

Delårsrapport januari–september 2016

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 985 (928) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med nio procent och uppgick till 465 (428) MSEK. I jämförbart bestånd minskade rörelseresultatet före värdeförändringar med två procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 851 (939) MSEK. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 381 (509) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –67 (–86) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 520 (676) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 469 (1 000) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 559 (58) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 263 MSEK till 14 680 (14 417) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och värdeförändringar.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Beslut har fattats att bygga om och modernisera Flemingsbergs station söder om Stockholm. Investeringen uppgår till 120 MSEK.

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

För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 22–23.

Jernhusen i sammandrag	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter, MSEK	308	304	985	928	1 329	1 273
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	172	157	465	428	600	562
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	57	73	381	509	825	953
Rörelseresultat, MSEK	229	232	851	939	1 437	1 525
Finansiella poster, MSEK	–23	–27	–67	–86	–272	–292
Värdeförändringar derivat, MSEK	–15	–56	–203	15	–144	74
Skatt, MSEK	25	–33	–62	–192	–193	–323
Periodens resultat, MSEK	216	115	520	676	828	984
Investeringar i fastigheter, MSEK	107	319	469	1 000	901	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	335	24	559	58	633	132
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			14 680	13 615	14 680	14 417
Soliditet, %			39,7	41,2	39,7	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr			7,0	5,9	7,0	6,1
Avkastning på eget kapital, %			13,8	15,2	13,8	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 170 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 14,7 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens positiva utveckling fortsätter med högre intäkter och bibehållen kostnadsnivå, vilket ger goda effekter på resultatet. Periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent till 465 (428) miljoner kronor. Detta ger oss möjlighet att fortsätta arbeta för att stärka det kollektiva resandet.

Stationsnära städer växer fram

I vår nybyggda fastighet Stockholm Continental öppnade i september det så kallade stationsstråket. Det betyder att entréerna från Vasagatan och Klarabergsgatan nu är i bruk, vilket är en viktig milstolpe i arbetet med den nya pendeltågsstationen Stockholm City, som öppnar sommaren 2017. I stationsstråket kommer hyresgästerna Starbucks och Vete-Katten att flytta in. Under kvartalet har vi för Stockholm Continental mottagit miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver, i linje med vårt hållbarhetsmål.

I september invigdes den nyrenoverade huvudentrén till Stockholms Centralstation. Där har vi moderniserat funktionerna och utbudet och lyft fram det unika i konst och fasader som ett sätt att bevara byggnadens historia.

Mitt i Göteborg utvecklar Jernhusen den stationsnära stadsdelen Region City. Här ska tågtunneln Västlänken länkas samman med bangården och därmed få stadens nya och gamla stadsdelar att mötas. De första detaljplanerna för Region City börjar ta form och innehåller såväl kontor som bostäder och stationsnära handel, liksom en större stationsfunktion och allmänna platser och stråk. Viktiga anledningar till att utveckla denna stadsdel är att stärka kollektivtrafiken och den regionala arbetsmarknaden.

I Uppsala har fastigheten Eldaren intill Uppsala Centralstation blivit klar och hyresgästen Landstinget i Uppsala län har planenligt flyttat in. På gatuplanet pågår arbetet med att skapa ett stråk med restauranger och butiker så att Centralstationen länkas samman med Uppsala Konsert och Kongress.

Samarbeten runt gemensam infrastruktur

Utifrån Jernhusens mål att bidra till hållbara transporter deltar vi på många sätt i arbetet med framtida järnvägsinfrastruktur. På Sverigeförhandlingens förfrågan har vi

under kvartalet inlett en dialog om hur vi tillsammans med dem och andra aktörer kan samarbeta för att få så bra bytespunkter och stationsnära städer som möjligt. Jag ser mycket positivt på denna dialog.

Jernhusen är också en del av det nyinstittade forumet Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS). Det övergripande syftet är att prioritera, effektivisera, samordna och driva på branschgemensamt förbättringsarbete som rör järnvägens förnyelse och järnvägssystemets funktionssätt, för att öka den svenska järnvägen robusthet, konkurrenskraft och lönsamhet.

Resandemiljön i fokus

Vår senaste resenärsundersökning indikerar att frågor om trygghet och säkerhet är viktiga för resenärerna. I tillägg till att kontinuerligt förbättra miljöerna genom vår löpande förvaltning sker även andra aktiviteter för att förstärka känslan av trygghet. Vi fortsätter till exempel att tillsammans med Nationalmuseum bjuda resenärer på konst på utvalda orter. Den konstutställning som började i Stockholm och som nu befinner sig på stationen i Norrköping kommer därefter att resa vidare till Malmö och Västerås. Vi gör detta i syfte att skapa trivsel för resenärer och besökare.

I frågor om trygghet och säkerhet utbyter vi också erfarenheter med andra europeiska aktörer inom järnvägssektorn. I september var Jernhusens styrelse i Paris för att lära av det statliga franska järnvägsbolaget SNCF:s långvariga och framgångsrika arbete med social hållbarhet i stationsmiljöer. En del i framgången är deras systematiska arbetsätt och att de samarbetar med andra aktörer i samhället för att lösa problem långsiktigt. Både jag och styrelsen är imponerad av deras arbete och vi har tagit med oss viktiga lärdomar hem.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Gemensamt för de som transporterar gods och människor på järnväg är att de efterfrågar en robust och tillförlitlig infrastruktur. Detta har framkommit genom de dialoger som Trafikverket genomfört som första steg inför arbetet med ny nationell plan för transportinfrastrukturen.

