

Delårs- rapport

Januari-mars 2018

Delårsrapport januari–mars 2018

- Fastighetsintäkterna uppgick till 384 (362) MSEK. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med tolv procent och uppgick till 170 (151) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 170 (153) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 153 (162) MSEK. Minskningen beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, -19 (5) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -36 (-36) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 99 (130) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 119 (89) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (108) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 99 MSEK till 16 333 (16 234) MSEK. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.

Händelser efter periodens utgång

- Jernhusen har emitterat sina första gröna obligationer om totalt 1 500 MSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2017. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2017. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2018	Jan–mar 2017	Apr 2017– mar 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter, MSEK	384	362	1 475	1 453
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	170	151	702	683
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-19	5	178	202
Rörelseresultat, MSEK	153	162	883	892
Finansiella poster, MSEK	-36	-36	-157	-154
Värdeförändringar derivat, MSEK	6	18	42	54
Skatt, MSEK	-24	-14	-154	-144
Periodens resultat, MSEK	99	130	618	649
Investeringar i fastigheter, MSEK	119	89	693	663
Fastighetsförsäljningar, MSEK	0	108	70	178
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 333	15 534	16 333	16 234
Soliditet, %	44,2	43,1	44,2	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,1	4,7	4,4
Avkastning på eget kapital, %	8,5	20,2	8,5	9,0

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 155 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 16,3 miljarder kronor.

Ud har ordet

Första kvartalet 2018 visar Jernhusen fortsatt god tillväxt. Förvaltning och projekt levererar enligt plan. Framtidsutsikterna är fortsatt goda och extra glädjande är att vi presenterat ett ramverk för gröna obligationer och i april emitterade vi våra första gröna obligationer.

Ramverket för Jernhusens gröna obligationer lanserades i mars och den första emissionen ägde rum i april. Därmed ges Jernhusen möjlighet att på ett grönt sätt finansiera våra hållbara projekt och fastigheter i järnvägsnära lägen. Gröna obligationer är ett naturligt steg för Jernhusen som knyter vår finansiering närmare våra hållbarhetsmål.

Resenärsfokus

Persontrafiken på järnväg ökade under 2017 med drygt en halv procent. Det är en lägre ökning än 2016. Den stränga vintern har inneburit förseningar vilket påverkar järnvägens förtroende negativt. Jag ser det som angeläget att Jernhusen arbetar tillsammans med andra branschaktörer för att skapa positiva upplevelser kring tågresa och försöker underlätta för resenärer då förseningar uppstår, till exempel genom utökade öppettider på våra stationer.

Vår satsning på de yngsta resenärerna lanserades i februari då vi invigde vår första väntsal med barninriktning i Norrköping. Temat är Res med Alfons och i april följde Borlänge efter. Samarbetet med rättighetsinnehavarna till Alfons Åberg är flerårigt och under våren kommer lekmöbler även att installeras i Göteborg, Stockholm, Malmö, Linköping och Skövde.

Med stor omsorg om utformning och materialval har vi i harmoni med stationens byggnadshistoriska arv renoverat norra delen av Centralhallen på Stockholms Centralstation. Fyra nya restauranger ger resenärerna fler alternativ till take away med hög kvalitet.

I april färdigställde vi en omfattande upprustning av Flemingsbergs station. Stationen är nu väl förberedd att hantera de ökade resenärsflöden som förväntas i och med Huddinge kommuns utveckling av en ny stadskärna i Flemingsberg med tusentals nya bostäder och arbetsplatser. Under tre somrar med start i år genomför Trafikverket underhåll av den så kallade Getingmidjan i Stockholm. Fjärrtågstrafiken söderifrån får Södra Station och Flemingsberg som slutstationer medan arbetet pågår.

Hård konkurrens för gods på järnväg

Det är väl känt att godstransporter på järnväg har stora utmaningar i Sverige. Konkurrensen från andra transportslag är stark och marknaden har inte lyckats skapa tillräckligt attraktiva lösningar som på bästa sätt använder järnvägens fördelar. Under perioden publicerade Trafikanalys sin helårsstatistik för 2017, som visar att godsvolymen (exklusive malmtransporter) minskat för tredje året i rad till knappt 37 miljoner ton. Även i Jernhusens bestånd kan vi se att volymerna på Stockholm Årsta Kombiterminal har minskat under perioden. Under våren sätts nya terminalkranar i drift på Malmö Kombiterminal och vi arbetar tillsammans med våra kunder på att hitta nya intressenter för att återställa eller öka godshanteringen på Stockholm Årsta Kombiterminal. Vi ser även fram emot den godsstrategi som Regeringen har aviserat att de avser lansera inom kort.

