

Delårs- rapport

Januari–september 2019

Delårsrapport januari–september 2019

Händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 186 (1 147) MSEK, en ökning med tre procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med fyra procent och uppgick till 586 (564) MSEK. Inga skillnader förelåg mot jämförbart bestånd mellan åren.
- Rörelseresultatet uppgick till 833 (597) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 246 (28) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –203 (–70) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på negativa värdeförändringar på derivatinstrument till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 499 (403) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 703 (16 944) MSEK. Ökningen beror bland annat på nya redovisningsregler för tomträtt enligt IFRS 16.
- Under perioden fastställdes en ny detaljplan i Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation som medför utveckling av totalt 60 000 kvm bruttoarea och omfattar cirka 350 bostäder och en ny domstolsbyggnad.
- Under perioden emitterades tre gröna obligationer om totalt 1 650 MSEK nominellt för att finansiera investeringar i hållbara fastigheter.
- Under perioden frånträdde fastigheter i Gävle, Örebro och Östersund till ett underliggande marknadsvärde om totalt 67 MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- I början av oktober tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Malmö till ett underliggande marknadsvärde om 102 MSEK.

1 juli – 30 september

- Fastighetsintäkterna uppgick till 381 (374) MSEK, en ökning med två procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med två procent och uppgick till 211 (207) MSEK. Inga skillnader förelåg mot jämförbart bestånd mellan åren.
- Rörelseresultatet uppgick till 249 (170) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 39 (–37) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –57 (13) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på negativ värdeförändring på derivatinstrument till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 170 (156) MSEK.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2019	Jul–sep 2018	Jan–sep 2019	Jan–sep 2018	Okt 2018– sep 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter, MSEK	381	374	1 186	1 147	1 584	1 545
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	211	207	586	564	740	718
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	39	–37	246	28	339	121
Värdeförändringar derivat, MSEK	–25	46	–98	34	–118	15
Periodens resultat, MSEK	170	156	498	402	648	552
Investeringar i fastigheter, MSEK			351	364		556
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			17 703	16 638		16 944

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 154 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,7 miljarder kronor.

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

Omvärld och trender

Globala spänningar – men ingen recession

Det blir allt tydligare att Sverige påverkas av den globala inbromsningen i ekonomin med politiska spänningar och risker för globala handelskrig. Handelsbanken bedömer att långsam tillväxt i svensk ekonomi med stigande arbetslöshet är tecken på en försvagning i konjunkturen. Fortsatt oro kring Brexit och pågående internationell handelskonflikt kommer innebära en nervös finansmarknad där centralbanker i världen, inklusive Riksbanken, kommer fortsätta att stimulera ekonomin. Riksbanken bedöms drivet av dessa faktorer behålla en låg ränta under lång tid framöver.

Ny teknik och tillväxt i hållbart resande på järnväg

Resandet på järnväg fortsätter att öka och enligt den senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, 6,5 procent högre under första halvåret än under samma period föregående år. Under 2018 ökade resandet med 8,3 procent.

Tillväxt i det kollektiva resandet ökar efterfrågan på service och även det kommersiella utbudet på stationer. Jernhusen har med sina strategiskt belägna stationer en viktig roll i utvecklingen av handeln inom service, butiker och restauranger. Jernhusen erbjuder hyresgäster och affärspartners unika affärsmöjligheter genom attraktiva och starka flöden av resenärer. Tillsammans skapas framtidens marknads- och mötesplats. Ny teknik möjliggör och skapar förändrade konsumtionsmönster där mobiltelefonen är ett centralt verktyg för konsumenten med att till exempel boka, beställa och betala men även söka, informera och kommunicera.

Fortsatt stark kommersiell fastighetsmarknad och stabil bostadsmarknad

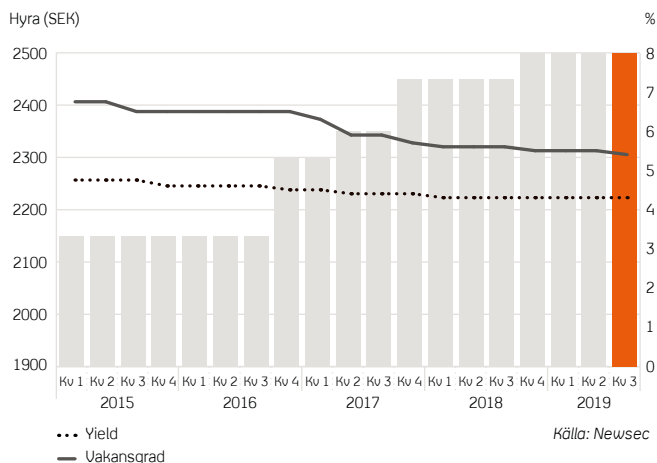
Bostadsmarknaden i Sverige har stabiliserats och per augusti månad har priserna för bostadsrätter och villor stigit under året i de tre storstadsregionerna.

Det finns ett fortsatt stort intresse för svenska kommersiella fastigheter, och enligt Newsec uppgick den samlade transaktionsvolymen per den 30 september till 136 miljarder kronor (för transaktioner över 40 miljoner kronor), vilket kan jämföras med 107,5 miljarder kronor under samma period föregående år. Antalet transaktioner har minskat men andelen utländska investerare ökade i jämförelse med samma period föregående år. Stockholmsområdet svarade för den största andelen av den totala transaktionsvolymen, följt av Göteborg och Malmö. Kontorssegmentet är det segment som omsätter mest. Av den totala transaktionsvolymen stod kontorsfastigheter för 28 procent och logistik/industri för 18 procent.