Regeringen har presenterat sin infrastrukturproposition, som bland annat tar sikte på att stärka järnvägen så att fler kan använda den för sina resor och för att mer gods ska kunna fraktas på järnväg. Därför satsar regeringen mycket på underhåll av det befintliga järnvägsnätet. Även om järnvägsnätet blir robust och välfungerande kommer inte dess kapacitet att räcka. Propositionen förändrar därför inte planeringen för de nya stambanorna. För Jernhusen är det positivt att det satsas på järnvägen.

Sverigeförhandlingen har genomfört vad de kallar för handslag med flera kommuner längs den föreslagna sträckningen av de nya stambanorna. Handslagen omfattar kommunernas åtagande för bostäder och kringmedfinansiering och förskottering av de nya stambanorna. Staten kommer att finansiera den största delen, och överenskommelserna med kommunerna rör främst deras åtagande vad gäller bostäder.

Resande och transporter av gods på järnväg

Resandet på järnväg hade under andra kvartalet en positiv utveckling med ökat antal persontransporter. Detta jämfört både med första kvartalet och jämfört med andra kvartalet 2015. Ökningen från första kvartalet var 1,9 procent och jämfört med samma kvartal 2015 var ökningen 3,8 procent.

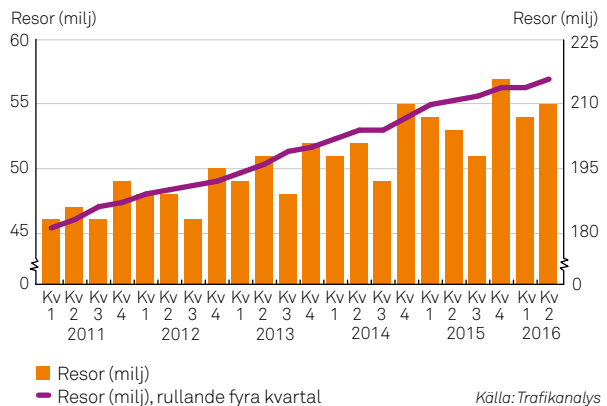
Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade ett uppsving under andra kvartalet. Jämfört med samma kvartal 2015 ökade den transporterade godsmängden med drygt två procent.

Fastighetsmarknaden

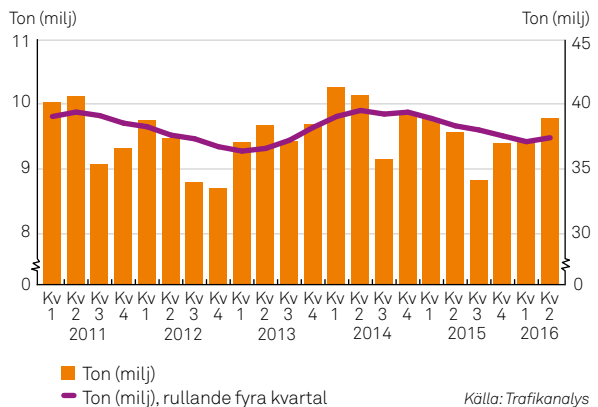
Den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under 2016 med ett antal större miljardtransaktioner. Statistik finns för årets åtta första månader, och antalet transaktioner har varit fler än under samma period föregående år. Den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 104 miljarder kronor, jämfört med 83 miljarder kronor under samma period föregående år. En ihållande oro på finansmarknaden, lågräntemiljö jämte den goda tillgången på kapital förväntas ge en fortsatt stark fastighetsmarknad under året.

Jernhusen bedömer direktavkastningskraven som oförändrade under tredje kvartalet.

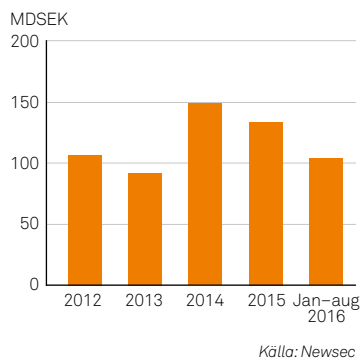
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malms transporter 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

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 4,1 procent under andra kvartalet. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 5,5 respektive 4,0 procent i omsättning. Trafikbutiker växte med 4,6 procent. Undersökningen visar också att det finns en stor tro på ökad försäljning.

För Jernhusen är tillväxten inom dessa segment positiv, då det utbudet återfinns på stationerna.

Kontor

I takt med en ökande urbanisering jämte en växande tjänstesektor i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara hög. Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och Göteborg är fortsatt stor med stigande hyror under andra kvartalet medan Malmö visar oförändrade hyror jämfört med samma period föregående år.

Stockholm och Malmö har under det senaste året haft sjunkande vakanser, medan Göteborg visar en ökning i vakansgraden. Nyproduktionstakten av kontor i Stockholm och Malmö väntas under året öka medan nyproduktionen i Göteborg bedöms svagare än föregående år vilket stöds av vakansutvecklingen.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara fortsatt svagt stigande under 2016.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Både de kommersiella järnvägsoperatörerna och den upphandlade trafiken växer och förändras. I samband med att dessa aktörer upphandlar nya underhållsföretag, operatörer för trafik eller köper fler och nya fordon förändras ofta hur

underhållet av fordonen utförs. Utifrån detta kan anläggningarna behöva justeras. Anpassningen av äldre verkstäder för att hantera moderna tåg med tillhörande underhåll samt nya underhållsdepåer ger affärsmöjligheter både för Jernhusen och andra aktörer. Framförallt kommunägda bolag är aktiva på marknaden för underhållsdepåer.

