

Bokslutskommuniké 2016

Viktiga händelser under året

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 368 (1 273) MSEK. Ökningen beror på hyresintäkter från färdigställda investeringar samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 14 procent och uppgick till 640 (562) MSEK. I jämförbart bestånd var rörelseresultatet före värdeförändringar oförändrat jämfört med föregående år.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 747 (1 525) MSEK. Ökningen beror främst på högre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 1 099 (953) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -113 (-292) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 259 (984) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 622 (1 432) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 591 (132) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 1 130 MSEK till 15 547 (14 417) MSEK. Förändringen förklaras av värdeförändringar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 178 (500) MSEK.

Viktiga händelser under kvartalet

- I november avyttrades Jernhusens resterande ägarinnehav i Friends Arena.
- I november avyttrades Sundsvalls Centralstation samt två intilliggande fastigheter till en köpeskilling om 84 MSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2015. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2015. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 23–24.

Jernhusen i sammandrag	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter, MSEK	383	345	1 368	1 273
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	175	134	640	562
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	718	444	1 099	953
Rörelseresultat, MSEK	896	586	1 747	1 525
Finansiella poster, MSEK	-47	-206	-113	-292
Värdeförändringar derivat, MSEK	97	59	-106	74
Skatt, MSEK	-207	-131	-269	-323
Periodens resultat, MSEK	739	308	1 259	984
Investeringar i fastigheter, MSEK	156	432	622	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	32	74	591	132
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			15 547	14 417
Soliditet, %			42,5	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr			7,0	6,1
Avkastning på eget kapital, %			19,2	17,2

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 167 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 15,5 miljarder kronor.

Vd har ordet

Under 2016 har Jernhusen fortsatt växa med starkt lönsamhet. Totalt investerade vi 622 miljoner kronor, och vårt fastighetsbestånd hade vid årets slut ett marknadsvärde på 15,5 miljarder kronor.

Vi har under året gjort framsteg i ett antal detaljplane-processer som lägger grunden för genomförande av stora investeringsprojekt de kommande åren. Under 2017 kommer detaljplanearbetet därför intensifieras i flera storstadsområden.

En del omvärldsfaktorer som är viktiga för Jernhusen har varit gynnsamma även under 2016. Dit hör till exempel att utvecklingen för persontransporter på järnväg är stabil och att fastighetsmarknaden fortfarande är stark, bland annat genom låga marknadsräntor.

Vår positiva finansiella utveckling fortsätter med högre intäkter och bibehållen kostnadsnivå, vilket ger goda effekter på resultatet. Årets rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 14 procent till 640 (562) miljoner kronor.

Händelser under sista kvartalet

I Malmö tar vi nästa steg i Södra Nyhamnen. I samband med utvecklingen av kontorshuset Foajén har vi sålt den blivande bostadsdelen till Veidekke Bostad. Vi ser ett stort intresse för att bo och arbeta i centralstationsområdet och är mycket nöjda med affären.

I Stockholm har Stadsbyggnadsnämnden beslutat att starta ett detaljplanearbete för centralstationsområdet. Målet är en överdäckning av spårområdet där Jernhusen ska skapa nya stationsbyggnader till år 2025. Nästa generations tåg och resenärer ställer nya krav på en effektiv, tillgänglig och attraktiv station – det har vi möjlighet att skapa nu. Ett levande och effektivt centralstationsområde ökar dessutom i betydelse när huvudstadens arbetsmarknadsregion växer snabbare än alla prognoser.

Malmö Kombiterminal arbetar under högt tryck och behöver större kapacitet. Vi kommer därför att investera 100 miljoner kronor i nya kranar, som förbättrar terminalens kapacitet med 75 procent. Den nya kapaciteten kan ersätta 140 000 lastbilar på vägarna varje år. Detta stämmer väl med Jernhusens mål om mer gods på järnväg.

I centrala Örebro planerar vi tillsammans med kommunen för att göra det gamla järnvägsdepåområdet Centralverkstaden (CV) till en ny stadsdel. Målet är en modern och spännande stadsdel med bostäder, arbetsplatser och mötesplatser. Arbetet kommer att pågå etappvis under kommande 20–30 år.

Under kvartalet har vi också avyttrat vårt resterande innehav i Friends Arena till Fabège, eftersom vår del av fastighetens utveckling är slutförd.

Framtidsfrågor

Jernhusen har tecknat förnyade hyreskontrakt med SJ om depåkapacitet i Hagalund (Solna) och Olskroken (Göteborg). Avtalen löper på sex år och omfattar 46 000 kvadratmeter. Merparten av lokalerna utgörs av verkstadslokaler för tågunderhåll och service, men även vissa kontors- och personallokaler ingår. Avtalen innebär en förtydligad ansvarsfördelning samt ett utökat fokus på energieffektivisering och säkerhet, i linje med både SJs och Jernhusens satsningar på hållbarhet. Samarbetet mellan SJ och Jernhusen stärks i och med dessa avtal, vilket är glädjande.

Genom dotterbolaget SRAB koordinerar Jernhusen väntsalsfunktionen i både egna och andras stationer. Under hösten 2016 har samtal inletts om hur branschens aktörer tillsammans kan skapa en långsiktig, tydlig och stabil modell för utformning och finansiering av väntsalsfunktionen i Sveriges stationer. Syftet är att säkerställa väntsalar av god kvalitet i hela landet.

Jernhusens kombiterminal i Göteborg kommer att stängas, troligen i slutet av 2017, eftersom Västlänkens sträckning går över terminalens placering. För Jernhusens kunder är det olyckligt att förlora tillgången till en terminal som är centralt placerad för att ta hand om gods som fraktas inom Sverige till och från Göteborgsregionen. Terminalen är idag fullbelagd vilket tyder på att regionen behöver denna typ av verksamhet. Det är därför vår ambition att se över möjligheterna för en ny centralt placerad kombiterminal i Göteborg.