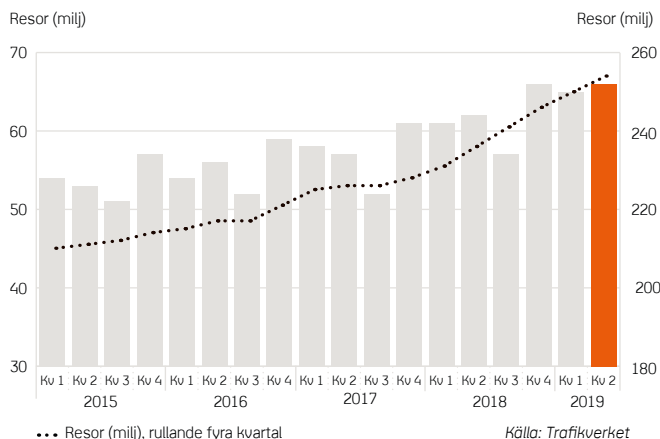
Stabil utveckling på kontorssektorn

Newsec marknadsrapport visar på en fortsatt gynnsam kontorssektor, med stabila hyror i Göteborg och Malmö och stigande hyror i Stockholm. Vakansnivåerna befinner sig på en fortsatt låg nivå i Stockholm, medan de sjunkit i Göteborg och Malmö. Andelen kontor av Jernhusens totala hyresvärde är 18,2 procent, och Jernhusens bedömning är att kontorshyror i storstadsregionerna kommer att vara svagt stigande under 2019.

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD



Persontransporter med järnväg i Sverige



En växande tågflotta kräver ökad depåkapacitet

Den fortsatta tillväxten i resande på järnväg innebär goda förutsättningar för utvecklingen inom depåmarknaden när nya tågoperatörer kommer in på marknaden. Det tyska företaget Flixbus kommer under våren 2020 börja trafikera sträckorna Stockholm-Göteborg och Stockholm-Malmö. Nya tågoperatörer skapar ökad konkurrens inom persontrafiken och driver också behovet av ökad depåkapacitet för den växande tågflottan. Jernhusen innehar strategiskt belägna fastigheter som har möjligheter att svara upp mot de ökade och ändrade behoven på depåmarknaden.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019-09-30	
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,5 (6,4) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,0 procent.	
	12 %	8,5 %	
Soliditet Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	Jernhusens soliditet uppgick till 40,5 (44,0) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,2 procent.	
	35–45 %	40,5 %	
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 5,6 (5,4) gånger.	
	2,0 ggr	5,6 ggr	
Utdelning Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	Årsstämman 2019 beslutade om en utdelning om 700 (179) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar.	
	1/3	700 MSEK	

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

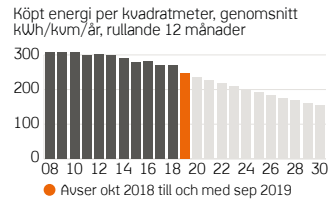
KOMMENTAR

Hållbara fastigheter

Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.

-50 % till 2030

Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.

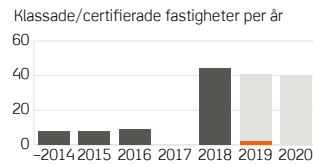


- Periodens utfall är 20 procent lägre än basåret 2008
- Fortsatt fokus på driftoptimering och energiprojekt har under perioden minskat värmeanvändningen med 16 procent, elanvändningen med 1,5 procent och använd fjärrkyla med 21 procent

Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

Alla byggnader

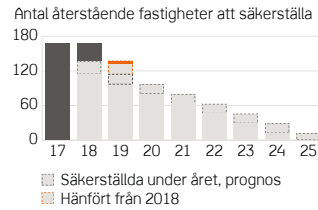
Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.



- Under 2019 har två byggnader certifierats enligt BREAM In-Use
- Tio byggnader är färdiga att miljöklassas enligt det egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystemet MoK vilket kommer ske under det fjärde kvartalet 2019

Noll markföroreningar 2025

Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.



- Under 2019 har fyra fastigheter säkerställt vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö
- Fem saneringar är slutförda, sju saneringar pågår eller är i uppstartsfas och åtgärdsplanering pågår för en handfull fastigheter

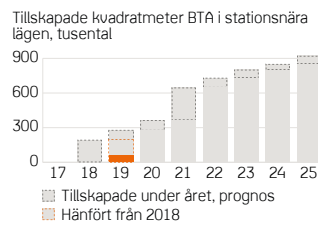
Hållbara transporter

Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.

500 000 kvm

500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030¹⁾.

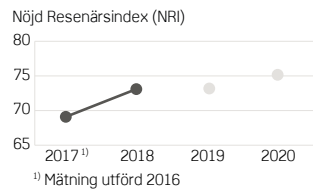
¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.



- Under tredje kvartalet tillskapades inga ytterligare stationsnära BTA
- Detaljplan C i Göteborg kommer sannolikt antagas under 2020

NRI >75

Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.



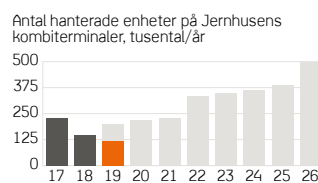
¹⁾ Mätning utförd 2016

- Resenärrerna har under tredje kvartalet mötts av erbjudanden och prova på-aktiviteter samt flera nyrenoverade butiker och uppgraderade koncept i flertalet av våra stationer
- Exempelvis fortsätter arbetena i Hässleholm för ökad tillgänglighet och större resenärsflöden genom bland annat renovering av hissar och rulltrappor

Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.

500 000 enheter

500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.