Stationsnära utvecklingsprojekt

I Kristianstad har vi sålt mark vid centralstationsområdet till Intea Fastigheter AB som planerar att utveckla ett rättscentrum för rättsvårdande myndigheter i det stationsnära läget. Avtalet omfattar 20 000 kvadratmeter mark. Försäljningen är ett led i vår strategi att utveckla fler arbetsplatser i centrala lägen för att optimera möjligheterna för kollektivt resande.

I kontorshuset Foajén i Malmö har vi tecknat avtal med vår första hyresgäst Bona. Foajén är ett av Jernhusens ambitiösaste projekt vad gäller miljöcertifiering och planeras för att nå Breeam Excellent och WELL nivå guld, vilket var viktiga faktorer för att Bona tecknade avtalet. Därmed är cirka tio procent av kontorsytan uthyrd.

Insatser för nöjdare kunder

En av Jernhusens utmaningar har varit att öka vårt NKI, Nöjd Kund Index. Årets mätning visar att vi för andra året i rad lyckats höja NKI, nu till nivå 63. Särskilt inom depåverksamheten sker en tydlig förbättring. Det finns fortfarande mycket kvar att åstadkomma men genom bland annat ökat erfarenhetsutbyte inom bolaget ser jag fram emot att vi kan fortsätta att förstärka denna positiva trend.

Under perioden har vi även förtydligat och formulerat en ny uppförandekod för Jernhusens medarbetare. Den baseras på internationella konventioner, lagstiftning, våra styrande dokument samt vår värdegrund. Uppförandekoden tydliggör hur vi förväntas agera på arbetsplatsen och i affärsrelationer och ska bidra till att ge oss rätt förutsättningar att agera på ett korrekt sätt.

Attraktiv arbetsgivare

Vi fick nyligen veta att Jernhusen fått det bästa uppmätta resultatet i Nyckeltalsinstitutets Attraktiva Arbetsgivarindex, AVI, för 2017. Avgörande faktorer var hög kompetensutveckling, låga sjuktal, små arbetsgrupper och bra lönenivåer. Vår förbättringspotential ligger i att sänka personalomsättningen och fortsatt öka andelen kvinnor på chefsposter. Att redan nu få ett bra resultat i AVI är ett viktigt steg i rätt riktning för att uppnå ett av våra hållbarhetsmål inom hållbara affärer.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Trafikverket presenterar vart fjärde år ett förslag till plan för hur statens infrastruktur ska utvecklas och underhållas under de kommande tolv åren. Efter remisshantering och beredning inom Regeringskansliet fattar sedan regeringen beslut om planen. Det nu liggande förslaget omfattar åren 2018–2029 och regeringen förväntas under maj ta beslutet. Det finns också en stor förväntan kring beslut om huruvida det ska byggas nya stambanor och då för höghastighetståg. Jernhusen stödjer en utbyggnad av nya stambanor, och att det ska ske så snabbt som möjligt och att de anläggs för trafikering om 320 km/h.

För att nå klimatmålen behöver det bland annat ske en omställning av godstransporterna inom och utom Sverige. Med en ökande e-handel och fortsatt urbanisering kommer transportbehovet att öka och Jernhusen ser att kombitrafiken spelar en viktig roll i att lösa dagens och morgondagens behov av transporter. Därmed ser bolaget fram emot den godsstrategi som regeringen avser att presentera inom kort.

Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt senaste mätningen var resandet på järnväg, mätt i antal resor, högre under fjärde kvartalet 2017 än under samma kvartal 2016. Det handlar om en ökning med 1,1 procent i kvartalsvis jämförelse. Sett på rullande fyra kvartal är det en ökning om 0,7 procent jämfört med vid samma tidpunkt 2016. Totalt genomfördes 222 miljoner personresor under 2017, jämfört med 221 miljoner under 2016. En bidragande faktor till ökningen kan vara införandet i oktober 2017 av Movingobiljetten i Mälardalen. En biljett som möjliggör resor med samtliga trafikoperatörer i Mälardalen till ett subventionerat pris.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade enligt den senaste mätningen en fortsatt negativ utveckling under fjärde kvartalet 2017 och minskade med 3,7 procent jämfört med samma kvartal 2016. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment.

