSEK, en ökning med sju procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010.
- Rörelseresultatet uppgick till 364 (341) MSEK, en ökning med sju procent.
- Värdeförändringar uppgick till –167 (30) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –191 (–56) MSEK, till följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna under tredje kvartalet.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 64 (253) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 767 (1 034) MSEK, varav de enskilt största genomfördes på centralstationerna i Stockholm, Uppsala och Malmö samt i Kungsbrohuset.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 4 (636) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 289 MSEK, en ökning med 788 MSEK sedan årsskiftet, vilket förklaras av investeringar.
- Kombiterminalen Höglandsterminalen i Nässjö tillträdde den 1 september.
- Centralhallen i Malmö invigdes i september och Malmö Centralstation uppmärksammades med internationellt pris.
- Beslut i juli om investering i avisningsanläggning i Hagalund Depå.
- Beslut i juli om investering i ny svarv- och avisningsanläggning i Tillberga Depå.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter, MSEK	262	239	804	745	1 072	1 014
Rörelseresultat, MSEK	141	136	364	341	465	442
Finansiella poster, MSEK	–43	–25	–112	–56	–155	–99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	98	111	252	286	310	344
Värdeförändringar, MSEK	–168	62	–167	30	100	297
Periodens resultat, MSEK	–52	127	64	253	302	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	296	236	767	1 034	1 134	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	–	2	4	636	421	1 061
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 289	9 430	10 289	9 430	10 289	9 501
Soliditet, %	36,0	37,0	36,0	37,0	36,0	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,7	3,6	5,7	3,6	5,1
Avkastning på eget kapital, %	7,8	5,4	7,8	5,4	7,8	12,9
Antal anställda vid periodens utgång	229	183	229	183	229	187

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 229 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 257 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10,3 miljarder kronor.

Vd har ordet

Transportmarknaden på järnväg och därmed Jernhusen fortsätter att utvecklas positivt.

Rörelseresultat uppgick till 364 MSEK, en förbättring med sju procent främst beroende på Kungsbrohuset som färdigställdes i maj 2010 och Raus Depå som togs i drift i november 2010.

Viktiga händelser tredje kvartalet

I september öppnades Centralhallen på Malmö Centralstation. Ett stort utbud av butiker och restauranger bildar en ny mötesplats för hela stadsområdet. Varje dag passerar drygt 52 000 resenärer och besökare genom stationen. Malmö Centralstation har uppmärksamats för sin arkitektur och belönats med den internationella designutmärkelsen Brunel Award.

Satsningen på ökad trygghet och säkerhet fortsätter. Nu finns värdar på åtta stationer, med Nässjö som senaste tillskott. Vi arbetar vidare med kamerainstallationer, hjärtstartare och ökad samverkan med kommunledningar och lokala polismyndigheter eftersom tryggare stationer ger fler besökare och resenärer. Trygga stationer lockar också attraktiva hyresgäster. Ett exempel är Jönköping Centralstation där kaffekedjan Espresso House valt att etablera sig.

Investeringar och förvärv

Moderniseringen av Stockholms Centralstation, Jernhusens största projekt, går vidare. Arbetet pågår 24 timmar om dygnet och innebär en enorm logistisk utmaning då verksamheten ska fungera för de 250 000 personer som dagligen passerar genom stationen. Vi vet att det stundtals är obekvämt för resenärer och besökare, liksom för våra hyresgäster.

Jernhusen strävar efter ett effektivt nätverk av gods-terminaler. Den 1 september tillträdde vi Höglandsterminalen i Nässjö. Terminalen ligger strategiskt i anslutning till Södra stambanan.

Vi arbetar även med att skapa förutsättningar för att hålla tåg och vagnar hela och rena. Ett led i detta är den saneringshall som uppförs i Hagalund Depå. Här kan skade- och klottersanering utföras på ett miljö- och arbetsmiljö-säkert sätt. Invigning beräknas ske vintern 2011/2012. Ett annat exempel är våra satsningar i Tillberga Depå där vi nu fortsätter med att bygga en ny anläggning som bland annat kommer att bestå av en hjulsvarv och avisningsfunktion.

Framtidsutsikter

Både den svenska och den internationella ekonomin bromsar. Det skapar osäkerhet, men erfarenheten visar att Jernhusen klarar konjunkturedgångar bra och att effekterna på våra intäkter är små. För fastighetsbranschen generellt finns det risk för minskad efterfrågan av lokaler, men för oss är risken lägre, då våra fastigheter är kopplade till transportmarknaden.

Tillväxten i järnvägssektorn fortsätter i takt med avregleringen. Trafikverkets kapacitetsutredning och den mångmiljardinvestering som aviserats i budgetpropositionen är positiva faktorer. Ett väl fungerande huvudsystem skapar förutsättningar för investeringar i sidosystemen och därmed en mer effektiv infrastruktur. Det är också positivt att Trafikverket stärker sin organisation och att spelreglerna för den avreglerade järnvägsmarknaden har förtydligats.

Vi har under sommaren genomfört en omfattande medarbetarundersökning, Engagerad Medarbetar Index, EMI. Deltagandet var högt och visar att våra medarbetare har ett starkt engagemang.

Som ett led i arbetet för att skapa en tydlig och effektiv organisation omvandlas nu bland annat affärsområde Projektfastigheter till en stödjande gemensam enhet, Bygg & Fastighetsutveckling.

Ett annat viktigt område är våra relationer till omvärlden. Vi har stärkt vår position i transportbranschen. Det framkom tydligt i samband med Kommundagen – Samverkan för ett tillgängligt Sverige – som vi arrangerade i september, då över 100 deltagare från stora och små kommuner tillsammans med oss diskuterade transportfrågor och stadsutveckling.