Med väl fungerande kombiterminaler blir det närmare för godstransportörerna att lasta mellan järnväg och andra trafikslag. Dock är det än så länge en begränsad marknad och med för många, korta tåg används onödigt mycket kapacitet på det redan hårt belastade järnvägsnätet.

Finansmarknaden

Under tredje kvartalet skiftade fokus på finansmarknaden från den brittiska folkomröstningen om EU-medlemskap till centralbankernas agerande. Den amerikanska centralbanken väntas börja höja sin styrränta någon gång under det fjärde kvartalet medan detta lär dröja både för ECB och Riksbanken. För ECB och Riksbanken är frågan snarare om det krävs ytterligare stimulansåtgärder eller om de långsamt kan minska de obligationsköp som genomförs för att stimulera ekonomin.

Därutöver står flera politiska val med osäker utgång för dörren. Först ut är det amerikanska presidentvalet där resultatet är mycket osäkert, och likaså de effekter på ekonomin som kommer att följa. Nästa år är det även val i Tyskland och Frankrike.

Svensk ekonomi väntas gå från en relativt hög tillväxt till att mattas av något de närmaste åren. Detta bland annat beroende på en något dämpad privat konsumtion och lägre investeringar till följd av att räntan nu väntas ha bottnat.

Fortsatt låga korträntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj men nedgången i svenska långräntor under kvartalet har gett 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 2016-09-30
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besöksstillväxten på stationerna.	Årlig besöksstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,5 procent under tredje kvartalet 2016 jämfört med samma period 2015. För helåret 2015 ökade antalet besökare med 1,7 procent.
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.	Under tredje kvartalet uppnådde inga byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Totalt har 14 byggnader klarat målet. Tre byggnader inventerades under kvartalet och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 112 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 13,8 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 12,5 procent.

Hållbara transporter

Besöksstillväxten på våra stationer är positiv. Under perioden har antalet besökare ökat med 1,5 procent, från 124 till 126 miljoner.

För att både få fler persontransporter och godstransporter på järnväg behövs väl fungerande infrastruktur. I början av september genomförde Jernhusen tillsammans med Östsvenska Handelskammaren ett seminarium om Ostlänken, med fokus på att diskutera vad som behövs för att utveckla städer i samband med sådan ny infrastruktur. Seminariet var fullsatt med många olika deltagare, bland annat från näringslivet, vilket visar på ett stort intresse för denna typ av utvecklingsfrågor.

Hållbara fastigheter

I augusti fick fastigheten Stockholm Continental sina miljöcertifieringar enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Miljöbyggnad är ett av de mest använda miljöcertifieringssystemen i Sverige, anpassat för svenska förhållanden. Systemet fokuserar på energi, inomhusklimat och material. Det stationsstråk som ingår i fastigheten, som invigdes i september, är en ovanlig lokaltyp att miljöklassa, vilket gör silvernivån till ett väl godkänt betyg.

Arbete pågår kontinuerligt med våra befintliga fastigheter för att de ska vara så hållbara som möjligt. I september nyinvigdes entréhallen på Stockholms Centralstation. De genomförda åtgärderna syftar till att bevara byggnadens

historia men också till att kunna hantera alla resenärer. Åtgärderna görs dessutom i enlighet med Miljöbyggnad brons som en del i vårt långsiktiga mål.

Energianvändningen i Jernhusens fastigheter minskade under tredje kvartalet med två procent. Besparingar uppstår på olika sätt, exempelvis genom att gå över till LED-belysning kompletterat med närvarostyrning så att belysningen används enbart då människor finns i lokalerna.

Hållbara affärer

Väte Trafik kommer från och med 1 januari 2017 att ta över terminalverksamheten på Stockholm Årsta Kombiterminal efter att nuvarande operatör Carrier Transport lämnar. Väte Trafik är redan idag verksam på Stockholm Årsta Kombiterminal där de hanterar växlingen in och ut ur terminalen. De tar över den befintliga verksamheten där de fortsätter att erbjuda effektiv logistik och godshantering.

I Malmö har ett antal nya hyresgäster flyttat in på stationen. En av dessa är Sunfleet, en bilpool som kan komplettera tågresande. Tillgången till bilpoolen är också en del i miljöarbetet med fastigheten Glasvasen i Malmö, som har detta som en komponent i de gröna hyresavtalen.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	227,6	193,8	658,2	581,6	865,3	788,7
Energi	20,6	22,4	78,9	81,6	104,9	107,6
Övriga intäkter	59,2	87,8	248,2	265,0	359,7	376,5
Summa fastighetsintäkter	307,4	303,9	985,3	928,2	1 329,9	1 272,8
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-41,2	-57,6	-191,8	-181,4	-284,6	-274,2
Energi	-21,9	-21,8	-98,2	-100,3	-127,8	-129,9
Underhåll	-11,7	-13,2	-35,8	-40,2	-49,5	-53,9
Fastighetsskatt	-2,5	-2,1	-7,5	-6,2	-6,3	-5,0
Fastighetsadministration	-39,1	-38,4	-134,0	-135,9	-191,4	-193,3
Summa fastighetskostnader	-116,4	-133,1	-467,3	-464,0	-659,6	-656,3
Driftöverskott	191,0	170,8	518,0	464,2	670,3	616,5
Central administration	-9,3	-9,6	-31,1	-30,0	-43,0	-41,9
Strategisk utveckling	-9,8	-3,6	-21,5	-6,6	-27,5	-12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	171,9	157,6	465,4	427,6	599,8	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,8	1,1	4,5	2,0	12,8	10,3
Värdeförändring fastigheter	56,5	72,9	380,9	508,9	824,7	952,7
Rörelseresultat	229,2	231,6	850,8	938,5	1 437,3	1 524,9
Resultat från andelar i intressebolag	-	-5,0	-	-13,2	-185,7	-198,9
Finansiella poster	-23,2	-22,4	-66,8	-72,4	-87,1	-92,7
Värdeförändring derivat	-15,0	-55,9	-203,0	14,9	-144,1	73,8
Resultat före skatt	191,0	148,3	581,0	867,8	1 020,3	1 307,1
Skatt	24,6	-33,3	-61,5	-191,8	-192,7	-323,0
Periodens resultat	215,6	115,0	519,6	676,0	827,7	984,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	215,6	115,0	519,6	676,0	827,7	984,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	177,3	114,3	480,8	675,1	700,0	894,3
Innehav utan bestämmande inflytande	38,3	0,7	38,8	0,9	127,7	89,8
Resultat per aktie, SEK	44,3	28,6	120,2	168,8	175,0	223,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter	307,3	328,0	985,2	975,8	1 325,3	1 315,9
Fastighetskostnader	-116,5	-133,5	-467,4	-465,9	-659,3	-657,8
Driftöverskott	190,8	194,5	517,8	509,9	666,0	658,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	172,0	181,2	465,5	473,2	595,8	603,5