Fastighetsmarknaden

En växande tjänstesektor, privat konsumtion med en robust arbetsmarknad och en expansiv penningpolitik har bidragit till ekonomisk tillväxt i Sverige under de senaste åren. Även om prisnedgången på bostäder i storstadsregionerna skapar viss oro inom fastighetsbranschen finns det fortsatt ett stort intresse för svenska fastigheter från såväl utländska som inhemska investerare. Enligt Newsec har antalet transaktioner (överstigande 40 MSEK) under kvartalet varit färre än föregående år. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 21 miljarder kronor jämfört med samma period föregående år då volymen uppgick till 34 miljarder.

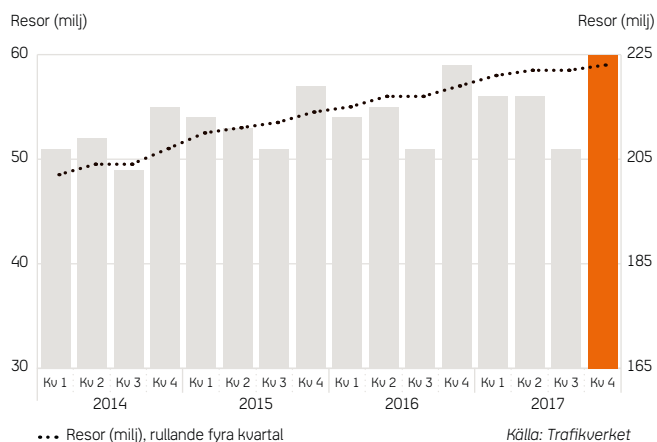
Den expansiva penningpolitiken samt efterfrågan på svenska fastigheter har under de senaste åren också inneburit sjunkande direktavkastningskrav inom fastighetsbranschen. Marknadens direktavkastningskrav bedöms dock ha stabiliserats under det sista halvåret. Jernhusen bedömer därför marknadens direktavkastningskrav för fastighetsbeståndet som oförändrade under första kvartalet.

Hyresmarknaden

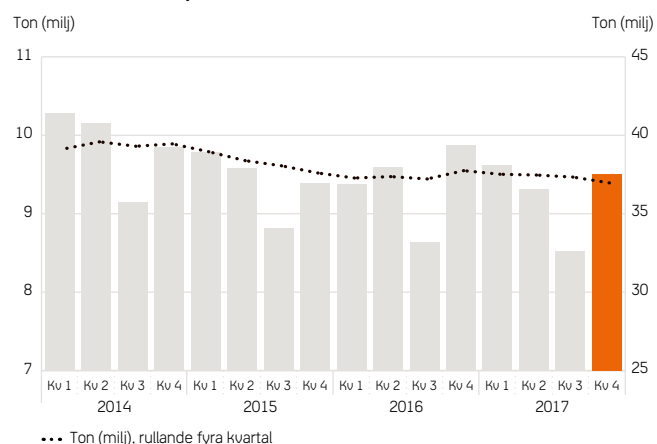
Jernhusen med sitt diversifierade fastighetsbestånd har en mängd olika typer av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns såväl butiker, restauranger och kontorshyresgäster som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen.

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

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Service- och detaljhandeln

På Jernhusens stationer ska serviceutbudet underlätta resenärernas vardag och bidra till en attraktivare miljö. Jernhusen utvecklar sitt utbud i första hand för att tillgodose resenärernas behov. Ju bättre vi möter dessa, desto stabilare blir försäljningsutvecklingen.

Servicehandelsindex från HUI Research visar att den totala försäljningen inom servicehandeln ökade med 1,9 procent under fjärde kvartalet 2017 jämfört med samma kvartal 2016. Inom de segment som återfinns på stationer är det en samfällt positiv utveckling. Delbranschen Café ökade med 2,2 procent, Fast Food ökade med 2,3 procent i omsättning och Trafikbutiker ökade med 0,4 procent.