Vi tänker fortsätta att synas och driva samarbetet mellan transportbransch och fastighetsbransch. Det är där vår verksamhet och affär finns. Med samlad kraft och smidiga processer kan vi alla bidra till målet att fördubbla kollektivtrafikresandet och volymen kombigods i det svenska järnvägsnätet fram till 2020.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Utvecklingen på transportmarknaden är fortsatt positiv. Trafikverkets kapacitetsutredning har i första fasen utförts i nära samarbete med branschen vilket också tydliggjordes när utredningen rapporterades under hösten. I budgetpropositionen tilldelas Trafikverket ett ökat anslag under 2012 och 2013 om ytterligare 3,6 miljarder kronor för drift och underhåll av järnväg.

En ny kollektivtrafiklag kommer från årsskiftet att innebära stora förändringar då kollektivtrafikföretag fritt, och inom alla geografiska marknadssegment, får etablera buss- trafik, vilket innebär att stationerna får större betydelse.

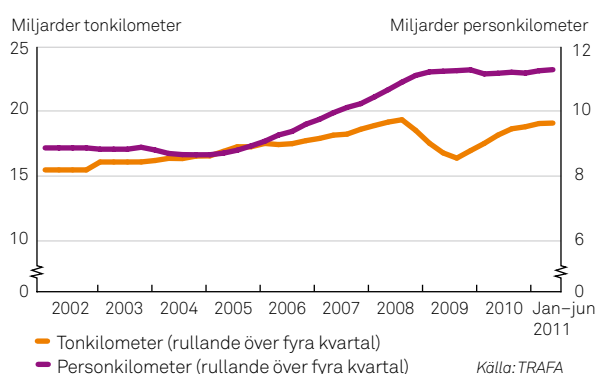
Resande och transporter av gods på järnväg

Ju fler resenärer och ju mer gods som transporteras på järnväg desto större blir efterfrågan på Jernhusens erbjudanden. Exempel är bättre utbud av servicehandel, underhållskapacitet samt moderna gods- och kombi-terminaler.

Antalet resenärer fortsatte att utvecklas positivt under andra kvartalet 2011.

Under perioden januari till september 2011 har Jernhusens terminaler haft en tillväxt med 8 procent i antal hanterade enheter, jämfört med samma period föregående år. För de större terminalerna var ökningen upp mot 10 procent. Antalet terminaler har ökat de senaste åren, vilket gör att fler aktörer konkurrerar om samma volymer. Ett exempel är Mälardalen där Jernhusens kombiterminal i Västerås konkurrerar med kombiterminalerna i Eskilstuna och Katrineholm.

Transporterad godsmängd, exklusive malmtransporter med malmбанan, och persontransporter med järnväg i Sverige



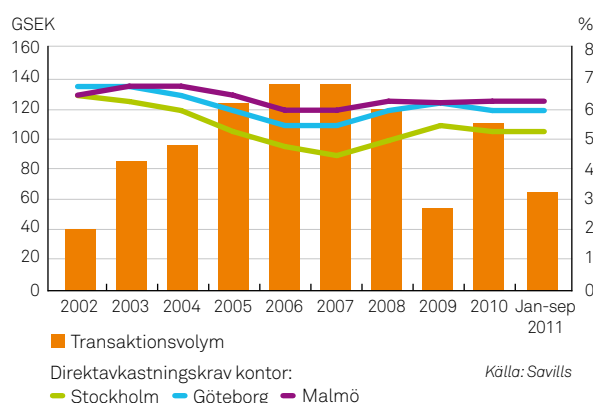
Fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden återhämtade sig kraftigt under 2010 och den positiva trenden med ökade transaktionsvolymer har fortsatt. Utmärkande för årets transaktioner är att en ovanligt stor andel handelsfastigheter bytt ägare.

För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven ligger i nivå med traditionella förvaltningsfastigheter.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur.

Fastighetstransaktioner i Sverige

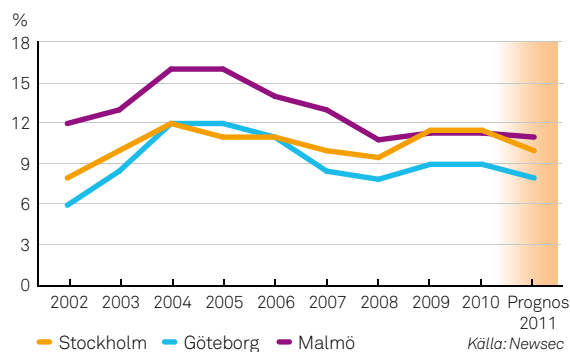


Hyresmarknaden

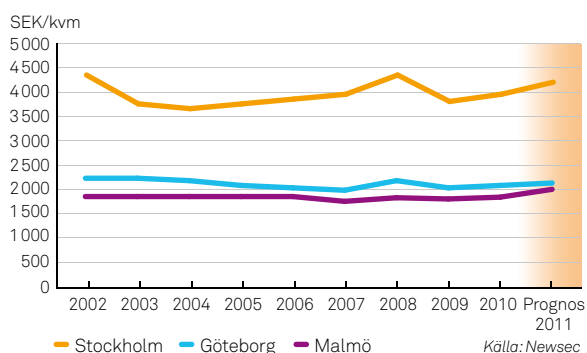
Kontor

Hyresmarknaden har under årets första nio månader fortsatt att utvecklas positivt för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Få nyproducerade lokaler i centrala lägen kommer att färdigställas inom de närmaste åren, vilket talar för fortsatt stigande hyresnivåer för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Vakansgrad, kontor



Hyra kontor, Central Business District



Detaljhandeln

Under sensommaren och hösten utvecklades konsumtionen av detaljhandelsvaror svagt.