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

Vi har under året utarbetat nya system för miljöklassning av våra depå- och godsfastigheter. Arbets sättet är i huvudsak baserat på Miljöbyggnad, men utöver kraven enligt Miljöbyggnad tar vi sikte på att kartlägga depå- och godspecifika faktorer som arbetsmiljö, miljöfarlig verksamhet och mark. Det här kommer att vara en viktig grund när vi framöver ska arbeta proaktivt med marknansering som en del i att nå våra strategiska hållbarhetsmål.

Sammantaget har Jernhusen ett gott utgångsläge och vi fortsätter förvalta och förädla vårt fastighetsbestånd i syfte att bidra till järnvägens attraktivitet och förmåga att locka resenärer. Samtidigt ska grunden läggas för flera stora investeringsprojekt inom framförallt stationsområdesutveckling några år framåt i tiden. Jag ser fram emot att tillsammans med Jernhusens engagerade medarbetare, kunder och andra intressenter, fortsätta detta arbete under 2017.

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 också att det utrymmesmässigt i högre grad behöver ske resor och transporter med järnväg.

Under våren 2017 kommer Trafikverket att inleda 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. En nyansförändring är att regeringen anger att utbyggnaden ska ske i den takt som ekonomin tillåter, och man är också tydlig 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 tredje kvartalet en negativ utveckling jämfört med andra kvartalet och minskade med 7,3 procent. Mönstret med ett minskat resande från andra till tredje kvartalet har upprepats under flera år. Jämfört med tredje kvartalet 2015 var dock resandet oförändrat.

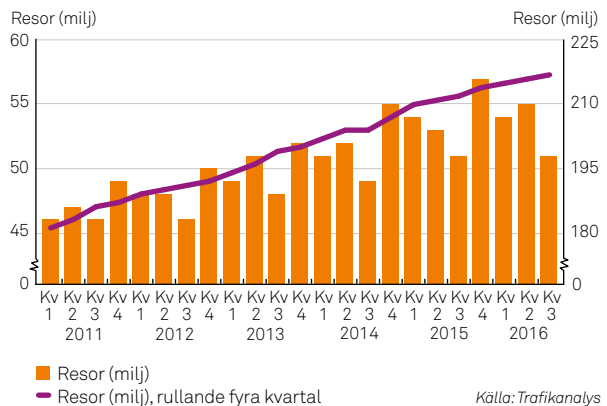
Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, sjönk under tredje kvartalet med 11 procent jämfört med andra kvartalet. Jämfört med samma kvartal 2015 sjönk godsmängden med 1,1 procent.

Fastighetsmarknaden

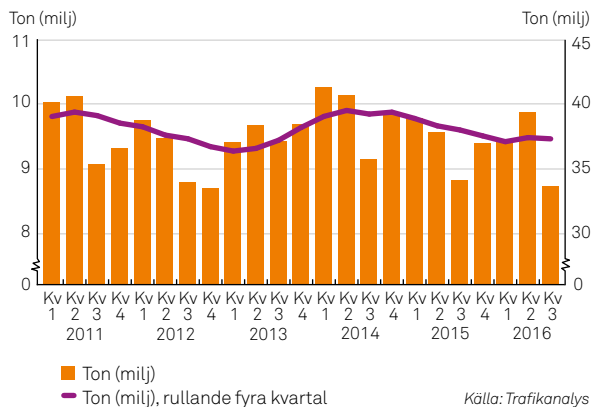
Den svenska fastighetsmarknaden har haft en fortsatt stark tillväxt under året och intresset för fastighetsförvärv från såväl svenska som internationella investerare har varit stort. Antalet transaktioner under året har ökat från föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 189 miljarder för 2016, vilket ska jämföras med 134 miljarder under föregående år.

En fortsatt finansiell oro, centralbankernas penningpolitik samt lågräntemiljö och en stabilitet i svensk ekonomi har bidragit till den ökade efterfrågan på fastigheter i Sverige. Detta har således inneburit att direktavkastningskraven inom de flesta fastighetssegment har sjunkit under året. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven i bolagets fastighetsportfölj har sjunkit med 0,2 procent i snitt under 2016.

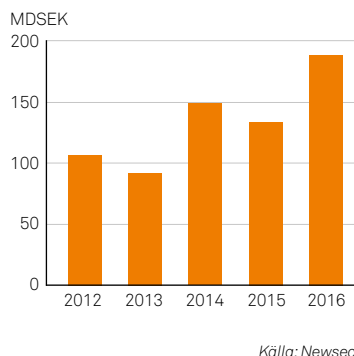
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Hyresmarknaden

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

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

Service- och detaljhandeln

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

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 2,3 procent under tredje kvartalet jämfört med samma kvartal 2015. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 2,4 respektive 3,2 procent i omsättning. Trafikbutiker växte med 2,7 procent. Undersökningen visar också att det finns en tro på ökad försäljning.

Kontor

En ökande urbanisering samt en växande tjänstesektor i Stockholm, Göteborg och Malmö har inneburit en ökad efterfrågan på kontor i storstadsregionerna vilket har resulterat i stigande hyror under året. Detta har också inneburit att vakanserna i bra lägen främst i Stockholm har sjunkit, men även Göteborg och Malmö har haft en svagt nedåtgående trend i vakansgraderna. Höga hyror och låga vakanser har inneburit en ökning i nyproduktion i Stockholmsområdet. I Göteborg och Malmö noteras dock en avmattning av antalet nyproducerade kontor jämfört med föregående år.