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 985 (928) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stadsprojekt och Depåer, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen, det vill säga användningen av järnvägsspår på godsterminaler och depåer.

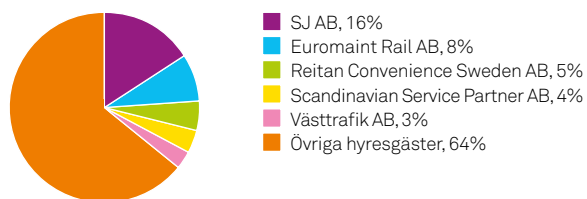
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 980 (935) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (3,3) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2017	1 120	199 678	389	42
2018	402	136 537	186	20
2019	270	76 748	113	12
2022	74	29 573	75	8
2021	24	12 348	19	2
2022	5	8 570	22	2
2023–	39	70 579	130	14
Totalt	1 934	534 033	934	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



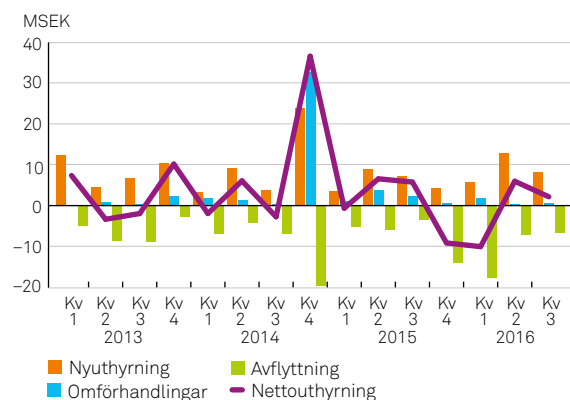
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 0 (23) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –2 (12) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är en crossdockbyggnad på Stockholm Årsta Kombiterminal, två butikslokaler i Stockholm Continental samt en uthyrning till Swedtrack i Hagalunds Depå. Utfallet påverkas negativt bland annat av uppsägningar inom affärsområde Depåer i Tillberga, Gävle och Hagalund.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	26,7	19,6	23,9
Omförhandlingar	2,8	6,9	7,5
Avflyttning	–31,6	–15,0	–29,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–2,1	11,5	2,3

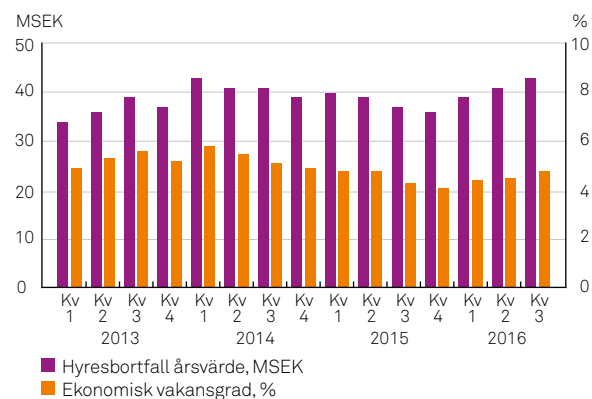
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	2,9	19,8	37,6
Avflyttning	–0,9	–8,6	–8,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	2,0	11,2	28,8
Nettouthyrning totalt	–0,1	22,7	31,1

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (4,3) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 20,6 (19,2) procent. Ökningen beror till största del på vakanser i Örebro och Norrköping.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 248 (265) MSEK, en minskning med sex procent, vilket främst beror på lägre intäkter från stationsavgifter. Av övriga intäkter avser 134 (146) MSEK kontrakterade och 114 (119) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Stationsavgifter	48,5	70,3	79,7	101,5
Infrastrukturförvaltning	72,7	63,9	93,1	84,3
Reklamintäkter	37,0	40,5	56,4	59,9
Förvaringsboxar	14,3	14,2	19,2	19,1
Parkering	39,4	38,2	54,3	53,1
Övrigt ¹⁾	36,3	37,9	57,0	58,6
Summa	248,2	265,0	359,7	376,5

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –467 (–464) MSEK, vilket främst beror på ökade kostnader för satsningar inom reklam och event.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Lokalarea ¹⁾ , kvm	645 000	628 000	630 000
Överskottsgrad, %	52,6	50,0	48,4
Direktavkastning, %	5,7	5,5	4,8
Totalavkastning, %	12,6	12,0	13,2
Vakansgrad area ²⁾ , %	20,6	19,2	18,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,8	4,3	4,1

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –22 (–7) MSEK. Ökningen beror på högre kostnader för projektadministration.