Jernhusens hyresgäster, utgörs främst av servicehandel med dagligvaror som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat. Hyresgästerna är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis butiker och restauranger i gallerior och köpcentrum.

Antalet resenärer och besökare som passerar genom stationen är viktiga, eftersom de påverkar hyresgästernas omsättning och därmed hyresnivån i fastigheten.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Som ett resultat av nya bansträckningar, ny tågflotta och ökade trafikflöden märker Jernhusen en högre efterfrågan på trafiknära och moderna underhållsdepåer. Efterfrågan förväntas även öka då den pågående avregleringen öppnar upp för fler och nya aktörer. Jernhusens hyresgäster är i huvudsak trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsentreprenörer.

För gods- och kombiterminalerna utgörs hyresgästerna av terminaloperatörer samt de speditörer som hyr lager och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. Hyresintäkterna är kopplade till den mängd gods som hanteras. Jernhusen jobbar aktivt med att utveckla terminalerna för att öka flödena av gods på järnväg.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	182,8	170,5	564,9	518,8	755,9	709,8
Energi	19,9	19,5	77,7	77,7	102,4	102,4
Övriga intäkter	59,3	48,9	160,9	148,7	213,7	201,5
Summa fastighetsintäkter	262,0	238,9	803,5	745,2	1 072,0	1 013,7
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	–40,7	–39,5	–141,3	–139,4	–199,6	–197,6
Energi	–23,3	–21,2	–108,5	–107,2	–146,0	–144,8
Underhåll	–8,7	–5,9	–25,6	–19,0	–36,6	–30,0
Fastighetsskatt	–4,4	–3,4	–11,8	–11,0	–15,6	–14,8
Fastighetsadministration	–35,0	–21,1	–111,4	–88,3	–152,1	–129,0
Summa fastighetskostnader	–112,1	–91,1	–398,6	–364,9	–549,9	–516,2
Driftöverskott	149,9	147,8	404,9	380,3	522,1	497,5
Central administration	–10,2	–9,4	–32,5	–35,7	–42,3	–45,5
Utvecklingskostnader	0,8	–2,7	–10,4	–8,8	–14,0	–12,4
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,0	2,3	5,6	–0,8	2,5
Rörelseresultat	140,5	135,7	364,3	341,4	465,0	442,1
Finansiella poster, inkl intressebolag	–42,6	–25,0	–112,0	–55,6	–155,0	–98,6
Resultat efter finansiella poster	97,9	110,7	252,3	285,8	310,0	343,5
Värdeförändringar						
Fastigheter	4,5	59,7	23,8	85,4	153,6	215,2
Finansiella instrument	–172,5	1,8	–190,7	–55,9	–52,7	82,1
Summa värdeförändringar	–168,0	61,5	–166,9	29,5	100,9	297,3
Resultat före skatt	–70,1	172,2	85,4	315,3	410,9	640,8
Skatt	18,4	–45,0	–21,3	–62,7	–109,2	–150,6
Periodens resultat	–51,7	127,2	64,1	252,6	301,7	490,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–51,7	127,2	64,1	252,6	301,7	490,2
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat	–51,2	127,4	65,1	254,4	303,1	492,4
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	–0,5	–0,2	–1,0	–1,8	–1,4	–2,2
Resultat per aktie, SEK	–12,8	31,9	16,3	63,6	75,8	123,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter	262,0	253,9	803,5	790,1	1 006,9	993,5
Fastighetskostnader	–112,1	–99,9	–398,6	–371,1	–526,9	–499,4
Driftöverskott	149,9	154,2	404,9	419,1	479,9	494,1
Rörelseresultat	140,5	147,2	364,3	380,2	422,5	438,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 804 (745) MSEK, en ökning med sju procent främst beroende på intäkter från Kungsbrohuset och Raus Depå som färdigställda under 2010.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 797 (747) MSEK och den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen var 3,5 (3,6) år. Ökningen av hyresvärdet och hyrestiden beror på de nya fastigheterna.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2012	1 140	253 220	253	33
2013	500	90 020	100	13
2014	328	74 686	105	13
2015	134	54 999	108	14
2016	54	19 299	67	9
2017	17	8 180	10	1
2018–	39	73 962	135	17
Totalt	2 212	574 366	778	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

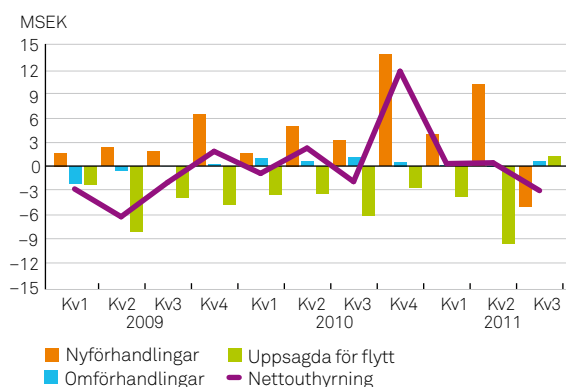
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 9 (18) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –2 (–1) MSEK.