Kontor

Även om tillväxten i Sverige bedöms dämpas successivt framöver så är utsikterna för svensk ekonomi stabila. En stark tjänstesektor i kombination med ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna har inneburit goda förutsättningar för kommersiella fastigheter i allmänhet och för kontorsmarknaden i synnerhet. Detta har resulterat i fortsatt stor efterfrågan på effektiva kontor i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorshyrorna har enligt Newsec ökat i centrala lägen i såväl Göteborg som Malmö jämfört med föregående år medan vi har sett oförändrade

hyresnivåer i Stockholm. Den stora efterfrågan har även inneburit låga direktavkastningskrav och låga vakanser för kontorsfastigheter. Malmö visar upp sjunkande direktavkastningskrav jämfört med föregående år medan direktavkastningskraven för centralt belägna kontor i Stockholm och Göteborg bedöms som oförändrade. Vakanserna för dessa kontorsfastigheter bedöms i alla tre städer haft en sjunkande trend jämfört med föregående år. En stark kontorsmarknad med höga hyror och låga vakanser har resulterat i hög nyproduktionstakt av kontor under de senaste åren. I Stockholm och Malmö bedöms nyproduktionstakten öka under 2018 jämfört med föregående år. Göteborg ser dock en betydligt lägre andel färdigställda kontorsytor under 2018 jämfört med föregående år. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2018.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Tågoperatörer och trafikhuudmän fortsätter att investera i nya fordon. Under kvartalet har det bland annat blivit klart att Västtrafik investerar i 40 fordon från Bombardier. Det medför omställning och ombyggnad av Jernhusens depåer i befintliga lägen. De kommande leveranserna ger också att kapaciteten behöver byggas ut, både för uppställning och underhåll. Jernhusen ser positivt på möjligheterna att på marknadsmissiga villkor fortsätta utveckla både befintliga och nya anläggningar för järnvägsfordonsunderhåll.

Regeringen har tydligt uttryckt att den vill se mer gods på järnväg och även Sveriges storstäder ser ett ökat behov av en väl utvecklad citylogistik. Jernhusen anser att det finns en stor potential för detta inom kombigods. Vi arbetar därför aktivt med att tillhandahålla och visa på vikten av kombiterminaler med rätt lokalisering och funktionalitet. Regeringens kommande godsstrategi kommer också att ge en vägvisning inför framtiden.

Finansmarknaden

Årets första kvartal har karaktäriserats av stigande amerikanska räntor och en tilltagande börsoro med stora svängningar på världens börser. Detta beror främst på de nyligen införda handelstullarna i världen och osäkerheten om detta kommer att eskalera till ett handelskrig.

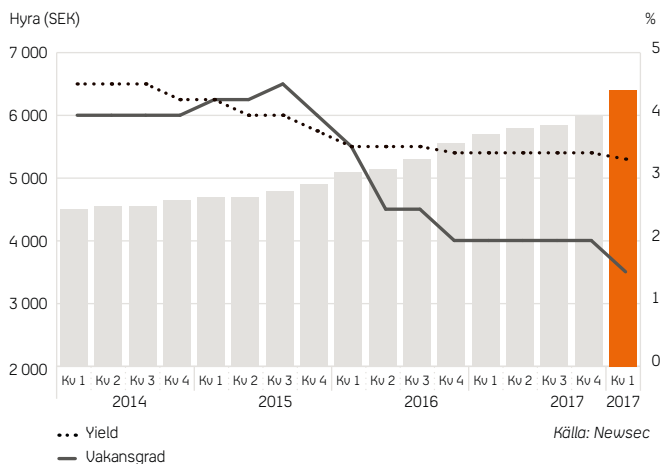
Trots starka tillväxtsiffror och rekordlåga arbetslöshetsiffror i såväl Europa som USA vill inflationen inte riktigt ta fart. Svensk inflationen har under årets inledande månader inkommit under Riksbankens egen prognos, vilket har fått marknaden att ytterligare senarelägga sin tro om Riksbankens första räntehöjning. Svensk arbetslöshet sjönk under perioden till 5,9 procent, vilket är den lägsta noterade nivån sedan augusti 2008.