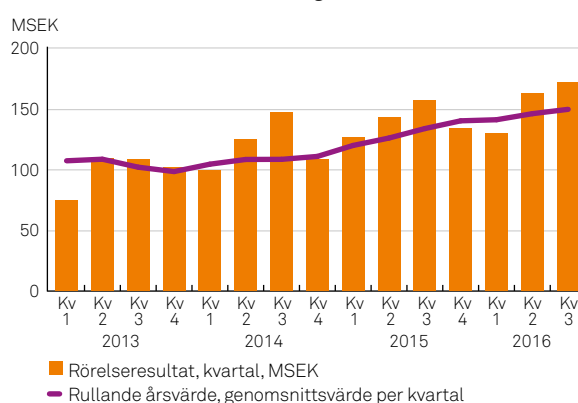
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent till 465 (428) MSEK. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter från Stadsprojekt och Depåer.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 985 (976) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är något lägre än föregående år och uppgick till 466 (473) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från infrastrukturförvaltning, lägre kostnader för underhåll men minskade intäkter från stationsavgifter samt ökade kostnader för satsningar inom reklam och event samt projektadministration.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 381 (509) MSEK, motsvarande 2,4 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 354 (509) MSEK, varav projektresultat för 100 (165) MSEK och driftnettoeffekten stod för 102 (43) MSEK. Under andra kvartalet sänktes direktavkastningskravet med 0,10–0,20 procentenheter på ett antal fastigheter vilket gav en positiv värdeförändring om 254 (301) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar. Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandling på de större stationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö samt omförhandlingar av kontrakt avseende depåverksamheten.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 27 (0) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,1 (6,4) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav 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. Den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield verifierade sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna under andra kvartalet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Realiserad värdeförändring	26,9	0,0	4,5
Orealiserad värdeförändring	354,0	508,9	948,2
<i>Driftnettoeffekt</i>	<i>101,9</i>	<i>42,9</i>	<i>–68,9</i>
<i>Projektresultat</i>	<i>–1,5</i>	<i>165,1</i>	<i>369,1</i>
<i>Direktavkastningskrav</i>	<i>253,6</i>	<i>300,9</i>	<i>647,9</i>
Summa värdeförändringar	380,9	508,9	952,7

Finansiella poster

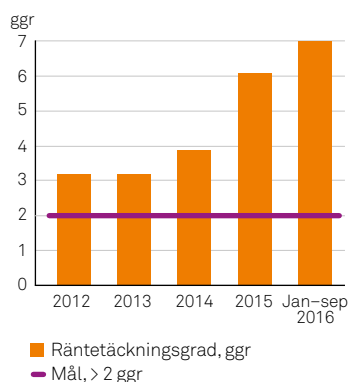
Finansiella poster uppgick till –67 (–86) MSEK. Skillnaden jämfört med samma period föregående år beror framför allt på bättre resultat från intressebolag samt högre aktiverad projektränta.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,7 (2,1) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,6 (1,8) procent.

Under årets nio första månader aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 33 (26) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgår den till 7,0 (5,9) 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 +/- 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 perioden negativ om –203 (15) MSEK, vilket främst beror på den kraftiga räntenedgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till –62 (–192) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –62 (–192) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Resultat före skatt	581,0	867,8	1 307,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–127,8	–190,9	–287,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	69,5	3,5	11,9
resultat från andelar i intressebolag	–1,0	–1,2	–44,3
övriga skattemässiga justeringar	0,6	–3,1	–3,0
justeringar hänförliga till föregående år	–2,8	–	–
Summa	–61,5	–191,8	–323,0
Effektiv skattesats, %	10,6	22,1	24,7

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14 680,2	13 615,3	14 416,8
Maskiner och inventarier	30,6	32,8	32,0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 710,8	13 648,2	14 448,8
Andelar i intressebolag och joint venture	48,3	35,6	43,8
Räntebärande fordran	13,5	179,0	16,1
Summa anläggningstillgångar	14 772,6	13 862,8	14 508,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	500,0	271,2	181,4
Räntebärande fordran	181,2	–	81,2
Likvida medel	164,5	36,0	202,2
Summa omsättningstillgångar	764,5	307,2	464,8
SUMMA TILLGÅNGAR	15 618,2	14 169,9	14 973,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 201,8	5 825,0	6 157,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	786,6	594,6	725,5
Räntebärande låneskulder	7 988,9	7 154,9	7 394,3
Ej räntebärande skulder	144,4	66,2	150,0
Summa långfristiga skulder	8 919,9	7 815,8	8 269,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	0,6	0,3	0,2
Ej räntebärande skulder	496,0	528,7	545,9
Summa kortfristiga skulder	496,6	529,0	546,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 618,2	14 169,9	14 973,6

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Eget kapital 1 januari	6 157,7	5 262,0	5 262,0
Lämnad utdelning	–500,0	–113,0	–113,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24,5	–	24,7
Totalresultat för perioden	519,6	676,0	984,1
Eget kapital 31 december	6 201,8	5 825,0	6 157,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 985,5	5 815,9	6 004,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september ägde Jernhusen 170 (179) fastigheter i 50 (55) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 645 000 (628 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under årets första nio månader ökat med 263 MSEK och uppgick per den 30 september till 14 680 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 469 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 354 MSEK samt avyttringar om 559 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015	Antal fastigh. 2016
Marknadsvärde 1 januari	14 416,8	12 164,2	12 164,2	179
Investeringar	468,9	969,3	1 401,2	–
Förvärv	–	31,0	31,0	1 ¹⁾
Frånträden	–559,4	–58,0	–127,8	–10 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	354,0	508,9	948,2	–
Marknadsvärde vid periodens slut	14 680,2	13 615,3	14 416,8	170

¹⁾ Fastighetsdelning har inneburit en tillkommande fastighet.