Nettouthyrning MSEK	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Helår 2010
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	9,0	9,5	23,3
Omförhandlingar ¹⁾	0,6	2,7	3,1
Avflyttning	–12,0	–12,9	–15,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–2,4	–0,7	10,9
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	28,0	22,0	25,6
Avflyttning	–17,0	–2,9	–7,5
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	11,0	19,1	18,1
Nettouthyrning totalt	8,6	18,4	29,0

¹⁾ Under perioden har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 131 (139) MSEK.

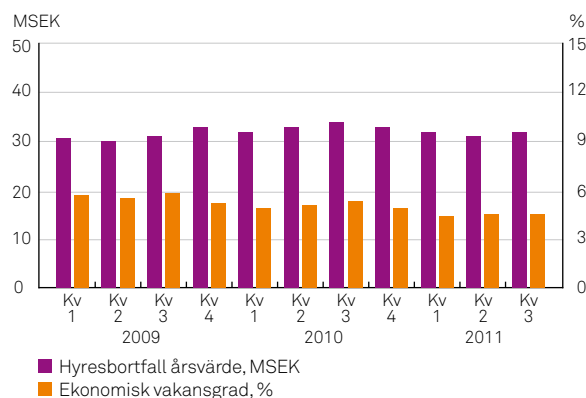
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,5 (5,3) procent. Minskningen beror till största del på ett ökat hyresvärde i fastigheterna Kungsbrohuset och Malmö Centralstation. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 15,4 (15,5) procent.

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiängöring, reklam och myntautomater uppgick till 161 (149) MSEK. Av dessa avser 101 (92) MSEK kontrakterade intäkter och 60 (57) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 399 (365) MSEK, varav kostnader för fastighetsadministration var 111 (88) MSEK. Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnaderna uppgick till 10 (9) MSEK. Kostnaderna avser ett antal projekt för att öka kollektivt resande och godstransporter på järnväg, som på sikt ger nya intäkter.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Helår 2010
Lokalarea ¹⁾ , kvm	672 000	687 000	669 000
Överskottsgrad, %	50,4	51,3	49,1
Direktavkastning, %	6,6	7,1	6,7
Totalavkastning, %	8,5	6,1	9,5
Vakansgrad area ²⁾ , %	15,4	15,5	14,6
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,5	5,3	4,9

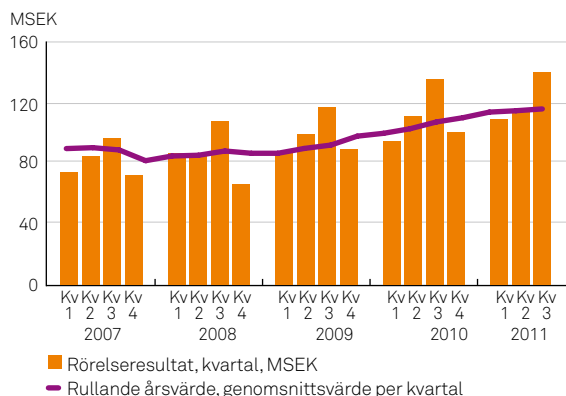
¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med sju procent till 364 (341) MSEK.

Rörelseresultat, kvartal



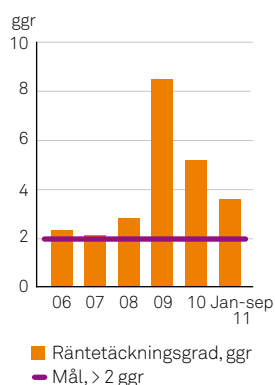
Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 364 (380) MSEK. Minskningen förklaras av satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Finansiella poster

2011 har varit ett oroligt år på finansmarknaden med den finansiella krisen i Europa och USA. Trenden från slutet på föregående år med relativt kraftiga ränteuppgångar i både de korta och långa marknadsräntorna höll dock i sig även under första kvartalet i år, vilket resulterade i att Jernhusen fick en något högre genomsnittlig upplåningsränta. Under årets andra kvartal och framför allt efter sommaren, har de långa marknadsräntorna fallit ner till rekordlåga nivåer till följd av krisen i Europa och USA. Riksbanken har på grund av detta reviderat sin räntebana och har avvaktat med ytterligare räntehöjningar, vilket har lett till att även de korta marknadsräntorna har legat stabila sedan försommaren. De uteblivna räntehöjningarna från Riksbanken har bidragit till en något lägre upplåningskostnad för Jernhusen under tredje kvartalet.

Räntetäckningsgrad



Finansiella poster uppgick till -112 (-56) MSEK. Förändringen beror främst på ökade kostnader till följd av en högre låneskuld och högre marknadsräntor samt ett lägre resultat från andelar i intresseföretag.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,1 (2,6) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående nyanläggningar med 22 (30) MSEK.

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 3,6 (5,7) gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med den 30 september 2011, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 15 MSEK under den kommande 12-månadsperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 60 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 0 (-6) MSEK och den orealiserade värdeförändringen uppgick till 24 (91) MSEK. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrade sedan årsskiftet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010	Helår 2010
Realiserad värdeförändring	-0,3	-5,5	-24,9
Driftnettoeffekt	-	1,3	46,7
Förädlingsresultat	24,1	26,0	16,2
Direktavkastningskrav	-	63,6	177,2
Orealiserad värdeförändring	24,1	90,9	240,1
Summa värdeförändringar	23,8	85,4	215,2

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -191 (-56) MSEK till följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna under tredje kvartalet beroende på den fortsatta globala oron.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -21 (-63) MSEK motsvarande en skattesats på 25,0 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -21 (-63) MSEK uppskjuten skatt.