- Under tredje kvartalet hanterades 40 024 enheter, under perioden totalt 118 421 enheter
- Fortsatt lägre internationella volymer till kombiterminalerna i Malmö och Helsingborg till följd av tidigare banavstängning i Danmark
- Längre tåg till flera terminaler bidrar till positiv volymutveckling

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

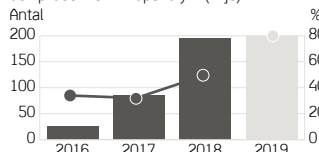
Hållbara affärer

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

80 %

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

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

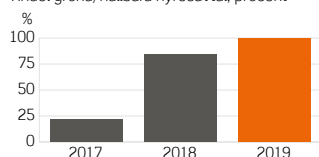


→ Utfallet för 2019 kommer att mätas i samband med den årliga uppföljningen där leverantörerna beskriver hur de lever upp till Jernhusens uppförandekod för leverantörer, vilken kommer utföras under första kvartalet 2020

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



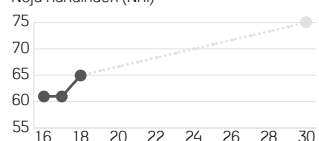
→ 55 av 55 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

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

Nöjd Kundindex (NKI)



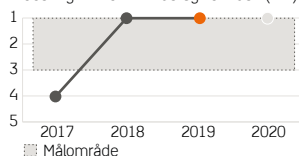
→ Årets NKI-mätning genomförs under fjärde kvartalet
→ En ny app för effektiv kommunikation kring events, underhållsarbeten och nyheter har lanserats för hyresgästerna på Stockholms Centralstation

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

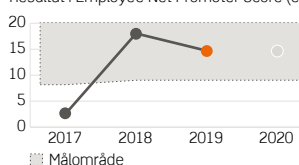


→ Årets andra gemensamma kompetensutvecklingsdag innehöll utbildningar i bland annat klimatkunskap, säkerhet, fastighetsrätt och digitala samarbeten

Ett över genomsnittet

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

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Medarbetarundersökning genomfördes under september med en fortsatt bra svarsfrekvens (90%). Utfallet minskade något till 14 (17) men är fortsatt över genomsnittet som var 9
→ Arbetsmiljöinsatsningen med bland annat digitala utbildningen eBAM för cirka 100 medarbetare, är avslutad

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Okt 2018– sep 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	306,4	296,5	925,7	880,3	1 231,5	1 186,1
Övriga fastighetsintäkter	74,3	77,9	260,4	266,6	352,8	359,0
Summa fastighetsintäkter	380,7	374,4	1 186,1	1 146,9	1 584,3	1 545,1
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-76,9	-70,7	-249,4	-234,5	-345,0	-330,1
Energi	-23,2	-22,6	-105,7	-105,8	-133,3	-133,4
Underhåll	-10,9	-11,3	-38,2	-37,7	-58,4	-57,9
Fastighetsskatt	-5,1	-4,0	-15,1	-11,2	-19,1	-15,1
Fastighetsadministration	-31,8	-34,1	-124,0	-127,6	-196,7	-200,2
Summa fastighetskostnader	-147,9	-142,6	-532,4	-516,7	-752,4	-736,7
Driftöverskott	232,8	231,8	653,7	630,2	831,9	808,4
Central administration	-10,4	-10,9	-34,7	-33,1	-49,9	-48,3
Strategisk utveckling	-11,6	-14,5	-33,5	-33,4	-42,5	-42,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	210,9	206,5	585,6	563,8	739,5	717,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	-0,2	0,8	0,9	5,5	1,3	5,9
Värdeförändring fastigheter	38,5	-36,9	246,1	27,7	339,4	120,9
Rörelseresultat	249,2	170,4	832,6	596,9	1 080,1	844,5
Finansiella poster	-32,0	-33,3	-104,5	-104,1	-139,0	-138,6
Värdeförändring derivat	-24,7	46,3	-98,5	34,0	-117,5	14,9
Resultat före skatt	192,5	183,3	629,6	526,7	823,6	720,8
Skatt	-22,7	-27,5	-131,1	-124,3	-175,7	-168,8
Periodens resultat	169,8	155,9	498,5	402,5	648,0	552,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	169,8	155,9	498,5	402,5	648,0	552,0
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	169,5	157,9	497,4	407,5	635,0	545,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3	-2,2	1,1	-5,1	13,1	6,9
Resultat per aktie, SEK	42,4	39,5	124,3	101,9	158,7	136,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 186 (1 147) MSEK, en ökning med tre procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 163 (1 115 vid årsskiftet) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (4,1 vid årsskiftet) år.

Fastighetsintäkter

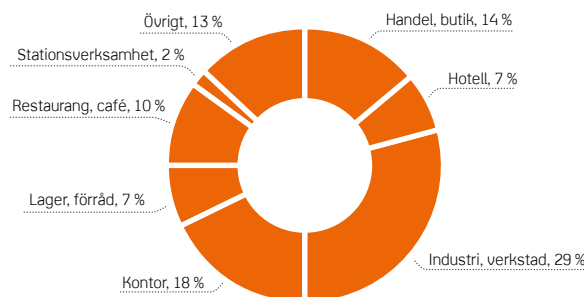
MSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Ökt 2018-sep 2019	Helår 2018
Lokaler	764,2	728,1	1 014,8	978,7
Markupplåtelse	84,4	80,8	113,2	109,6
Infrastrukturförvaltning	77,1	71,5	103,4	97,8
Summa hyresintäkter	925,7	880,4	1 231,4	1 186,1
Energi	88,1	87,2	114,4	113,5
Stationsavgifter	80,2	80,1	106,8	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	18,9	17,8	25,1	24,0
Ledsagning	3,7	9,1	6,3	11,7
Taxiangöring	7,7	10,1	11,1	13,5
Reklamintäkter	42,3	47,2	61,0	65,9
Övrigt	19,7	15,1	28,3	23,7
Summa övriga fastighetsintäkter	260,4	266,5	352,9	359,0
Summa fastighetsintäkter	1 186,1	1 146,9	1 584,3	1 545,1