²⁾ Tio hela fastigheter har frånträts under halvåret.

Investeringar och förvärv

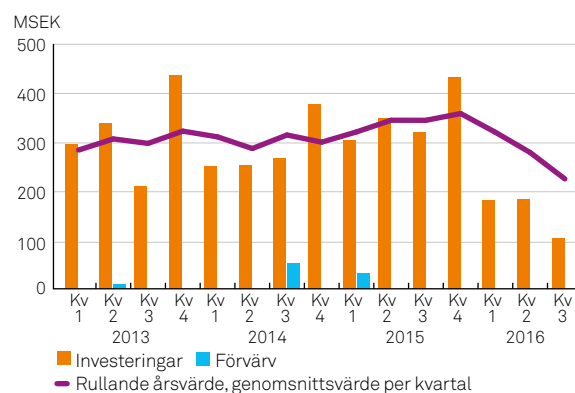
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 469 (1 000) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (31) MSEK och värdehöjande underhåll till 99 (108) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation har pågått under föregående år och färdigställdes under första kvartalet i år och Projektet Eldaren i Uppsala pågår. Merparten av de investeringar om 202 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under årets första nio månader är hänförliga till dessa två projekt.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har under en längre tid varit Stockholm Continental. Hotelldelen invigdes 1 april och butikslokalerna beräknas öppna 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 även kontorsbyggnaden Glasvasen färdigställt under första kvartalet där kontorshyresgästerna har flyttat in och handelsytorna nu är fullt uthyrda. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 191 MSEK under årets tre första kvartal.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

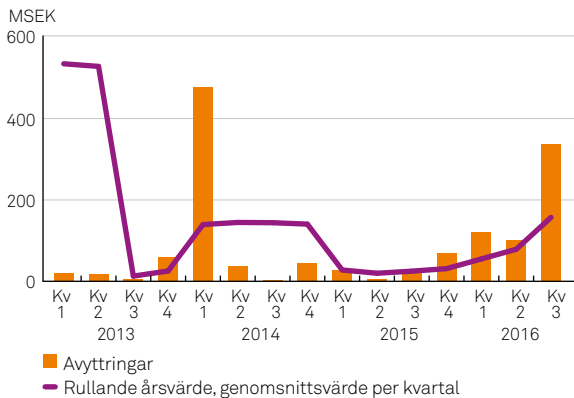
MSEK	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015–sep 2016	Helår 2015
Stationer	41,5	89,3	201,6	310,7	309,4	418,5
Stadsprojekt	31,0	157,1	190,5	484,8	407,5	704,3
Depåer	29,8	70,0	75,1	194,2	176,0	295,1
Godsterminaler	1,7	3,0	1,7	10,3	5,1	13,7
Totalt	104,0	319,4	468,9	1 000,0	898,0	1 431,6

Avyttringar

Under perioden frånträddes 10 (10) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 586 (58) MSEK. Under samma tid kontraherades 3 (16) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 385 (252) 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. 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.

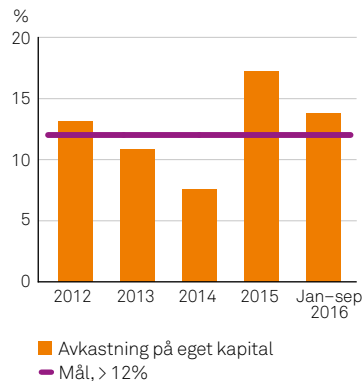
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,8 (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 12,5 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,9 procent.

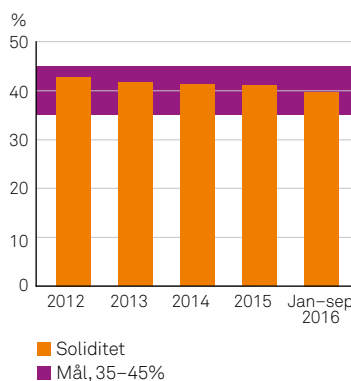
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 39,7 (41,1) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året ökat till 52,0 (51,2) procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 41,3 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,1 procent.

Soliditet



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 september till 195 (97) MSEK, varav 14 (16) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 181 (81) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består till största del av räntebärande placeringar, reversfordran samt positiva marknadsvärden av derivat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 6 202 (6 158) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 216 (153) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 365 (2 378) MSEK.

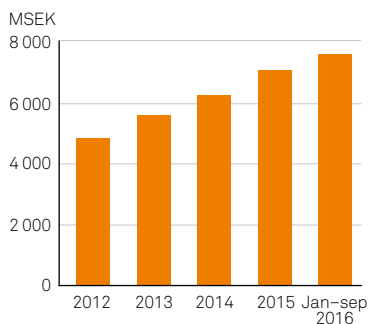
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 6 395 (5 946) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 455 (270) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 787 (726) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 989 (7 394) MSEK, varav 480 (279) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 1 (0) MSEK kortfristigt. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 535 MSEK, från 7 095 MSEK till 7 630 MSEK, framför allt beroende på ökad belåning på grund av pågående investeringar.