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

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Järnvägsbranschen fortsätter sin resa för att bli än effektivare och att leverera högre kvalitet till resenärer och andra transportköpare. Som en naturlig del i detta anpassas befintliga anläggningar för att bättre passa det underhåll

som ska ske, och i viss mån tillkommer nya depåer. Detta är något som ger affärsmöjligheter både för Jernhusen och för andra aktörer. Under slutet av året har exempelvis Bombardier färdigställt depån i Kalmar för underhåll av pendeltåg.

Den urbaniserade regionen behöver varuförsörjas och regeringen har i infrastrukturpropositionen uttryckt att de vill se mer gods på järnväg. Jernhusen ser att det finns en stor potential i den intermodala godstrafiken, och arbetar därför aktivt 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.

Finansmarknaden

Året har kantats av flertalet betydelsefulla händelser av politisk karaktär. I Storbritannien hölls det i somras folkomröstning om EU-medlemskap och senare under året bevitnades Donald Trump gå segrande ur det amerikanska presidentvalet. Under 2017 stundar fler politiska val med osäker utgång, framför allt i Tyskland och Frankrike.

Den amerikanska centralbanken höjde som förväntat räntan i december, vilket är den andra höjningen på tio år. Samtidigt har stort fokus legat på världens övriga centralbanker där istället negativa styrräntor och fortsatta stimulansåtgärder i form av stödköp har färgat agendorna.

Den svenska ekonomin förväntas kylas av något de kommande åren efter en längre period med relativt hög tillväxt. Detta till stor del på grund av en svalnande privat konsumtion och lägre framtida investeringar som i sin tur beror på en försiktighet eller osäkerhet om framtiden eftersom räntan förväntas ha nått sin botten.

Fortsatt låga korträntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Nedgången i svenska långräntor under året har lett till negativa värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och mer gods transporteras på järnväg. Våra tre hållbarhetsmål utgör grunden i styrningen av Jernhusen och speglar hur vi bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2016-12-31
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besökstillväxten på stationerna.	Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,4 procent under 2016 jämfört med 2015.
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Av befintliga byggnader klarade sex nya byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnad brons under kvartalet. Totalt har 25 byggnader klarat målet. Under kvartalet har inga byggnader inventerats men åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 113 byggnader inventerats.
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastning på eget kapital.	Avkastning på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,2 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 13,6 procent.

Hållbara transporter

För att öka mängden gods på järnväg beslutade Jernhusen i december att investera i nya kranar på Malmö Kombi-terminal. Genom denna investering minskar miljöpåverkan på själva kombiterminalen samtidigt som transporterad godsmängd med tåg kan öka och på så sätt bidra till en bättre miljö. Den ökade kapaciteten motsvarar en minskning av 140 000 lastbilar på vägarna varje år.

I december beslutade Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm att starta en detaljplaneprocess för området runt Stockholms Centralstation. Jernhusens ambition är att skapa nya stationsbyggnader, som gör att fler får bättre möjligheter att resa kollektivt. Planen är att däcka över delar av spårområdet vilket gör att centralstationsområdet knyts ihop och blir en mer levande stadsdel.

Besökstillväxten på våra stationer är positiv. Under perioden har antalet besökare ökat med 1,4 procent, från 169 till 171 miljoner jämfört med 2015.

Hållbara fastigheter

Jernhusen arbetar dagligen med att förbättra miljöprestandan i såväl befintliga fastigheter som i nya projekt. I Örebro planerar Jernhusen en ny stadsdel där den gamla Centralverkstaden gradvis ska göras om från industriområde till en stadsdel innehållande bostäder och arbetsplatser. En del av de gamla lokalerna ska anpassas för nya behov samtidigt som området är tänkt att förtätats. Ambitionen är att ha ett planprogram vid årsskiftet 2017/2018.

Under fjärde kvartalet miljöklassades Lunds godsmagasin, Linköpings Centralstation, Jönköpings Resecentrum och Nässjö Centralstation enligt Miljöbyggnad brons. Totalt klassades eller certifierades sex byggnader men inga byggnader inventerades under kvartalet.

Som en del i klassningsarbetet ingår energieffektiviseringar i tidigare skede. Energianvändningen för hela Jernhusen minskade under fjärde kvartalet med en procent.

I slutet av november fick kontorsbyggnaden Glasvasen i Malmö första delen av sin certifiering godkänd enligt BREEAM Excellent, den näst högsta nivån i det internationella systemet med fokus på bland annat energi, transporter, material, vatten, ekologi m m.

Hållbara affärer

I utvecklingen av området Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation har Jernhusen avyttrat bostadsdelen bredvid kontorshuset Foajén till Veidekke Bostad. Detta kommer att ge cirka 90 bostäder i ett stationsnära läge vilket ger möjlighet för fler att välja att resa kollektivt. I kombination med befintliga och blivande kontor blir platsen kring centralstationen i Malmö mer levande.

Strategiska hållbarhetsmål 2017

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, vilka fortsatt kategoriseras som hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer. Under början av 2017 kommer arbetet fortsätta med att utveckla processer och rapporteringsmodeller för att kunna redovisa vår utveckling.