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	443	39 629	129	12
2020	648	113 144	194	17
2021	394	101 732	178	16
2022	238	101 484	217	19
2023	86	38 003	79	7
2024	23	18 871	62	6
2025-	64	85 730	263	23
Totalt	1 896	498 592	1 122	100,0

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 19 (18) MSEK, varav 14 (-7) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 5 (25) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en kontorslokal i Malmö, en restauranglokal i Stockholm samt två verkstadslokaler varav en i Fjällbo och en i Hagalund. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är restauranglokaler i Borås och Stockholm samt en kontorslokal i Göteborg.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Helår 2018
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	21,0	16,5	23,4
Omförhandlingar	17,0	2,7	11,5
Avflyttning	-24,1	-26,7	-34,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	13,9	-7,5	0,0
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	5,0	31,5	37,8
Avflyttning	-	-6,4	-9,2
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	5,0	25,1	28,6
Nettouthyrning totalt	18,9	17,6	28,6

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,0 (3,2 vid årsskiftet) procent och den ytmässiga vakansgraden var 16,4 (15,3 vid årsskiftet) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av en vakant butikslokal i Stockholm samt verkstadslokaler i Borlänge och Helsingborg. Samma verkstadslokaler utgör även en stor del av ökningen i ytmässig vakansgrad.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 532 (517) MSEK, en ökning med tre procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre driftkostnader och högre fastighetsskatt.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 34 (33) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden minskade från 53,6 procent till 52,5 procent på grund av höga kostnader av engångskaraktär i sista kvartalet 2018.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fyra procent till 586 (564) MSEK vilket främst beror på ökade lokalintäkter.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

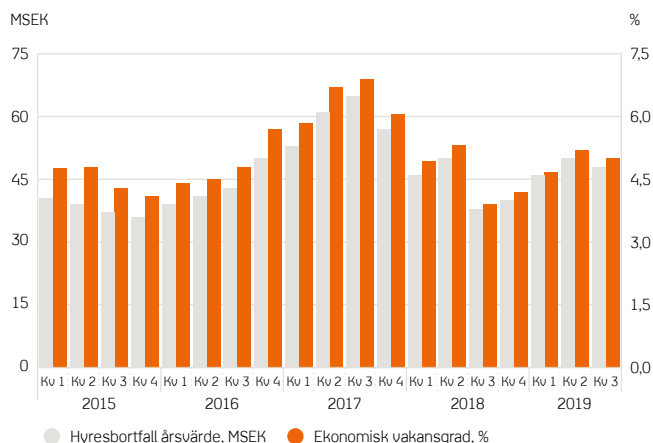
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 246 (28) MSEK, motsvarande 1,4 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om 19 (-105) MSEK, projektresultat om 190 (-9) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 37 (141) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,7 (5,8) procent.

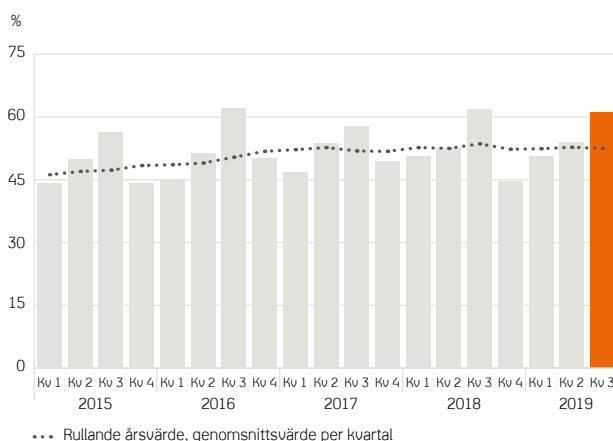
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Helår 2018
Driftnettoeffekt	18,9	-105,1	-10,8
Projektresultat	190,5	-8,7	-34,1
Direktavkastningskrav	36,8	141,4	165,8
Summa värdeförändringar	246,1	27,6	120,9

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal

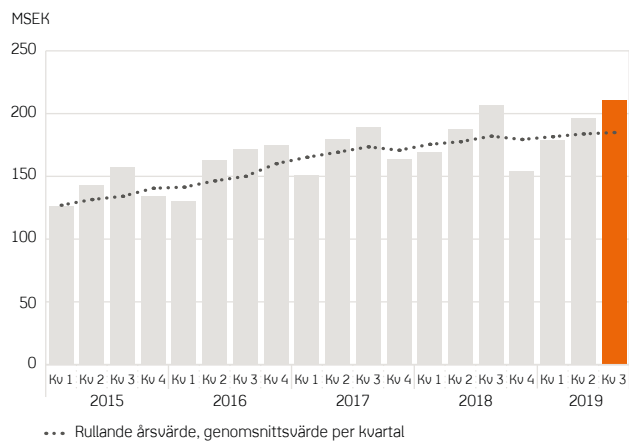


Överskottsgrad, kvartal



... Rullande årsvärde, genomsnittsvärde per kvartal

Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



... Rullande årsvärde, genomsnittsvärde per kvartal

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -105 (-104) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,5 (1,6) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,2 (1,5) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 3 (4) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,6 (5,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 30 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 84 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -98 (34) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -327 (-300) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 71 MSEK under året.

Skatt

Skatten uppgick till -131,1 (-124,3) MSEK, varav -0,6 (-2,3) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -130,5 (-122,0) MSEK av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har främst påverkats av avskrivningar och värdeförändringar på fastigheter.