Per den 30 september 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 2,7 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindingstiden 3,6 (4,0) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2016

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-6 394,9	-1 406,9
Derivat	466,1	102,5
Underskottsavdrag	2 364,7	520,2
Osäkra kundfordringar	18,7	4,1
Övrigt	-29,9	-6,6
Enligt balansräkningen	-3 575,3	-786,6

Räntefallostruktur per 30 september 2016

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 451	0,1
1-2 år	655	2,5
2-3 år	800	0,6
3-4 år	504	1,7
4-5 år	500	3,1
5- år	2 600	2,8
Totalt	7 510¹⁾	1,6

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 480 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 september 2016

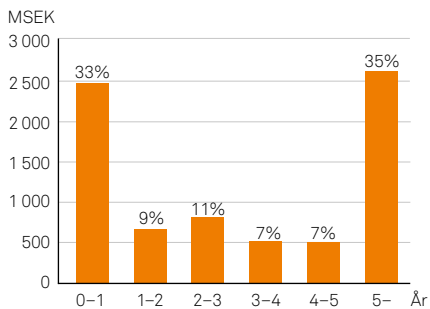
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	600	8,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 900	51,9
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	39,9
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	13 200	7 510¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 480 MSEK ingår inte.

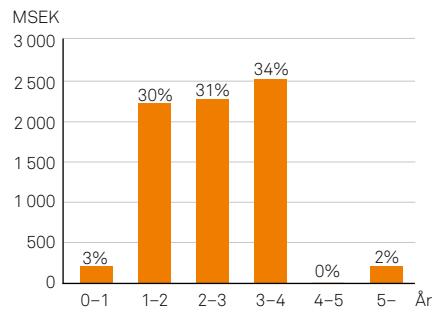
Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen, forts.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Helår 2015
Belåningsgrad, %	52,0	51,0	51,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	2,1	1,8
Räntebindningstid, år	3,6	3,9	4,0
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,6	2,8

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2016-09-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	121%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	7%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	3,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	33%
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	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	171,9	157,6	465,4	427,6	599,8	561,9
Avskrivningar	2,5	4,3	7,9	8,3	10,9	11,3
Betald ränta	-30,5	-27,8	-105,6	-105,7	-133,6	-133,7
Erhållen ränta	-	-0,2	1,2	0,8	1,7	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	143,9	133,9	368,9	331,1	478,9	440,9
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	-343,2	-12,1	-348,5	-11,1	-325,8	11,6
Förändring av kortfristiga skulder	-111,4	-24,7	-64,5	48,1	-68,9	43,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310,7	97,1	-44,1	368,1	84,2	496,2
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-19,3	-319,5	-381,7	-969,1	-813,2	-1 400,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-31,0	-	-31,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	363,1	19,4	574,4	54,3	642,1	122,0
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	-	24,3	-	24,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-1,7	-1,7	-5,5	-4,3	-8,1	-6,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	342,1	-301,8	187,2	-925,8	-179,2	-1 292,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	31,4	-204,7	143,1	-557,8	-95,0	-796,0
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	0,2	0,2	500,6	605,9	800,4	905,7
Amortering	-100,0	-	-106,0	-	-106,0	-
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	100,1	-	-99,9	99,9	-19,9	179,9
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24,5	-	24,5	-	49,1	24,6
Utbetald utdelning	-	-	-500,0	-113,0	-500,0	-113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24,8	0,2	-180,8	592,8	223,6	997,2
Periodens kassaflöde	56,2	-204,4	-37,7	35,1	128,5	201,3
Likvida medel vid periodens början	108,3	240,4	202,2	0,9	36,0	0,9
Likvida medel vid periodens slut	164,5	36,0	164,5	36,0	164,5	202,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 369 (331) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -44 (368) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 187 (-926) MSEK. Ökningen beror främst på avyttringar av fastigheter om 574 (54) MSEK samt på lägre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -181 (593) MSEK. Förändringen förklaras av att bolagets avyttringar har överstigit investeringarna varför amorteringar och placering av likvid har kunnat göras.

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	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter						
Stationer	133,0	156,5	457,0	464,9	636,2	644,1
Stadsprojekt	34,9	12,8	82,6	39,4	100,2	57,0
Depåer	120,7	114,6	388,8	364,7	516,0	491,9
Godsterminaler	17,8	19,5	56,4	59,4	78,1	81,1
Koncerninterna intäkter	1,0	0,5	0,5	-0,2	-0,6	-1,3
Summa fastighetsintäkter	307,4	303,9	985,3	928,2	1 329,9	1 272,8
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	69,3	71,6	191,9	202,2	248,9	259,2
Stadsprojekt	23,0	3,8	48,2	17,0	60,5	29,3
Depåer	70,8	72,2	219,5	199,2	286,8	266,5
Godsterminaler	11,9	12,7	36,3	34,7	50,1	48,5
Koncerngemensamt	8,7	7,1	5,0	4,2	3,4	2,5
Central administration	-9,3	-9,6	-31,1	-30,0	-43,0	-41,9
Strategisk utveckling ¹⁾	-2,5	-0,2	-4,4	0,3	-6,9	-2,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	171,9	157,6	465,4	427,6	599,8	561,9
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	2,2	16,9	197,6	388,6	199,3	390,3
Stadsprojekt	38,0	36,7	149,0	71,2	574,0	496,2
Depåer	16,9	4,5	16,0	26,8	52,1	62,9
Godsterminaler	-0,6	14,8	18,3	22,3	-0,9	3,1
Summa värdeförändringar fastigheter	56,5	72,9	380,9	508,9	824,7	952,7
Rörelseresultat						
Stationer ²⁾	72,3	89,4	394,0	592,8	461,2	659,9
Stadsprojekt	61,0	40,5	197,2	88,1	634,7	525,6
Depåer	87,7	76,7	235,5	226,0	338,9	329,4
Godsterminaler	11,3	27,5	54,6	57,0	49,3	51,7
Koncerngemensamt	-3,1	-2,5	-30,5	-25,4	-47,0	-41,9
Summa rörelseresultat	229,2	231,6	850,8	938,5	1 437,3	1 524,9