Område	Mål	Mätetal
Hållbara transporter		
– I vår roll som en del av infrastrukturen	Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	<ul style="list-style-type: none"> – 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.
	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.	<ul style="list-style-type: none"> – 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.
Hållbara fastigheter		
– I vår roll som fastighetsägare	Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	<ul style="list-style-type: none"> – Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.
	Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	<ul style="list-style-type: none"> – Antal klassade/certifierade fastigheter av totalt antal fastigheter. – Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.
Hållbara affärer		
– I vår roll som om hyresvärd, inköpare och arbetsgivare	Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	<ul style="list-style-type: none"> – 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.
	Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	<ul style="list-style-type: none"> – Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex. – Resultat 1,0 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	240,1	207,1	898,3	788,7
Energi	27,6	26,0	106,5	107,6
Övriga intäkter	115,2	111,5	363,4	376,5
Summa fastighetsintäkter	382,9	344,6	1 368,3	1 272,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-71,4	-92,8	-263,1	-274,2
Energi	-30,6	-29,6	-128,9	-129,9
Underhåll	-22,4	-13,7	-58,2	-53,9
Fastighetsskatt	-4,0	1,2	-11,5	-5,0
Fastighetsadministration	-63,1	-57,4	-197,2	-193,3
Summa fastighetskostnader	-191,5	-192,3	-658,9	-656,3
Driftöverskott	191,4	152,3	709,4	616,5
Central administration	-11,1	-11,9	-42,2	-41,9
Strategisk utveckling	-5,5	-6,0	-27,0	-12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	174,8	134,4	640,2	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	2,9	8,3	7,4	10,3
Värdeförändring fastigheter	718,2	443,8	1 099,0	952,7
Rörelseresultat	895,8	586,5	1 746,6	1 524,9
Resultat från andelar i intressebolag	-21,8	-185,7	-21,8	-198,9
Finansiella poster	-24,7	-20,3	-91,5	-92,7
Värdeförändring derivat	96,8	58,9	-106,1	73,8
Resultat före skatt	946,1	439,4	1 527,2	1 307,1
Skatt	-207,1	-131,2	-268,6	-323,0
Periodens resultat	739,0	308,2	1 258,5	984,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	739,0	308,2	1 258,5	984,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	736,2	219,3	1 216,9	894,3
Innehav utan bestämmande inflytande	2,7	88,9	41,5	89,8
Resultat per aktie, SEK	184,1	54,8	304,2	223,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter	383,1	385,1	1 368,3	1 360,9
Fastighetskostnader	-191,6	-200,0	-659,0	-665,9
Driftöverskott	191,5	185,0	709,3	694,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	174,7	166,9	640,2	640,1

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 368 (1 273) MSEK, en ökning med åtta procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på hyresintäkter från färdigställda investeringar samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen, det vill säga användningen av järnvägsspår på depåer och godsterminaler.

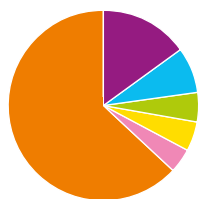
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 025 (944) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,4) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2017	1 030	127 191	284	30
2018	445	145 661	197	21
2019	288	84 471	124	13
2022	102	33 263	84	9
2021	28	14 973	22	2
2022	10	35 989	72	8
2023–	41	69 226	175	18
Totalt	1 944	510 773	958	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



SJ AB, 15%
Euromaint Rail AB, 8%
Reitan Convenience Sweden AB, 5%
Scandic Hotels Aktiebolag, 5%
Scandinavian Service Partner AB, 4%
Övriga hyresgäster, 63%

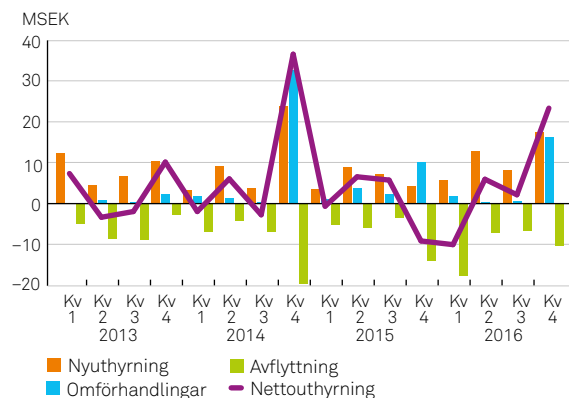
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 38 (41) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 21 (12) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är till Mertz Transport på Årsta Kombiterminal, kontor på Stockholms Centralstation till MTR, uthyrning till Swedtrac i Hagalund samt ett antal butiks- och restauranglokaler i Stockholms Centralstation, Stockholm Continental och Göteborgs Centralstation. Utfallet påverkas negativt bland annat av uppsägningar inom affärsområde Depåer i Hagalund, Gävle och Örebro samt uppsägningar på Stockholms Centralstation och Cityterminalen.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Helår 2016	Helår 2015
Nyuthyrning	44,2	23,9
Omförhandlingar	19,1	17,1
Avflyttning	-42,1	-29,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	21,2	11,9

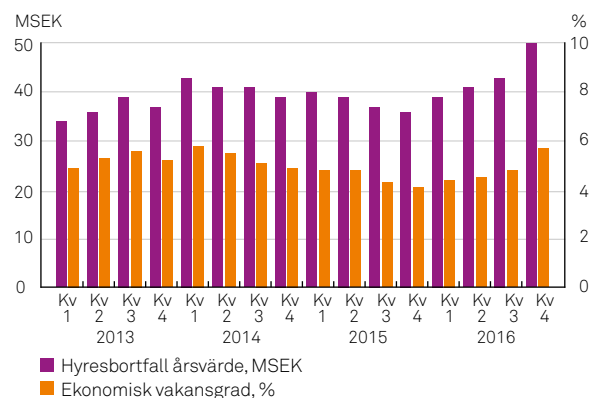
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Helår 2016	Helår 2015
Nyuthyrning	17,9	37,6
Avflyttning	-1,0	-8,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	16,9	28,8
Nettouthyrning totalt	38,1	40,7