Den effektiva skatten motsvarade 20,8 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats negativt av ej avdragsgilla räntekostnader med 0,5 procentenheter, med 0,2 procentenhet av att hela det tillkommande underskottet inte utgjort grund för uppskjuten skattefordran och positivt med 0,3 procentenheter av fastighetsavyttring genom bolag.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Helår 2018
Aktuell skatt	-0,6	-2,3	-2,0
Uppskjuten skatt	-130,5	-122,0	-166,8
Summa skatt	-131,1	-124,3	-168,8
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (22%)	-129,7	-115,9	-158,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	1,9	0,9	-3,0
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-	-12,2	-9,1
övriga skattemässiga justeringar	1,3	1,1	0,3
justeringar hänförliga till föregående år	-	1,8	1,6
ej avdragsgill ränta	-3,5	-	-
ej aktiverade underskottsavdrag	-1,1	-	-
Summa	-131,1	-124,3	-168,8
Effektiv skattesats, %	20,8	23,6	23,4

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 369,0	16 638,1	16 944,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	159,3	51,6	51,3
Andelar i intressebolag och joint venture	87,0	50,3	86,1
Räntebärande långfristiga fordringar	29,6	5,3	6,2
Summa anläggningstillgångar	17 644,9	16 745,4	17 087,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	72,3	68,6	69,3
Övriga fordringar	113,4	453,5	80,1
Likvida medel	266,1	76,5	233,4
Summa omsättningstillgångar	451,8	598,6	382,8
Fastigheter som innehas för försäljning	334,4	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	18 431,0	17 344,0	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 445,0	7 505,2	7 647,7
Innehav utan bestämmande inflytande	21,6	203,6	32,0
Summa eget kapital	7 466,6	7 708,8	7 679,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 429,4	1 258,4	1 302,1
Räntebärande skulder	5 887,6	4 398,5	4 319,2
Summa långfristiga skulder	7 317,0	5 656,9	5 621,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 204,8	3 527,5	3 624,4
Leverantörsskulder	100,7	106,3	168,9
Övriga skulder	341,9	344,4	376,2
Summa kortfristiga skulder	3 647,4	3 978,2	4 169,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 431,0	17 344,0	17 470,5

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Eget kapital 1 januari	7 679,7	7 485,5	7 485,5
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-700,0	-179,0	-179,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-11,5	-	-183,6
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	5,0
Totalresultat för perioden	498,5	402,4	552,0
Eget kapital vid periodens slut	7 466,4	7 708,8	7 679,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 445,0	7 505,2	7 647,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 30 september ägde Jernhusen 154 (158) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 577 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 537 MSEK och uppgick per den 30 september till 17 703 MSEK. Därav redovisas 17 369 MSEK som förvaltningsfastigheter och 334 MSEK som fastigheter som innehas för försäljning. Förändringen förklaras främst av investeringar om 351 MSEK, värdeförändringar om 246 MSEK samt avyttringar om 67 MSEK.

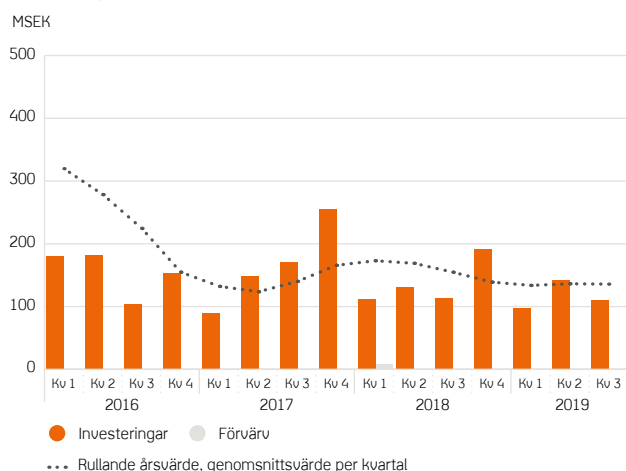
Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Helår 2018	Antal fastigh. 2019
Marknadsvärde 1 januari	16 944,1	16 233,6	16 233,6	158
Leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	222,4	-	-	
Justerat marknadsvärde 1 januari	17 166,4	16 233,6	16 233,6	158
Investeringar	350,9	355,5	555,6	
Förvärv	-	8,1	8,1	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	6,9	-	-	
Frånträden	-67,0	-	-	-4
Värdeförändring	246,2	40,9	146,8	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 703,4 ²⁾	16 638,1	16 944,1	154
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 474,1	16 638,1	16 944,1	

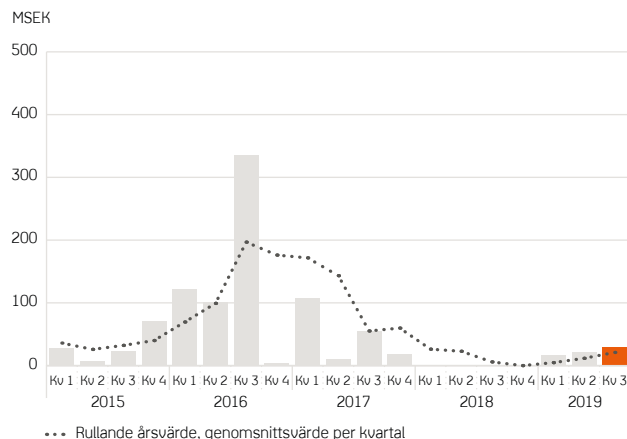
¹⁾ Se vidare förklaring under "Ändrade redovisningsprinciper" på sidan 21

²⁾ Varav 334 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 351 (364) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 102 (127) MSEK. Majoriteten av dessa investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter, där kontorsfastigheten Foajén i Malmö är det största pågående projektet.