De låga korträntorna har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Den marginella uppgången i svenska långräntor under perioden har lett till positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

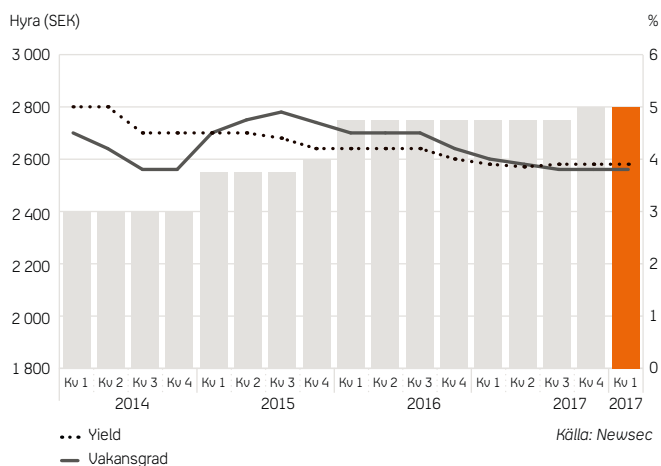
Förändrad skattelagstiftning

I mars lämnade regeringen en lagrådsremiss gällande ränteavdragsbegränsningsregler, som är en omarbetning av det tidigare förslaget som presenterades 2017. I korthet innebär förslaget sänkt skattesats i två steg; 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021 och begränsning av avdrag för negativt räntenetto. De föreslagna reglerna bedöms innebära en ökad skattekostnad för Jernhusen och för fastighetssektorn som helhet. De nya reglerna föreslås träda i kraft 1 januari 2019. Jernhusen har för avsikt att presentera effekter för bolaget i samband med publiceringen av halvårsrapporten.

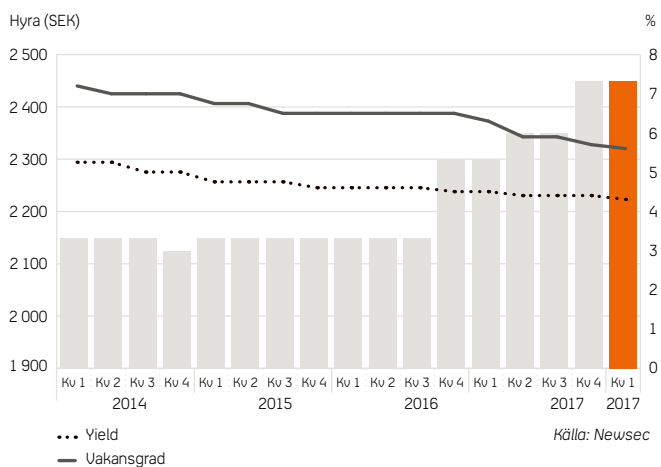
Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD



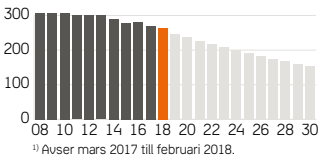
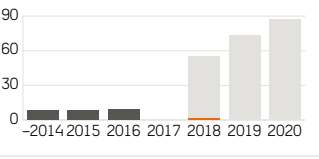
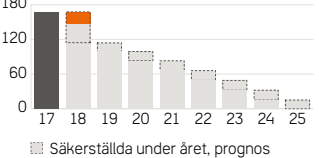
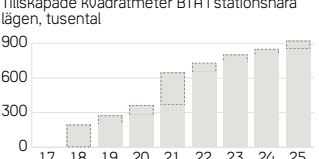
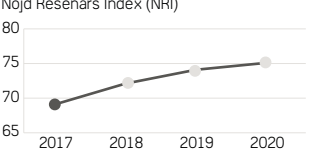
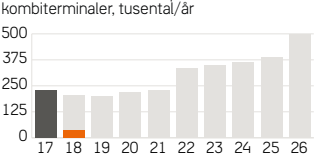
Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2018-03-31	
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 (9,0) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,4 procent.	<p>Bar chart showing return on equity from 2009 to Q1 2018. The y-axis is percentage from 0 to 20. A dotted line indicates a target of 12%.</p>
	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 44,2 (43,8) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,8 procent.	<p>Bar chart showing equity ratio from 2009 to Q1 2018. The y-axis is percentage from 25 to 50. A shaded area indicates a target range of 35-45%.</p>
	35–45 %	44,2 %	
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 4,7 (4,1) gånger.	<p>Bar chart showing interest coverage ratio from 2009 to Q1 2018. The y-axis is ggr from 0 to 9. A dotted line indicates a target of 2 ggr.</p>
	2,0 ggr	4,7 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.	Styrelsen föreslår årsstämman 2018 en utdelning om 179 (178) MSEK, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.	<p>Bar chart showing dividend in MSEK from 2008 to 2017. The y-axis is MSEK from 0 to 500. A dotted line indicates a target of 125 MSEK.</p>
	1/3	179 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.	Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader ¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 2,2 procent lägre än föregående period och 14,6 procent lägre än startåret 2008. → Energin omfattar även hyresgästernas användning → Lång och kall vinter höjer energianvändningen för avisning av tåg → Stort fokus på energiinventeringar för att finna effektiviseringsåtgärder
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 °C) större än 100 kvm där människor vistas ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år 	<ul style="list-style-type: none"> → Stockholms Centralstation certifierats BREEAM In-Use Very Good → Genomförande av åtgärder på bred front för att uppnå indikatorer för miljöklassning
	0 markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Antal återstående fastigheter att säkerställa 	<ul style="list-style-type: none"> → 2017 inventerades 168 fastigheter varav 22 nu har säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Pågående arbete på 13 fastigheter → Fördjupat samarbete med Trafikverket
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 2030 ¹⁾ . ¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.	Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental 	<ul style="list-style-type: none"> → Fortsatt planarbete med Stockholms stad och Trafikverket avseende överdäckningsprojektet → Avsiktsförklaring tecknad med Luleå kommun avseende utveckling av stationsområdet (villkorad av beslut i nationell plan)
	NRI >75 Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärs Index (NRI) 	<ul style="list-style-type: none"> → Första Alfons Åberg-lekytan invigd i väntsalen i Norrköping → Nya toaletter i Malmö Centralstation → Förbättrade rutiner för rena och fräscha stationer → Årets NRI-mätning sker i höst
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.	Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år 	<ul style="list-style-type: none"> → Utfall i linje med mål → Nya kranarna resta i Malmö → Ökade volymer i Nässjö → Vikande volym i Årsta

● 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 % till 2018 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje) Antal 200 150 100 50 0 2016 2017 2018 % 80 60 40 20 0	<ul style="list-style-type: none"> → Utvärdering av svaren i 2017 års leverantörsuppföljning → Återkoppling till leverantörerna om utfallet i leverantörsuppföljningen → Fortsatt utveckling av leverantörsuppföljningsverktyget
	100 % gröna avtal Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.	Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent % 100 75 50 25 0 2017 2018	<ul style="list-style-type: none"> → 15 av 27 tecknade avtal hade grön bilaga, motsvarande 56 procent → Tidigare uppsägningar för omförhandling som gjorts utan gröna bilagan som en del av villkoren hindrar nu i en del fall tecknande av gröna bilagan
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Plats 1-3 Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).	Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI) 1 2 3 4 5 2017 2018 2019 2020 Mål	<ul style="list-style-type: none"> → I april erhöll Jernhusen plats ett i 2018 års mätning → En av fyra årliga gemensamma kompetensutvecklingsdagar för alla anställda genomförd → Rapport för att stärka det systematiska arbetsmiljöarbetet klar
	1 över snittet Resultat 1 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).	Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS) 16 12 8 4 0 2017 2018 2019 2020 Genomsnitt	<ul style="list-style-type: none"> → Kickoff 2018 → Inspirationsluncher → Chefsträning → Ny riktlinje för externrepresentation och antikorrupcion → Årets eNPS-resultat väntas under andra kvartalet