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,7 (4,1) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,3 (18,7) procent. Ökningen i den ekonomiska och ytmässiga vakansen förklaras till största del av vakanta kontorslokaler på Stockholms Centralstation efter nyligen färdigställd renovering.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 363 (377) MSEK, en minskning med tre procent, vilket främst beror på lägre intäkter från stationsavgifter. Av övriga intäkter avser 193 (201) MSEK kontrakterade och 170 (176) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Stationsavgifter	31,6	31,2	80,1	101,5
Infrastrukturförvaltning	23,0	20,4	95,7	84,3
Reklamintäkter	20,3	19,4	57,3	59,9
Förvaringsboxar	5,0	4,9	19,3	19,1
Parkering	15,7	14,9	55,1	53,1
Övrigt ¹⁾	19,6	20,7	55,9	58,6
Summa	115,2	111,5	363,4	376,5

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –659 (–656) MSEK, vilket beror på ökade kostnader för underhåll och fastighets-skatt samt på lägre driftkostnader. Minskningen av drift-kostnader beror främst på återföring av osäkra, tidigare nedskrivna, hyresfordringar.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2016	Helår 2015
Lokalarea ¹⁾ , kvm	647 000	630 000
Överskottsgrad, %	51,8	48,4
Direktavkastning, %	5,4	4,8
Totalavkastning, %	13,8	13,2
Vakansgrad area ²⁾ , %	19,3	18,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,7	4,1

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –27 (–13) MSEK. Ökningen beror på högre kostnader för projektadministration.

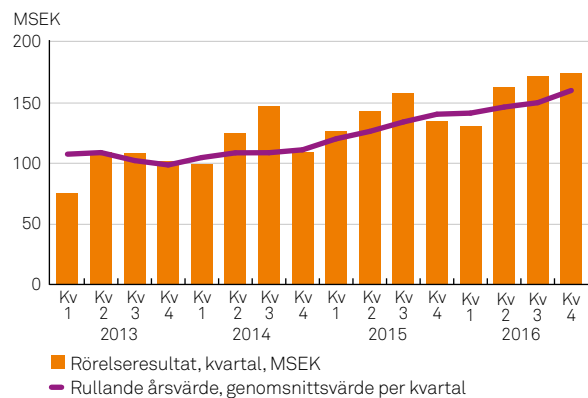
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 14 procent till 640 (562) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringar.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd är intäkterna något högre än föregående år och uppgick till 1 368 (1 361) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till 640 (640) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från infrastrukturförvaltning, högre driftnetto från väntsalsaffären, lägre driftnetto inom reklam- och eventaffären samt högre kostnader för projektadministration.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 1 099 (953) MSEK, motsvarande 7,3 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 071 (948) MSEK, varav projektresultat stod för 484 (369) MSEK och driftnettoeffekten stod för 80 (–69) MSEK samt 508 (648) MSEK beroende på sänkta direktavkastningskrav.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten, positiva värdeförändringar i samband med försäljningar samt värdeförändringar kopplade till centralt belägen mark i Stockholm. Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandling av större avtal.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 28 (5) MSEK.

Under året har direktavkastningskraven sänkts två gånger, i andra och fjärde kvartalet. Direktavkastningskraven har sänkts på stationsfastigheter och depåfastigheter samt på centralt belägna kontors- och hotellfastigheter i storstadsregionerna. Sänkningarna under året har stöd av externa värderingar utförda av Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,0 (6,2) procent. Förändringen beror på sänkta direktavkastningskrav under den senaste 12-månadersperioden till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen av fastighetsbeståndet har en oberoende externvärdering gjorts av 23 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets värde. Den externa bedömningen är 410 MSEK högre, motsvarande tre procent högre än den interna bedömningen. Ett normalt osäkerhetsintervall i fastighetsvärdering återfinns inom +/- 5–10 procent. På portföljnivå är således differensen mellan intern- och externvärderingen inom osäkerhetsintervallet.

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen, forts.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2016	Helår 2015
Realiserad värdeförändring	27,7	4,5
Orealiserad värdeförändring	1 071,4	948,2
Driftnettoeffekt	79,7	-68,9
Projekresultat	483,7	369,1
Direktavkastningskrav	508,0	647,9
Summa värdeförändringar	1 099,0	952,7

Finansiella poster

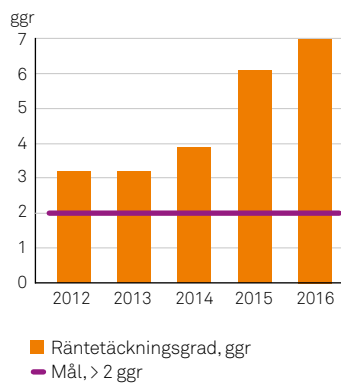
Finansiella poster uppgick till -113 (-292) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på den nedskrivning av Jernhusens andelar i Arenabolagen som gjordes 2015, samt på högre aktiverad projektränta.

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

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 44 (38) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgår den till 7,0 (6,1) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 21 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 75 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året negativ om -106 (74) MSEK, vilket främst beror på den kraftiga räntenedgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till -269 (-323) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -269 (-323) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2016	Helår 2015
Resultat före skatt	1 527,2	1 307,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-336,0	-287,6
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	69,5	11,9
resultat från andelar i intressebolag	-	-44,3
övriga skattemässiga justeringar	-2,1	-3,0
Summa	-268,6	-323,0
Effektiv skattesats, %	17,6	24,7

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	15 546,9	14 416,8
Maskiner och inventarier	29,2	32,0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 576,1	14 448,8
Andelar i intressebolag och joint venture	51,2	43,8
Räntebärande fordran	17,5	16,1
Summa anläggningstillgångar	15 644,8	14 508,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	543,0	181,4
Räntebärande fordran	–	81,2
Likvida medel	170,1	202,2
Summa omsättningstillgångar	713,1	464,8
SUMMA TILLGÅNGAR	16 357,9	14 973,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 955,8	6 157,7
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	991,0	725,5
Räntebärande låneskulder	7 896,3	7 394,3
Ej räntebärande skulder	–	150,0
Summa långfristiga skulder	8 887,3	8 269,8
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	0,3	0,2
Ej räntebärande skulder	514,5	545,9
Summa kortfristiga skulder	514,8	546,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 357,9	14 973,6