Avyttringar

Under perioden frånträddes 4 (0) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 67 (0) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 september till 30 (6) MSEK, varav 30 (6) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (0) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 467 (7 680) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 22 (32) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 569 (2 538) MSEK, varav 2 120 (2 095) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 486 (8 760) MSEK, varav 9 395 (8 668) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 336 (253) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 429 (1 302) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2019

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 395,3	1 935,4
Derivat	-327,3	-67,4
Underskottsavdrag	-2 120,0	-436,7
Osäkra kundfordringar	-8,1	-1,7
Övrigt	-1,1	-0,2
Enligt balansräkningen	6 938,7	1 429,4

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 888 (4 319) MSEK, varav 355 (306) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 319 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 205 (3 624) MSEK, varav 2 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 23 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 093 MSEK, från 7 704 MSEK till 8 797 MSEK. Till största del beror förändringen på investeringar, utdelning, ändrade redovisningsregler avseende leasing och andra ingångna avtal.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 49,7 (45,5) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 september var obligationer om 5 864 MSEK samt företagscertifikat om 2 525 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden har Jernhusen totalt emitterat tre gröna obligationer till ett samlat nominellt belopp om 1 650 MSEK, totalt är 3 400 MSEK gröna obligationer utestående per 30 september 2019. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 3,1 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,1 (3,9) år.

Räntefälllostruktur per 30 september 2019

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 193	0,3
1-2 år	500	1,2
2-3 år	950	1,4
3-4 år	400	1,6
4-5 år	1 350	2,5
5- år	2 000	1,7
Totalt	8 393	1,2

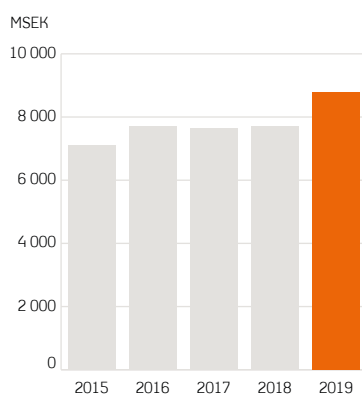
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 357 MSEK samt leasingskulder om 342 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 september 2019

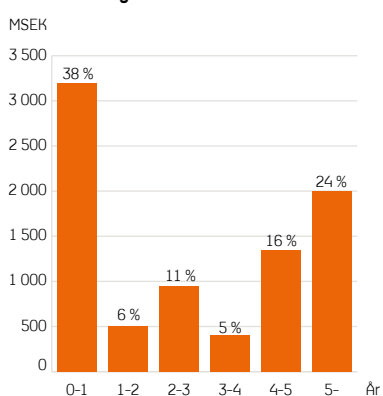
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 250	-	-
MTN-program	10 000	5 864	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 525	30
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0
Totalt ¹⁾	17 950	8 393	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 357 MSEK samt leasingskulder om 342 MSEK ingår inte.

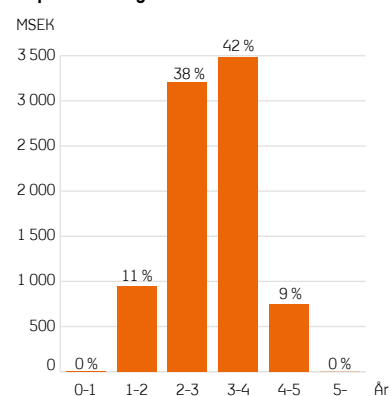
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2019-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,1 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	164%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	38%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,6 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Okt 2018– sep 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	210,9	206,5	585,6	563,8	739,5	717,7
Avskrivningar	7,9	2,3	24,0	6,4	26,7	9,1
Betald ränta	-32,1	-29,1	-105,1	-112,8	-137,9	-145,6
Erhållen ränta	0,1	0,1	0,6	0,3	0,7	0,4
Betald skatt	-0,3	-0,5	-0,7	-1,7	-1,0	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186,5	179,3	504,4	456,0	628,0	579,6
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	48,3	-27,4	-53,4	24,7	105,9	184,0
Förändring av kortfristiga skulder	-1,0	-51,7	-100,0	-145,2	-25,0	-70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233,8	100,2	351,0	335,5	708,9	693,4
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-110,9	-112,3	-346,7	-359,5	-542,9	-555,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	14,0	-	51,2	-	51,2	-
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	-	-	5,6	-	5,6
Förvärv av inventarier	-0,9	-5,6	-2,3	-25,3	-4,7	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97,8	-117,9	-297,8	-379,2	-496,4	-577,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	136,0	-17,7	53,2	-43,7	212,5	115,6
Finansieringsverksamheten						
Nyemitterade obligationer	-0,1	-0,5	1 658,9	1 681,2	1 760,9	1 783,1
Amortering	-46,4	0,0	-979,4	-1 455,5	-1 083,8	-1 559,9
Utbetald utdelning	-	-	-700,0	-179,0	-700,0	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46,5	-0,6	-20,5	46,6	-22,9	44,2
Periodens kassaflöde	89,5	-18,3	32,7	2,9	189,6	159,8
Likvida medel vid periodens början	176,6	94,9	233,4	73,6	76,6	73,6
Likvida medel vid periodens slut	266,1	76,6	266,1	76,5	266,1	233,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 504 (456) MSEK. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 351 (336) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -298 (-379) MSEK. Förändringen beror främst på avyttring av fyra fastigheter under 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -20 (47) MSEK. Minskningen beror främst på lägre amortering och högre utdelning.