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Jan-sep 2011	Jan-sep 2010	Helår 2010
Redovisat resultat före skatt	85,4	315,3	640,8
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-22,5	-82,9	-168,5
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	1,0	17,4	32,5
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	0,3	3,6	-0,3
övriga skattemässiga justeringar	-0,2	-0,3	-13,9
justeringar hänförliga till föregående års resultat	-	-0,4	-0,4
Summa skatt	-21,3	-62,7	-150,6

¹⁾ Resultat från andelar i intressebolag redovisas efter skatt i resultaträkningen.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	–	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 288,7	9 430,0	9 501,5
Maskiner och inventarier	17,1	13,4	14,8
Summa materiella anläggningstillgångar	10 305,8	9 443,4	9 516,3
Finansiella anläggningstillgångar	559,8	635,8	667,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	174,3	108,7	217,7
Likvida medel	5,4	12,4	6,0
Summa omsättningstillgångar	179,7	121,1	223,7
SUMMA TILLGÅNGAR	11 046,9	10 200,3	10 407,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 976,6	3 772,4	4 011,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	479,8	370,8	458,4
Räntebärande låneskulder	6 145,1	5 598,2	5 346,0
Ej räntebärande skulder	10,1	–	2,0
Övriga avsättningar	–	0,5	–
Summa långfristiga skulder	6 635,0	5 969,5	5 806,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	57,6	77,3	0,7
Ej räntebärande skulder	377,7	381,1	589,0
Summa kortfristiga skulder	435,2	458,4	589,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 046,9	10 200,3	10 407,4
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 841,3	8 975,8	8 769,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Helår 2010
Eget kapital 1 januari	4 011,3	3 618,3	3 618,3
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	1,4	1,5	2,7
Totalresultat för perioden	64,1	252,6	490,2
Eget kapital vid periodens utgång	3 976,6	3 772,4	4 011,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 968,8	3 765,6	4 003,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 257 (259 vid årsskiftet) fastigheter i 82 (83 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 672 000 (669 000 vid årsskiftet) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 788 MSEK från 9 501 MSEK vid årsskiftet till 10 289 MSEK per den 30 september 2011. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om totalt 767 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Helår 2010	Antal fastig. 2011
Marknadsvärde 1 jan	9 501,5	8 946,4	8 946,4	259
Investeringar	722,9	1 034,2	1 400,8	
Förvärv	44,0	–	–	2
Frånträden	–3,5	–635,9	–1 060,9	–4 ¹⁾
Värdeförändringar	23,8	85,4	215,2	
Marknadsvärde 30 sep	10 288,7	9 430,1	9 501,5	257

¹⁾ Sex fastigheter har frånträts, varav fyra i sin helhet.

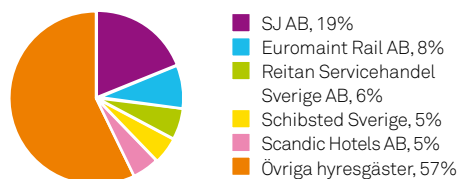
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 767 (1 034) MSEK, varav mark och markanläggningar uppgick till 44 MSEK.

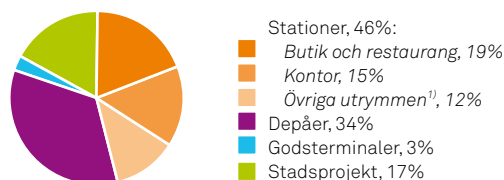
På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

På Malmö Centralstation invigdes Centralhallen, den gamla väntsalen som byggts om och fått en ny mix av butiker och

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



¹⁾ I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, p-plats, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spårplanläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomrätt.

restauranger. Merparten av hyresgästerna har flyttat in. I Uppsala blev renoveringen av det gamla stationshuset klart i augusti och i Kungsbrohuset i centrala Stockholm fortsätter hyresgäst Anpassningarna.

Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras. Några exempel är den andra hallen i Raus Depå utanför Helsingborg och i Hagalund Depå där en ny saneringshall håller på att uppföras. Invigning beräknas ske vintern 2011/2012.

I Tillberga Depå utanför Västerås pågår två större byggnationer som båda beräknas vara klara under vintern 2011/2012. Om- och tillbyggnad sker av den befintliga

Investeringar i fastigheter

Projekt	Bedömd slutkostnad, MSEK	Investering Jan–sep, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande
Malmö Centralstation ²⁾	470	67	3	2 000	dec -11
Uppsala Resecentrum	230	74	0	2 400	Färdigställt
Kungsbrohuset, Stockholm ³⁾	1 045	54	86	26 400	Färdigställt
Stockholm Centralstation ⁴⁾	975	180	466	n/a	jun -13
Underhållsdepåer	506	58	174	n/a	n/a
Övriga projekt och värdehöjande underhåll		334			
Totalt		767			

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

²⁾ Glashall och parkeringshus i samband med Citytunnelprojektet samt utveckling och modernisering av Malmö Centralstation.

³⁾ Återstår hyresgäst Anpassningarna.

⁴⁾ Grundförstärkning och utveckling av ombyggnad/modernisering av byggnad.

vagnhallen för att möjliggöra underhåll av längre motorvagnsfordon och en ny anläggning uppförs som kommer bland annat att bestå av en hjulsvarv och en avisningsfunktion.

Under perioden fortsatte även arbetet med utvecklingen av gods- och kombiterminaler, bland annat slutfördes förvärvet av Höglandsterminalen i Nässjö som tillträdde den 1 september.

Avyttringar

Under perioden frånträdde 6 (17) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling om 4 (636) MSEK. Under perioden kontrakterades 4 (14) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 3 (476) MSEK.

De fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av stations- och markfastigheter på mindre orter. Stationsfastigheterna har inte längre kvar sin funktion som station och avyttras därför till lokala aktörer som är bättre lämpade att ge fastigheten och orten nytt liv.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 560 (667 vid årsskiftet) MSEK bestod 370 (449 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar främst avseende uppförandet av den nya Arenastaden i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 3 977 (4 011 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,8 (12,9 vid årsskiftet) procent och påverkades främst av värdeförändringar på finansiella instrument.

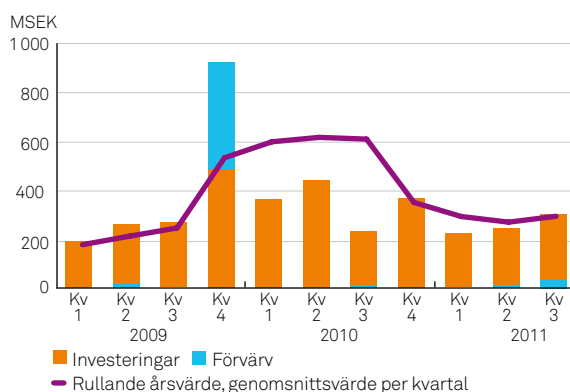
Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2005 till periodens utgång uppgick till 12,2 procent.

Soliditet

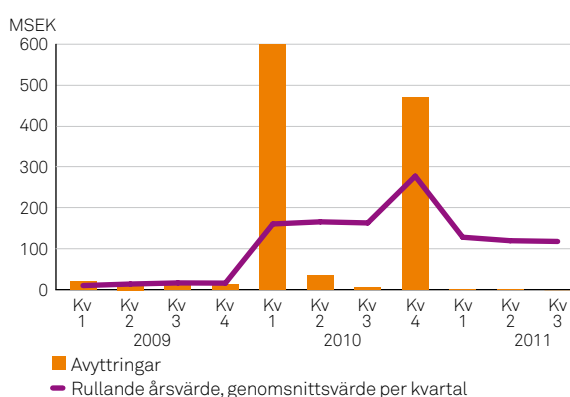
Jernhusens soliditet uppgick till 36,0 (38,5 vid årsskiftet) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2005 till periodens utgång uppgick till 36,6 procent.

Belåningsgraden ökade till 56,6 (51,3 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

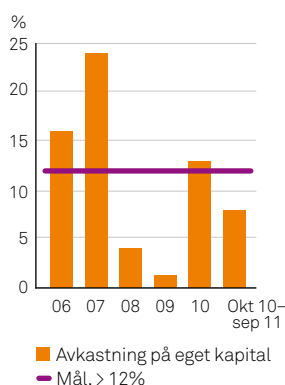
Investeringar och förvärv, kvartal



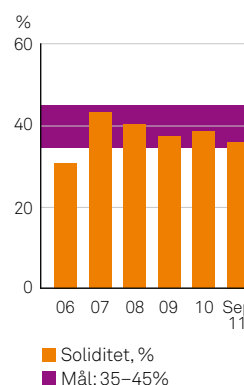
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 479 (433 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 515 (2 195 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 211 (18 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 480 (458 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 203 (5 347 vid årsskiftet) MSEK, varav 180 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 949 MSEK från 4 877 MSEK till 5 825 MSEK.

Per den 30 september 2011 var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden fortsatte Jernhusen att behålla en rela-

tivt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 30 september 2011 uppgick räntebindningstiden till 40 (45 vid årsskiftet) månader.

Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 3 600 (3 300 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till –178 (12 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall per 30 september 2011
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–48 månader	40 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	30–60 %	39 %
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	18 %
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	16 %
Andel ränteförfall 6–10 år	0–35 %	27 %
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 2 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallstruktur per den 30 september 2011

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 611	2,8
1–3 år	1 006	3,7
3–6 år	906	3,5
6–10 år	1 500	3,6
Totalt	6 023¹⁾	3,3

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 180 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Helår 2010
Belåningsgrad, %	56,6	55,3	51,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,2
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	40	46	45

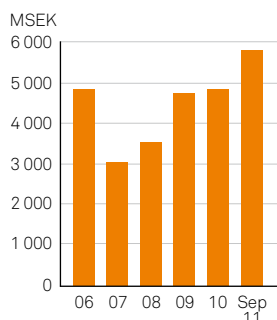
Finansieringskällor per 30 september 2011

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	2 950	49
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	3 000	50
Checkräkningskredit	200	55	1
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	6 023²⁾	100