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017- mar 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	288,6	277,4	1 134,3	1 123,1
Övriga fastighetsintäkter	95,5	84,5	341,1	330,1
Summa fastighetsintäkter	384,1	361,9	1 475,5	1 453,3
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-80,0	-80,9	-291,8	-292,7
Energi	-47,7	-45,6	-133,0	-130,9
Underhåll	-12,1	-16,2	-53,8	-57,9
Fastighetsskatt	-3,1	-3,9	-14,3	-15,1
Fastighetsadministration	-47,0	-46,1	-204,9	-204,0
Summa fastighetskostnader	-189,9	-192,7	-697,8	-700,6
Driftöverskott	194,2	169,3	777,6	752,7
Central administration	-11,6	-10,8	-45,9	-45,1
Strategisk utveckling	-13,1	-7,7	-29,8	-24,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	169,6	150,8	701,9	683,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	2,6	6,3	3,5	7,2
Värdeförändring fastigheter	-19,3	4,9	177,6	201,8
Rörelseresultat	152,9	162,0	883,0	892,2
Finansiella poster	-36,2	-36,5	-153,3	-153,6
Värdeförändring derivat	5,7	18,3	41,8	54,4
Resultat före skatt	122,4	143,8	771,5	793,0
Skatt	-23,6	-14,1	-153,7	-144,2
Periodens resultat	98,8	129,7	617,9	648,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	98,8	129,7	617,9	648,8
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	98,5	129,5	576,2	607,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,2	41,6	41,5
Resultat per aktie, SEK	24,6	32,4	144,1	151,8
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017- mar 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter	384,2	366,1	1 474,0	1 455,9
Fastighetskostnader	-189,9	-194,4	-697,1	-701,6
Driftöverskott	194,3	171,7	776,9	754,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	169,9	153,2	697,1	680,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 384 (362) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 115 (1 059) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (4,4) år.

Fastighetsintäkter

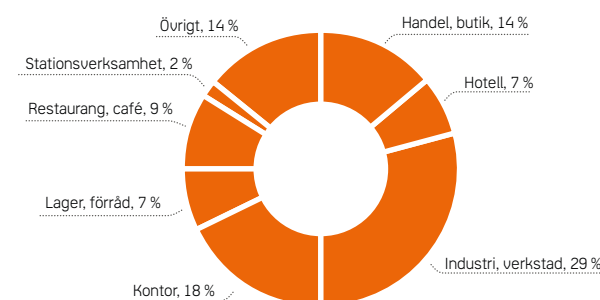
MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Helår 2017
Lokaler	238,4	230,8	944,2	936,6
Markupplåtelse	25,8	21,0	93,5	88,7
Infrastrukturförvaltning	24,4	25,6	96,6	97,8
Summa hyresintäkter	288,6	277,4	1 134,3	1 123,1
Energi	36,2	32,1	114,0	109,9
Stationsavgifter	25,2	21,7	85,3	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	4,8	4,8	24,1	24,1
Ledsagning	2,9	1,5	11,6	10,2
Taxiangöring	3,3	3,5	14,7	14,9
Reklamintäkter	17,2	18,4	67,7	68,9
Övrigt	5,9	2,5	23,8	20,4
Summa övriga fastighetsintäkter	95,5	84,5	341,2	330,2
Summa fastighetsintäkter	384,1	361,9	1 475,5	1 453,3

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	1 355	256 934	461	43
2020	260	69 553	149	14
2021	155	37 638	71	7
2022	37	64 383	137	13
2023	25	16 890	41	4
2024	4	4 989	13	1
2025-	38	57 538	193	18
Totalt	1 874	507 925	1 065	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 1 (1) MSEK, varav -4 (-2) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 5 (2) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. Den största uthyrningen under perioden är ett arrende vid Göteborg Terminal, följt av en kontorslokal i Foajén i Malmö och en verkstadslokal i Tillberga Depå. De två största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt finns båda i Helsingborg och är en verkstadslokal samt uthyrning av funktionsspår. Den tredje största uppsägningen är en verkstadslokal i Godsvagnsverkstaden i Malmö.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	6,7	4,1	25,0
Omförhandlingar	0,3	1,8	6,3
Avflyttning	-11,2	-7,4	-26,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-4,2	-1,5	4,4
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	5,9	3,5	21,2
Avflyttning	-1,1	-1,3	-6,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	4,8	2,2	14,8
Nettouthyrning totalt	0,6	0,7	19,2

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,9 (5,8) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 16,1 (20,0) procent. Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden förklaras till största del av ett en fastighet i Kirseberg i Malmö samt en i Örebro blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i vakansgraden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 190 (193) MSEK, en minskning med en procent jämfört med föregående år. Minskning beror främst på lägre kostnader för underhåll.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 13 (8) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 46,8 procent till 49,7 procent vilket främst beror på högre lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 170 (151) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 18 MSEK och uppgick till 384 (366) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med 11 procent och uppgick till 170 (153) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter och ökade intäkter från parkering och arrende samt lägre kostnader för underhåll samt högre kostnader för projektutveckling.