Kvartalsöversikt

MSEK	2019	2018	2019				2018				2017	
	Jan-sep	Helår	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	
RESULTATRÄKNINGAR												
Fastighetsintäkter	1 186,1	1 545,1	380,7	405,7	399,7	398,1	374,5	388,4	384,1	372,5	352,5	
Driftkostnader inkl. energi och fastighets skatt	-370,2	-478,6	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9	-93,5	
Underhåll	-38,2	-57,9	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7	-11,0	
Fastighetsadministration	-124,0	-200,2	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1	-44,6	
Driftöverskott	653,7	808,4	232,8	219,0	201,9	178,1	231,8	204,2	194,2	183,8	203,2	
Central administration och strategisk utveckling	-68,2	-90,7	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9	-14,3	
Rörelseresultat före värdeförändringar	585,5	717,7	210,9	196,2	178,5	153,9	206,4	187,8	169,6	163,9	189,0	
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,9	5,9	-0,2	0,6	0,5	0,5	0,7	2,1	2,6	-1,4	1,9	
Värdeförändring fastigheter	246,1	120,9	38,5	214,6	-7,0	93,3	-36,9	83,8	-19,3	-24,0	60,8	
Rörelseresultat	832,5	844,5	249,2	411,4	172,0	247,7	170,3	273,7	152,9	138,5	251,7	
Finansiella poster	-104,5	-138,6	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4	-43,8	
Värdeförändring finansiella instrument	-98,5	14,9	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0	5,7	1,8	9,9	
Resultat före skatt	629,5	720,8	192,5	334,5	102,6	194,1	183,3	221,1	122,4	104,9	217,8	
Skatt	-131,1	-168,8	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5	-37,9	
Periodens resultat	498,4	552,0	169,8	247,3	81,4	149,5	155,9	147,9	98,8	82,4	179,9	
BALANSRÄKNINGAR												
TILLGÅNGAR												
Förvaltningsfastigheter	17 369,0	16 944,1	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6	16 001,0	
Övriga materiella anläggningstillgångar	159,3	51,3	159,3	166,4	173,9	51,3	51,6	47,4	40,7	31,9	28,6	
Finansiella anläggningstillgångar	116,6	92,3	116,6	113,5	95,8	92,3	55,7	58,0	53,3	65,1	67,6	
Omsättningstillgångar	451,8	382,8	451,8	427,5	387,5	382,8	598,6	588,3	569,0	619,0	563,1	
Fastigheter som innehas för försäljning	334,4	-	334,4	264,8	-	-	-	-	-	-	-	
Summa tillgångar	18 431,0	17 470,5	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	7 466,6	7 679,7	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5	7 403,0	
Långfristiga skulder	7 317,0	5 621,3	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5	4 971,8	
Kortfristiga skulder	3 647,4	4 169,5	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6	4 285,5	
Summa eget kapital och skulder	18 431,0	17 470,5	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER												
Lokalarea, kvm ¹⁾	577 000	582 000	577 000	576 000	573 000	582 000	597 000	583 000	589 000	626 000	635 000	
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 703	16 944	17 703	17 319	17 249	16 944	16 638	16 556	16 333	16 234	16 001	
Investeringar i fastigheter, MSEK	351	556	111	142	98	192	114	131	119	256	170	
Fastighetsförsäljningar, MSEK	67	-	30	22	15	-	-	-	0	-1	60	
Överskottsgrad, %	55,1	52,3	61,1	54,0	50,5	44,7	61,9	52,6	50,6	49,4	57,7	
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2	5,7	
Totalavkastning, %	7,4	6,0	7,4	6,9	6,1	6,0	5,4	6,0	6,6	6,5	12,7	
Vakansgrad area, % ²⁾	16,4	15,3	16,4	16,3	15,0	15,3	14,1	15,9	16,1	18,7	19,5	
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	5,0	3,2	5,0	5,2	4,7	3,2	3,9	5,3	4,9	6,1	6,9	
FINANSRELATERADE UPPGIFTER												
Soliditet, %	40,5	44,0	40,5	39,9	43,3	44,0	44,4	43,8	44,6	44,2	44,4	
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 797	7 704	8 797	8 918	8 157	7 704	7 844	7 873	7 734	7 665	7 659	
Belåningsgrad, %	49,7	45,5	49,7	50,7	47,3	45,5	47,1	47,6	47,3	47,2	47,9	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	5,2	6,6	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0	4,7	4,6	4,3	
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	
Räntebindningstid, år	3,1	3,9	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1	4,3	3,8	4,1	4,0	
Aukastning på eget kapital, %	8,5	7,3	8,5	8,5	7,0	7,3	6,4	6,9	8,3	9,0	19,3	
ÖVRIGA UPPGIFTER												
Antal anställda	200	211	200	202	204	211	210	202	193	189	189	

¹⁾ Exklusive väntsalytor.²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

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

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Okt 2018- sep 2019	Helår 2018
Affärsområde Stationer						
Lokaler	136,0	136,4	415,3	402,8	553,1	540,7
Markupplåtelse	21,6	20,5	66,3	61,7	89,3	84,6
Summa hyresintäkter	157,6	156,8	481,6	464,4	642,4	625,3
Energi	9,7	9,9	30,9	30,4	39,9	39,5
Stationsavgifter	27,1	28,4	80,2	80,1	106,7	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	8,0	7,4	19,0	18,0	25,0	24,0
Ledsagning	-	3,2	3,7	9,1	6,3	11,7
Taxiangöring	1,3	3,0	7,7	10,1	11,0	13,5
Reklamintäkter	11,0	11,8	42,3	47,2	61,0	65,9
Övrigt	2,6	2,5	10,1	9,4	13,2	12,5
Summa fastighetsintäkter	217,1	223,1	675,3	668,8	905,5	899,0
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	119,2	111,2	350,2	326,6	463,4	439,8
Markupplåtelse	6,5	6,3	18,2	19,1	24,0	25,0
Infrastrukturförvaltning	23,7	22,7	77,1	71,5	103,5	97,9
Summa hyresintäkter	149,4	140,2	445,5	417,2	590,9	562,6
Energi	14,3	12,3	58,4	57,6	72,2	71,4
Övrigt	1,5	0,5	11,6	7,7	16,8	12,8
Summa fastighetsintäkter	165,2	153,0	515,5	482,5	679,9	646,9
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Energi	-	-	-	-	-0,5	-0,5
Övrigt	-1,6	-1,3	-4,7	-4,3	-0,7	-0,3
Summa	-1,6	-1,3	-4,7	-4,3	-1,2	-0,8
Summa fastighetsintäkter koncernen	380,7	373,4	1 186,1	1 146,9	1 583,9	1 545,1