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

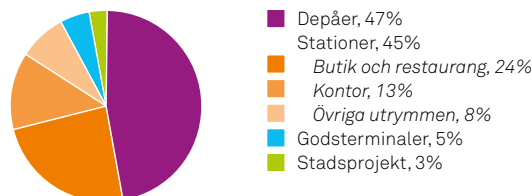
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på lägre driftnetto från väntsalsaffären och från reklam och event samt högre kostnader för projektadministration.

Affärsområde Stadsprojekt ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från Stockholm Continental som nu är i drift.

Affärsområde Depåer ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från nya investeringar samt från infrastrukturförvaltning.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Affärsområde Godsterminaler ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsadministration.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2016

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	31	57	15	170
Hyresvärde, MSEK	432	38	459	51	980
Lokalarea, kvm	142 000	44 000	424 000	35 000	645 000
Vakant lokalarea, kvm	15 000	9 000	100 000	1 000	125 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	3,6	2,0	7,0	3,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2,7	12,7	6,8	2,5	4,8

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	-12,5	12,1	-3,8	7,2	2,9
Projektresultat	49,0	29,7	19,8	-1,1	97,4
Direktavkastningskrav	161,8	79,5	-	12,3	253,6
Delsumma realiserad värdeförändring	198,4	121,3	16,0	18,4	354,0
Investeringar	201,3	190,7	75,1	1,7	468,9
Förvärv	-	-	-	-	-
Frånträden	-65,4	-405,4	-1,5	-87,1	-559,4
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-310,0	310,7	-0,7	-	-
Marknadsvärde 2016-09-30	6 941,9	3 350,2	3 524,8	863,4	14 680,2

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	50,7	49,6	149,6	147,5	198,6	196,5
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-43,4	-42,5	-141,2	-155,9	-229,8	-244,5
Driftöverskott	7,3	7,1	8,4	-8,4	-31,2	-48,0
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-	54,5	54,5
Central administration	-9,3	-9,6	-31,1	-30,0	-43,0	-41,9
Strategisk utveckling	-9,8	-3,6	-21,5	-6,6	-27,5	-12,6
Rörelseresultat	-11,8	-6,2	-44,1	-45,1	-47,0	-48,0
Finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	700,0	700,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,6	5,2	16,4	20,2	183,6	187,4
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	14,4	-	-245,6	-260,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34,5	-32,3	-101,2	-99,0	-133,8	-131,6
Summa finansiella poster	-28,9	-27,1	-70,3	-78,8	504,3	495,8
Resultat efter finansiella poster	-40,7	-33,3	-114,4	-123,9	457,3	447,8
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	169,8	169,8 ¹⁾
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-16,4	-16,4
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-	-	153,4	153,4
Resultat före skatt	-40,7	-33,3	-114,4	-123,9	610,6	601,1
Uppskjuten skatt	7,0	7,2	26,3	26,9	-24,5	-23,9 ¹⁾
Periodens resultat	-33,7	-26,1	-88,1	-97,0	586,1	577,2
Resultat per aktie (SEK)	-8,4	-6,5	-22,0	-24,2	146,4	144,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	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	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt 2015– sep 2016	Helår 2015
Periodens resultat	-33,7	-26,1	-88,1	-97,0	586,1	577,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-33,7	-26,1	-88,1	-97,0	586,1	577,2

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 150 (148) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -141 (-156) MSEK. Rörelseresultatet förbättrades något till -44 (-45) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	122,5	79,9	72,0
Maskiner och inventarier	3,4	4,4	4,3
Summa materiella anläggningstillgångar	125,9	84,3	76,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	513,0	537,6	486,7 ¹⁾
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 534,7	1 906,9	1 849,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 047,7	3 444,5	3 335,7
Summa anläggningstillgångar	3 173,6	3 528,8	3 412,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 421,4	5 409,3	6 686,6
Räntebärande fordringar	181,2	161,1	81,2
Likvida medel	164,5	36,0	202,2
Summa omsättningstillgångar	6 767,1	5 606,4	6 970,0
SUMMA TILLGÅNGAR	9 940,7	9 135,2	10 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	798,6	712,5	1 386,7 ¹⁾
Summa eget kapital	798,6	712,5	1 386,7
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 499,8	6 799,2	7 099,2
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 588,4	6 887,9	7 187,8
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 553,7	1 534,7	1 807,5 ¹⁾
Summa kortfristiga skulder	1 553,7	1 534,7	1 807,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 940,7	9 135,2	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 30 september fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Maria Dillner Sjölin tillträdde i augusti som Chef HR och medlem i ledningsgruppen.

Per den 30 september var 195 (201 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 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 delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av 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.

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 30 september var 14 (16) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 480 (279) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –203 (15) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –466 (–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

- Bokslutskommuniké 2016 2 februari 2017
- 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 21 oktober 2016

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 oktober 2016 kl 08.00.

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2016 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med 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 International Standards on Auditing och god revisions-sed 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 medvetna 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 21 oktober 2016

Ernst & Young AB
Magnus Fagerstedt
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 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 *.