¹⁾ Låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 180 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	140,5	135,7	364,3	341,4	465,0	442,1
Avskrivningar	0,9	0,4	2,2	1,3	2,6	1,7
Finansnetto	-59,3	-25,2	-146,6	-65,9	-176,7	-96,0
Betald inkomstskatt	-4,0	-3,6	-21,2	-10,2	-1,7	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78,1	107,3	198,7	266,6	289,2	357,1
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-8,4	18,2	16,8	41,1	-73,7	-49,4
Förändring av korta skulder	22,5	-59,2	-54,9	-131,7	140,9	64,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,2	66,3	160,6	176,1	356,4	371,9
Investeringsverksamheten						
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1,5	-	-1,5	-	-	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-262,5	-139,9	-723,0	-938,1	-1 080,9	-1 296,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-33,0	-96,1	-44,0	-96,1	-52,7	-104,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-0,2	1,5	3,5	635,8	438,3	1 060,6
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,6	-0,8	-1,8	-7,7	-1,3	-7,2
Investeringar i intressebolag	-	-	-	-	-	-99,3
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-54,0	-	-54,7	-44,6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297,8	-289,3	-766,8	-460,8	-752,7	-446,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-205,6	-223,0	-606,2	-284,7	-396,3	-74,8
Finansieringsverksamheten						
Förändring av lån	200,0	149,2	650,0	390,8	508,3	249,1
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	8,8	-73,7	54,2	-6,6	-21,6	-82,4
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	-	0,5	1,4	1,5	0,2	2,7
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	208,8	223,4	605,6	285,7	386,9	69,4
Periodens kassaflöde	3,2	0,4	-0,6	1,0	-9,4	-5,4
Likvida medel vid periodens början	2,2	12,0	6,0	11,4	14,8	11,4
Likvida medel vid periodens slut	5,4	12,4	5,4	12,4	5,4	6,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 199 (267) MSEK. Nedgången beror främst på ökade räntekostnader. Förändringen av rörelsekapitalet beror främst på lägre investeringstakt jämfört med motsvarande period föregående år. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 161 (176) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -767 (-461) MSEK och påverkades positivt med 4 (636) MSEK från avyttrade fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 21 procent, vilket är hänförligt till den starka investeringstakt Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansverksamheten uppgick till 606 (286) MSEK.

Segmentsinformation

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

- **Affärsområde Stationer** utvecklar, förvaltar och äger stationer samt tillhandahåller stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** fokuserar på att utveckla och genomföra utvecklingsprojekt vid Jernhusens större stationsområden.
- **Affärsområde Depåer** utvecklar, förvaltar och äger depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

- **Affärsområde Godsterminaler** bygger, utvecklar, förvaltar och äger gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.
- **Affärsområde Projektfastigheter** har som huvuduppgift att stötta de övriga affärsområdena med kompetens och resurser när det gäller de komplexa fastighetsprojekt som Jernhusen driver.

Från den 1 maj 2011 ingår fastigheter som tidigare ingick i affärsområde Projektfastigheter i affärsområde Stadsprojekt. Siffrorna för 2011 är justerade så att de omfattar hela perioden.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter						
Stationer	149,6	162,1	456,0	483,6	625,5	653,1
Stadsprojekt	41,1	11,5	114,7	48,1	128,5	61,9
Depåer	84,6	80,7	272,0	256,5	373,6	358,1
Godsterminaler	10,9	8,0	27,0	24,2	35,0	32,2
Projektfastigheter	–	–	–	–	–	–
Koncernjusteringar	–24,2	–23,4	–66,2	–67,2	–90,6	–91,6
Summa fastighetsintäkter	262,0	238,9	803,5	745,2	1 072,0	1 013,7
Rörelseresultat						
Stationer	58,9	77,8	170,1	196,1	226,1	252,1
Stadsprojekt	36,2	5,7	87,0	29,3	95,2	37,5
Depåer	47,9	49,7	138,7	136,9	194,9	193,1
Godsterminaler	4,9	5,8	11,4	19,0	12,3	19,9
Projektfastigheter	–	–	–	–	–	–
Koncernjusteringar	2,0	8,8	–2,3	–1,1	–6,5	–4,9
Central administration	–10,2	–9,4	–32,5	–35,7	–42,3	–45,5
Utvecklingskostnader	0,8	–2,7	–10,4	–8,8	–14,0	–12,4
Resultat från intressebolag	0,0	0,0	2,3	5,6	–0,8	2,5
Summa rörelseresultat	140,5	135,7	364,3	341,4	465,0	442,1

Fastighetsuppgifter per affärsområden per den 30 september 2011

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	108	34	99	16	257
Hyresvärde, MSEK	350	139	288	20	797
Marknadsvärde, MSEK	4 687	2 855	2 453	293	10 289
Lokalarea, kvm	152 009	58 514	437 608	24 277	672 407
Återstående kontraktstid, år	2,5	7,3	2,8	2,1	3,4
Ekonomisk vakansgrad, %	4,0	3,3	5,8	5,4	4,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	59,2	30,8	165,5	134,8	225,8	195,1
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	–48,6	–35,6	–166,4	–134,2	–234,8	–202,6
Driftöverskott	10,6	–4,8	–0,9	0,6	–9,0	–7,5
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	–0,2	6,6	1,1	71,1	–26,4	43,6
Central administration	–9,6	–9,7	–33,3	–35,7	–43,1	–45,5
Utvecklingskostnader	–4,2	–2,7	–13,7	–8,8	–17,3	–12,4
Rörelseresultat	–3,4	–10,6	–46,8	27,2	–95,8	–21,8
Finansiella poster						
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	–	–	–14,1	–	–14,1	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2,8	3,1	9,9	9,1	181,3	180,5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–49,4	–49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	–48,7	–35,1	–134,1	–100,3	–188,0	–154,2
Summa finansiella poster	–45,9	–32,0	–138,3	–91,2	–70,2	–23,1
Resultat efter finansiella poster	–49,3	–42,6	–185,1	–64,0	–166,0	–44,9
Resultat före skatt	–49,3	–42,6	–185,1	–64,0	–166,0	–44,9
Aktuell skatt	–12,9	27,9	–	64,7	–11,8	52,9
Uppskjuten skatt	–8,0	–16,6	11,4	–29,9	11,0	–30,3
Periodens resultat	–70,2	–31,3	–173,7	–29,2	–166,8	–22,3
Resultat per aktie (SEK)	–17,6	–7,8	–43,4	–7,3	–41,7	–5,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2011	Jul–sep 2010	Jan–sep 2011	Jan–sep 2010	Okt 2010– sep 2011	Helår 2010
Periodens resultat	–70,2	–31,3	–173,7	–29,2	–166,8	–22,3
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–70,2	–31,3	–173,7	–29,2	–166,8	–22,3