Resultat per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Okt 2018- sep 2019	Helår 2018
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	115,4	122,2	353,4	340,9	464,5	452,0
Depåer och Kombiterminaler	105,7	96,4	289,9	272,1	388,3	370,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	-10,2	-12,1	-57,7	-49,2	-113,3	-104,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	210,9	206,5	585,6	563,8	739,5	717,7
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	51,0	32,9	210,2	148,8	236,5	175,1
Depåer och Kombiterminaler	-12,5	-69,7	35,9	-121,1	102,8	-54,2
Summa värdeförändringar fastigheter	38,5	-36,8	246,1	27,7	339,3	120,9
Rörelseresultat						
Stationer ¹⁾	166,2	155,8	564,5	495,1	702,4	633,0
Depåer och Kombiterminaler	93,2	26,7	325,8	151,0	491,2	316,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-10,2	-12,1	-57,7	-49,2	-113,3	-104,8
Summa rörelseresultat	249,2	170,4	832,6	596,9	1 080,2	844,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 0,9 (5,4) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

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

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

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2019

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	93	61	154
Hyresvärde, MSEK	607	556	1 163
Lokalarea, kvm	169 734	407 360	577 094
Vakant lokalarea, kvm	18 144	69 289	87 433
Återstående kontraktstid, år	4,5	3,5	4,0
Ekonomisk vakansgrad, %	4,6	5,5	5,0

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2018-12-31	12 073,6 ¹⁾	5 092,8 ¹⁾	17 166,4 ¹⁾
Driftnetto	24,7	-5,8	18,9
Projektresultat	148,8	41,7	190,5
Direktavkastningskrav	36,8	-	36,8
Delsumma värdeförändring	210,3	35,8	246,1
Investeringar	242,4	108,6	350,9
Omvärdering IFRS 16	6,9	-	6,9
Frånträden	-29,8	-37,2	-67,0
Marknadsvärde 2019-09-30	12 503,4	5 200,0	17 703,4

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

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Okt 2018- sep 2019	Helår 2018
Intäkter	60,8	77,4	180,4	174,7	240,8	235,1
Kostnader	-58,9	-61,5	-205,5	-197,3	-321,3	-313,1
Finansnetto	135,9	-31,9	0,5	-75,8	687,3	611,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	318,8	318,8
Resultat före skatt	137,8	-16,0	-24,6	-98,4	925,6	851,8
Skatt	-26,5	14,9	-21,7	-86,4	-94,1	-158,8
Periodens resultat	111,3	-1,1	-46,3	-184,8	831,5	693,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 180 (175) MSEK och kostnaderna uppgick till -205 (-197) MSEK. Resultatet före skatt ökade till -25 (-98) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar ¹⁾	10,9	18,7	12,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 008,4	2 441,8	2 415,4
Omsättningstillgångar ¹⁾	6 703,5	6 528,3	7 510,0
SUMMA TILLGÅNGAR	9 722,8	8 988,8	9 937,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	870,5	739,1	1 616,8
Långfristiga skulder	5 213,6	4 108,4	4 009,1
Kortfristiga skulder	3 638,7	4 141,3	4 312,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 722,8	8 988,8	9 937,9

¹⁾ Justering har gjorts efter översyn av redovisning av pågående arbeten som redovisats som materiella anläggningstillgångar men ska redovisas som fordran på dotterföretag.

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 30 september var 200 (211 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 193 (203) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 75 i årsredovisningen för 2018, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2018, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2019 är IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 påverkar Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare, förutom i de fall avtalet har en bedömd löptid kortare än 12 månader eller där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Jernhusen har lokalhyresavtal och ett tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderättstillgång respektive förvaltningsfastighet i balansräkningen.

Per den 1 januari 2019 uppgick värdet av lokalhyresavtalen till 101 MSEK och tomträttsavtalet till 222 MSEK. Motsvarande belopp, med avdrag för förskottsbetalade leasingavgifter, redovisas som räntebärande skuld. Skulden uppgick till 317 MSEK per den 1 januari 2019, vilket har ökat balansomslutningen med motsvarande belopp. Jämförelsetalen och nyckeltal för tidigare år har inte räknats om, dock är effekten på nyckeltalen begränsad. Vid värdering av tillgången och skulden för lokalhyreskontrakten har bolaget exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppen. Den vägda genomsnittliga låneräntan för leasingavtalen bedömdes till 2,68 procent, med ett spann på mellan 1,7 - 3,25 procent.

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

Kommande standarder/rekommendationer

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

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81-85.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86-90. Se not 12, sidorna 79-81 i årsredovisningen för 2018, för mer information.

Kalendarium

→ Bokslutskommuniké 2019	30 januari 2020
→ Årsredovisning 2019	Mars 2020
→ Årsstämma i Stockholm	27 april 2020
→ Delårsrapport januari-mars	27 april 2020
→ Delårsrapport januari-juni	10 juli 2020
→ Delårsrapport januari-september	22 oktober 2020

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

Stockholm den 23 oktober 2019

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, kontakta

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

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

Adress

Jernhusen AB (publ)
Västra Järnvägsgatan 23
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2019 kl 15:00.

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga fastighetsintäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.
Överskottsgrad *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. 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 kapitalbindning *	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntebärande låneskuld netto*	Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Finansiella begrepp

Räntetäckningsgrad*	Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Rörelseresultat före värdeförändringar*	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Självfinansieringsgrad *	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel .
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

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