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital 1 januari	6 157,7	5 262,0
Lämnad utdelning	–500,0	–113,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	39,5	24,7
Totalresultat för perioden	1 258,5	984,1
Eget kapital 31 december	6 955,8	6 157,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 743,8	6 004,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 167 (179) fastigheter i 49 (53) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 647 000 (630 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under 2016 ökat med 1 130 MSEK och uppgick per den 31 december till 15 547 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 622 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 1 071 MSEK samt avyttringar om 564 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2016	Helår 2015	Antal fastigh. 2016
Marknadsvärde 1 januari	14 416,8	12 164,2	179
Investeringar	622,4	1 401,2	–
Förvärv	–	31,0	–
Frånträden	–563,6	–127,8	–12 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	1 071,4	948,2	–
Marknadsvärde vid periodens slut	15 546,9	14 416,8	167

¹⁾ 12 hela fastigheter har frånträts under året.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 622 (1 432) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (31) MSEK och värdehöjande underhåll till 156 (167) MSEK.

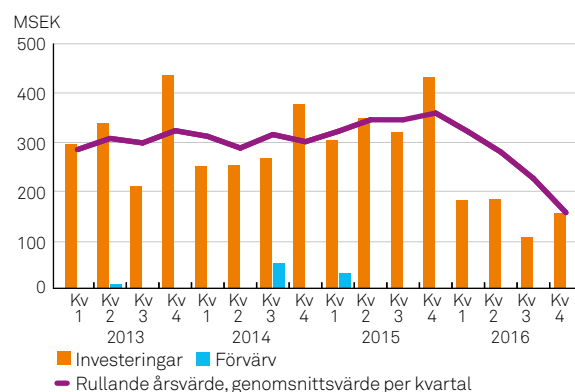
Investeringar inom affärsområde Stationer uppgår till 235 MSEK under 2016. Merparten är hänförligt till ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation som färdigställdes under första kvartalet 2016, och till projektet Eldaren i Uppsala som fortfarande pågår.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har en längre tid varit Stockholm Continental. Hotelldelen invigdes 1 april och några av butikslokalerna har öppnats under hösten. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation har kontorsbyggnaden Glasvasen färdigställt under första kvartalet där kontorshyresgästerna har flyttat in och handelsytorna nu är fullt uthyrda. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 235 MSEK under 2016.

Affärsområde Depåer har under andra halvåret 2016 påbörjat en ombyggnation i Hagalund för att tillgodose det ökade behovet av depåtytor. Investeringen beräknas uppgå till totalt 60 MSEK och ska stå färdig under 2017.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

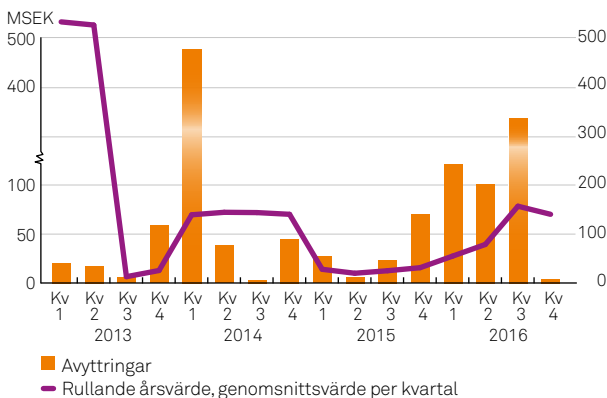
MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Stationer	33,5	107,8	235,1	418,5
Stadsprojekt	44,2	219,5	234,6	704,3
Depåer	71,5	100,9	146,6	295,1
Godsterminaler	4,3	3,4	6,0	13,7
Totalt	153,5	431,6	622,4	1 431,6

Avyttringar

Under året frånträdde 12 (15) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 564 (128) MSEK. Under samma tid kontraherades 9 (20) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 552 (340) MSEK.

De största frånträdena under perioden var försäljningen av bostäderna i Stockholm Continental, en fastighet i Stockholm, en godsterminal i Skövde samt försäljningen av två fastigheter i Karlskrona. En bostadsbyggrätt i Malmö i anslutning till centralstationen har under senare delen av året kontraherats samt försäljningen av Sundsvalls Centralstation med kringliggande fastigheter. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 18 (97) MSEK, varav 18 (16) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (81) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består av positiva marknadsvärden av derivat.

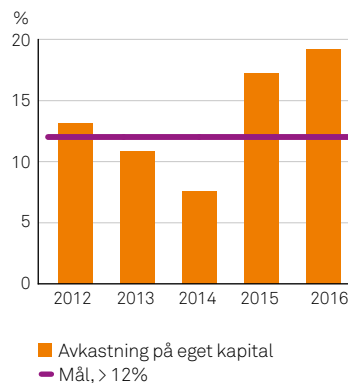
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 6 956 (6 158) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 212 (153) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,2 (17,2) 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 13,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,5 procent.

Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader

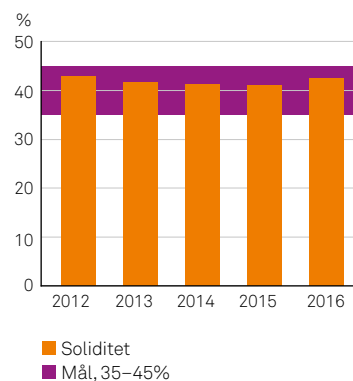


Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 42,5 (41,1) 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 49,6 (51,2) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 599 (2 378) MSEK.