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen för perioden uppgick till 166 (135) MSEK och resultatet efter finansiella poster var –185 (–64) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade räntekostnader men även på färre försäljningar av aktier i dotterbolag.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	171,8	123,6	121,5
Maskiner och inventarier	11,4	12,2	12,0
Summa materiella anläggningstillgångar	183,2	135,8	133,5
Uppskjuten skattefordran	106,7	95,7	95,3
Övriga finansiella tillgångar	9 728,2	9 407,8	9 391,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 834,9	9 503,5	9 486,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	552,7	712,5	547,1
Likvida medel	5,4	12,4	6,0
Summa omsättningstillgångar	558,1	724,9	553,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 576,2	10 364,2	10 172,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 327,0	1 626,8	1 600,8
Summa eget kapital	1 327,0	1 626,8	1 600,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	6 038,6	5 538,6	5 388,6
Summa långfristiga skulder	6 038,6	5 538,6	5 388,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	54,9	76,5	0,7
Ej räntebärande skulder	3 155,7	3 122,3	3 182,8
Summa kortfristiga skulder	3 210,6	3 198,8	3 183,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 576,2	10 364,2	10 172,9
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 770,6	8 346,8	8 346,8

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid periodens utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK varav 55 (1 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 2 (8 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Jernhusen fortsätter att växa och utvecklas. En ny organisation infördes den 1 maj 2011. För att bättre kunna tillvarata och genomföra de stora utvecklingsprojekten inom stationsområden bildades ett nytt affärsområde, Affärsområde Stadsprojekt. För att få ett fortsatt driv och ta tillvara synergier slogs samtidigt de två enheterna Strategisk utveckling och Hållbar utveckling samman till en gemensam enhet. I denna enhet ingår även verksamhetsutveckling. Under hösten fortsätter arbetet med att skapa en tydlig och effektiv organisation i syfte att nå ännu bättre affärskraft och samordningsvinster. Ett led i detta är att Affärsområde Projektfastighet ombildas den 1 november till en gemensam stödjande enhet, Bygg & Fastighetsutveckling.

Under sommaren genomfördes Jernhusens nya medarbetarundersökning, Engagerad Medarbetar Index (EMI) som 91 procent av medarbetarna besvarade. Många bra och ärliga kommentarer samt förslag på förbättringar lämnades, vilket visar på ett stort engagemang. Ett arbete av dialog och workshops med medarbetarna sker under hösten.

Per den 30 september 2011 var antalet anställda i Jernhusen 229 (183). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 187 personer. Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Hållbar utveckling

Jernhusen vill bidra till en positiv och hållbar utveckling av städer och transporter. Verksamheten ska göra det enklare att välja kollektivt resande och mer miljövänliga godstransporter. Förutom att möta resenärernas behov ska även en trivsamt, säker och levande miljö runt stationsbyggnaderna skapas.

I det dagliga arbetet arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet är fokuserat på områden som ger stor miljönytta och som påverkar ekonomin positivt. De viktigaste komponenterna i detta arbete är åtgärder för att minska och effektivisera företagets energiförbrukning, återställa förorenad mark, bygga bort asbest och andra farliga ämnen i befintliga fastigheter och att genom miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer minimera miljöpåverkan vid nyuppförande.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, då det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär en kostnadsökning för Jernhusen, främst förorsakad av insatser för snöröjning och ökat öppethållande på vissa stationer. 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 verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 71 i årsredovisningen för 2010 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 21–23 i årsredovisningen för 2010. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

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 OMX Nordic Exchange. Detta innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2010 på sidorna 66–69.

Pressmeddelanden 1 juli–30 september 2011

- 2011-07-06 Välkommen till informationsmöte om bygge i Tillberga Depå
- 2011-07-06 Almedalen – Jernhusen vill ha beslut från politiker för att kunna fortsätta investera
- 2011-07-20 Jernhusens rörelseresultat utvecklas väl
- 2011-08-17 Resenärer deltar i levande spelplan på Centralstationen
- 2011-08-29 Starbucks öppnar på två av Sveriges största tågstationer i samarbete med SSP
- 2011-09-28 Hjärtstartare på Stockholms stationer ska rädda liv

Kalendarium

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • Bokslutskommuniké 2011 | 8 februari 2012 |
| • Årsredovisning 2011 | mars 2012 |
| • Delårsrapport jan–mars 2012 | 25 april 2012 |
| • Årsstämma 2012 i Stockholm | 25 april 2012 |
| • Halvårsrapport 2012 | 23 juli 2012 |
| • Delårsrapport jan–sep 2012 | 26 oktober 2012 |

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

Stockholm 24 oktober 2011

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, Vd
Telefon 070-621 26 29
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vVd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

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

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 Kap årsredovisningslagen. (1995:1554)

Till styrelsen i Jernhusen AB (publ)
org nr 556584-2027

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB per 30 september 2011 och den niomånersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetena om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2011

Ernst & Young AB
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Rullande tolvmånaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolvmånaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

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.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

GSEK

Gigakronor, det vill säga miljarder kronor.

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.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

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 intresseföretag.

Sidosystem

Sidosystemet består av stationer, underhållsdepåer, gods- och kombiterminaler samt bytespunkter som på olika sätt ansluter till det så kallade huvudsystemet, som utgörs av stambanenätet.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive minoritetsintressen) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolvmånaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av 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 av 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.

Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.