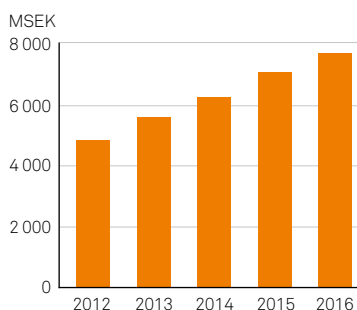
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 7 458 (5 946) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 355 (270) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 991 (726) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 897 (7 394) MSEK, varav 387 (279) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (0) MSEK kortfristigt. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 614 MSEK, från 7 095 MSEK till 7 709 MSEK, framför allt beroende på ökad belåning på grund av pågående investeringar.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 3 900 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindingstiden 3,9 (4,0) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2016

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-7 457,6	-1 640,7
Derivat	369,3	81,2
Underskottsavdrag	2 598,7	571,7
Osäkra kundfordringar	5,4	1,2
Övrigt	-20,1	-4,4
Enligt balansräkningen	-4 504,3	-991,0

Ränteförfallostruktur per 31 december 2016

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 151	0,1
1-2 år	955	1,9
2-3 år	500	0,6
3-4 år	504	1,8
4-5 år	600	3,0
5- år	2 800	2,9
Totalt	7 510¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 387 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2016

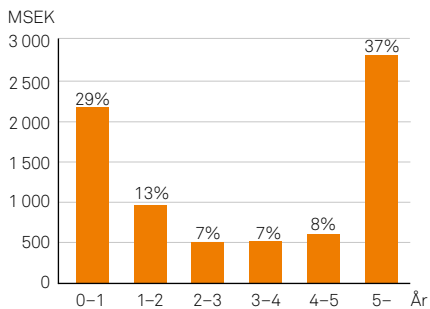
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	600	8,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 750	-	-
MTN-program	6 000	3 899	51,9
Företagscertifikatprogram	3 000	3 001	40,0
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	13 950	7 510¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 387 MSEK ingår inte.

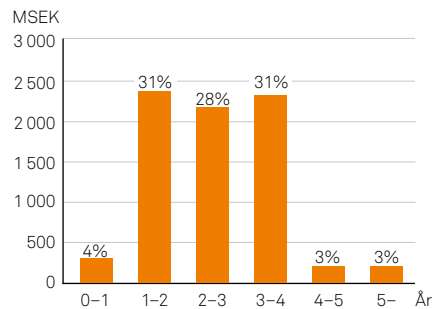
Övriga finansiella nyckeltal

	Helår 2016	Helår 2015
Belåningsgrad, %	49,6	51,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8
Räntebindningstid, år	3,9	4,0
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,8

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2016-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	137%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	29%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	7,0 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	174,8	134,4	640,2	561,9
Avskrivningar	2,5	3,0	10,4	11,3
Betald ränta	-31,6	-28,0	-137,2	-133,7
Erhållen ränta	0,4	0,5	1,6	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146,1	109,9	515,0	440,9
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-13,0	22,7	-361,5	11,6
Förändring av kortfristiga skulder	-181,4	-4,4	-244,9	43,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48,3	128,2	-91,4	496,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-141,9	-431,5	-573,7	-1 400,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-31,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,9	67,7	624,5	122,0
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	-	24,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-1,3	-2,6	-6,8	-6,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142,3	-366,3	44,0	-1 292,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-190,6	-238,1	-47,4	-796,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	299,8	500,6	905,7
Amortering	-	-	-106,0	-
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	181,1	80,0	81,2	179,9
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	15,0	24,6	39,5	24,6
Utbetald utdelning	-	-	-500,0	-113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196,1	404,4	15,3	997,2
Periodens kassaflöde	5,6	166,2	-32,1	201,3
Likvida medel vid periodens början	164,5	36,0	202,2	0,9
Likvida medel vid periodens slut	170,1	202,2	170,1	202,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 515 (441) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -91 (496) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 44 (-1 292) MSEK. Ökningen beror främst på avyttringar av fastigheter om 625 (122) MSEK samt på lägre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 15 (997) MSEK. Detta förklaras framför allt av att gjorda fastighetsavyttringar under året har finansierat investeringarna under samma period.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet före värdeförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra 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** äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter				
Stationer	184,0	179,2	641,0	644,1
Stadsprojekt	43,2	17,6	125,8	57,0
Depåer	137,7	127,2	526,5	491,9
Godsterminaler	20,0	21,7	76,4	81,1
Koncerninterna intäkter	-2,0	-1,1	-1,4	-1,3
Summa fastighetsintäkter	382,9	344,6	1 368,3	1 272,8
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	78,1	57,0	270,0	259,2
Stadsprojekt	28,4	12,3	76,6	29,3
Depåer	80,4	67,3	299,9	266,5
Godsterminaler	11,3	13,8	47,6	48,5
Koncerngemensamt	-11,1	-1,6	-6,1	2,5
Central administration	-11,1	-11,9	-42,2	-41,9
Strategisk utveckling ¹⁾	-1,2	-2,5	-5,6	-2,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	174,8	134,4	640,2	561,9
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	-39,6	1,7	157,9	390,3
Stadsprojekt	474,5	425,0	623,5	496,2
Depåer	274,7	36,1	290,7	62,9
Godsterminaler	8,6	-19,2	26,9	3,1
Summa värdeförändringar fastigheter	718,2	443,8	1 099,0	952,7
Rörelseresultat				
Stationer ²⁾	41,4	67,0	435,4	659,9
Stadsprojekt	502,9	437,3	700,1	525,6
Depåer	355,1	103,4	590,8	329,4
Godsterminaler	19,9	-5,4	74,6	51,7
Koncerngemensamt	-23,5	-16,0	-54,3	-41,9
Summa rörelseresultat	895,8	586,5	1 746,6	1 524,9

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

Rapporterbara segment från 2017

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

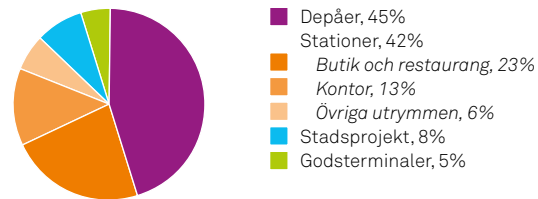
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på lägre driftkostnader och fastighetsadministration.

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

Affärsområde Depåer ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringar samt från infrastrukturförvaltning.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Affärsområde Godsterminaler minskade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter på grund av avyttrade fastigheter.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2016

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	31	54	15	167
Hyresvärde, MSEK	431	85	459	50	1 025
Lokalarea, kvm	145 000	45 000	423 000	35 000	647 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	9 000	96 000	1 000	124 000
Återstående kontraktstid, år	4,0	9,3	3,1	8,0	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	1,9	7,6	1,2	5,7

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,6	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8
Driftnetto	-95,3	110,6	54,5	9,9	79,7
Projektresultat	65,3	388,4	25,2	4,8	483,7
Direktavkastningskrav	188,6	96,8	210,2	12,3	508,0
Delsumma realiserad värdeförändring	158,6	595,8	289,9	27,0	1 071,4
Investeringar	235,2	234,6	146,6	6,0	622,4
Förvärv	-	-	-	-	-
Frånträden	-65,4	-405,4	-5,7	-87,1	-563,6
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-310,0	310,7	-0,7	-	-
Marknadsvärde 2016-12-31	6 935,9	3 868,6	3 866,0	876,3	15 546,9

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	49,5	49,0	199,1	196,5
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-114,9	-88,6	-256,1	-244,5
Driftöverskott	-65,4	-39,6	-57,0	-48,0
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	54,5	-	54,5
Central administration	-11,1	-11,9	-42,2	-41,9
Strategisk utveckling	-5,5	-6,0	-27,0	-12,6
Rörelseresultat	-82,0	-2,9	-126,2	-48,0
Finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	143,5	700,0	143,5	700,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	189,7	167,2	206,1	187,4
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-9,9	-260,0	4,5	-260,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35,7	-32,6	-136,9	-131,6
Summa finansiella poster	287,6	574,6	217,1	495,8
Resultat efter finansiella poster	205,6	571,7	90,9	447,8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	14,0	169,8	14,0	169,8 ¹⁾
Lämnade koncernbidrag	-71,7	-16,4	-71,7	-16,4
Summa bokslutsdispositioner	-57,7	153,4	-57,7	153,4
Resultat före skatt	147,9	725,1	33,4	601,1
Uppskjuten skatt	-4,6	-50,8	21,7	-23,9 ¹⁾
Periodens resultat	143,3	674,3	55,1	577,2
Resultat per aktie (SEK)	35,8	168,6	13,8	144,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

¹⁾ Jämförelsetalet har justerats jämfört med årsredovisningen 2015 på grund av sena bokningar av koncernbidrag.

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2016	Okt–dec 2015	Helår 2016	Helår 2015
Periodens resultat	143,3	674,3	55,1	577,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	143,3	674,3	55,1	577,2

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 199 (197) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -256 (-245) MSEK. Rörelseresultatet minskade till -126 (-48) MSEK, vilket främst beror på resultat från försäljning av aktier i dotterbolag under föregående år.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	88,9	72,0
Maskiner och inventarier	3,5	4,3
Summa materiella anläggningstillgångar	92,4	76,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	508,4	486,7 ¹⁾
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 496,6	1 849,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 005,0	3 335,7
Summa anläggningstillgångar	3 097,4	3 412,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	6 683,6	6 686,6
Räntebärande fordringar	–	81,2
Likvida medel	170,1	202,2
Summa omsättningstillgångar	6 853,7	6 970,0
SUMMA TILLGÅNGAR	9 951,1	10 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	941,8	1 386,7 ¹⁾
Summa eget kapital	941,8	1 386,7
Långfristiga skulder		
Räntebärande låneskulder	7 499,8	7 099,2
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 588,4	7 187,8
Kortfristiga skulder		
Ej räntebärande skulder	1 420,9	1 807,5 ¹⁾
Summa kortfristiga skulder	1 420,9	1 807,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 951,1	10 382,0

¹⁾ Jämförelsetalet har justerats jämfört med årsredovisningen 2015 på grund av sena bokningar av koncernbidrag.

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Daniel Daagarsson lämnade vid årsskiftet Jernhusen och befattningen som chef för affärsområde Stationer. Åsa Dahl är ny chef för affärsområde Stationer och Micael Svensson är chef för affärsområde Depåer och Godsterminaler som slogs samman den 1 januari 2017.

Per den 31 december var 180 (201) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 178 (500) MSEK, vilket motsvarar en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. 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 65 i årsredovisningen för 2015, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2015.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och 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 2015 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2016. 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 december var 18 (16) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 387 (279) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –106 (74) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –369 (–263) 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 70–71 i årsredovisningen för 2015, för mer information.

Kalendarium

- Årsredovisning mars 2017
- Årsstämma i Stockholm 27 april 2017
- Delårsrapport januari–mars 28 april 2017
- Halvårsrapport 12 juli 2017
- Delårsrapport januari–september 25 oktober 2017

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

Stockholm den 2 februari 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 bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 2 februari 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 försäljningskostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.
Värdeförändringar fastigheter, orealiserad	Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.
Överskottsgrad *	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 *.