Värdeförändringar fastigheter

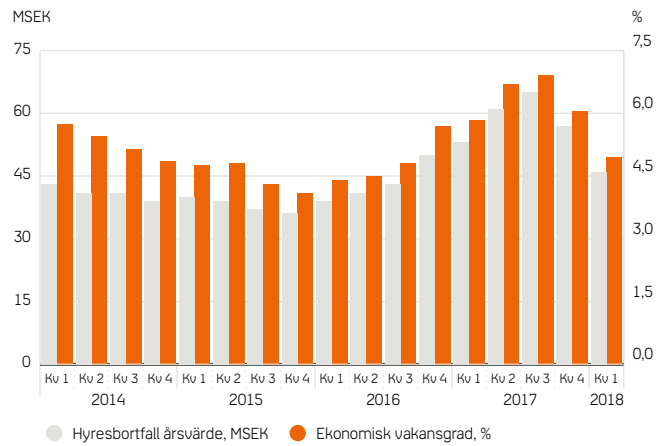
Värdeförändringen under första kvartalet uppgick till -19 (5) MSEK, motsvarande -0,1 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -19 (5) MSEK, varav projektresultat stod för 14 (12) MSEK och driftnettoeffekten stod för -33 (-7) MSEK.

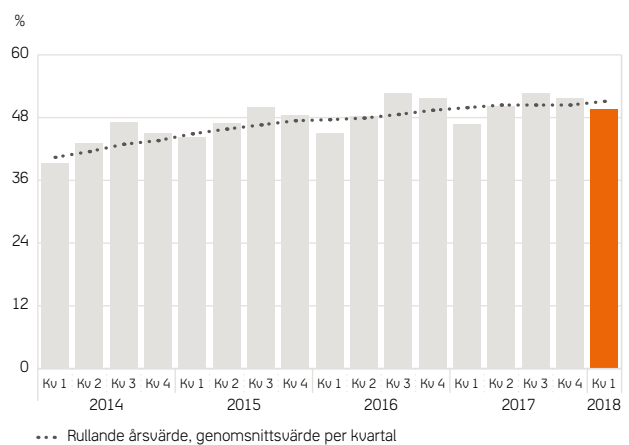
Det positiva projektresultatet förklaras av framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under kvartalet. Den negativa driftnettoeffekten är främst hänförlig till värderingshöjande underhåll. Omförhandlade hyresavtal till högre hyresnivåer under kvartalet bidrar dock positivt till driftnettoeffekten.

Den realiserade värdeförändringen under kvartalet uppgick till 0 (0) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent vilket innebär att det inte skett någon förändring under första kvartalet.

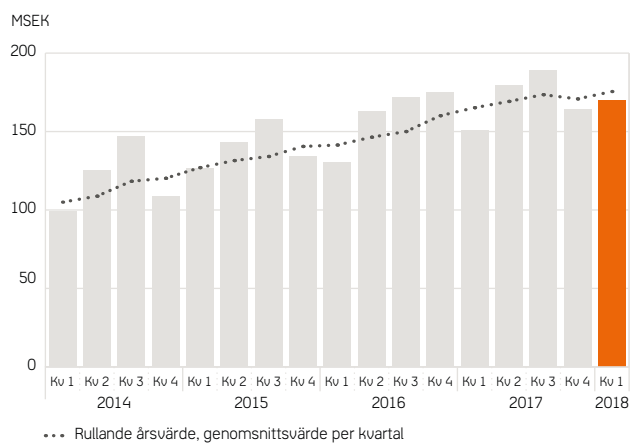
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Realiserad värdeförändring	-0,2	-0,2	-13,3
Orealiserad värdeförändring	-19,1	5,1	215,1
Driftnettoeffekt	-33,2	-7,3	33,9
Projekresultat	14,1	12,4	55,0
Direktavkastningskrav	-	-	126,3
Summa värdeförändringar	-19,3	4,9	201,8

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -36 (-36) MSEK.

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

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 2 (0) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,7 (4,1) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 17 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 74 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiva om 6 (18) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -24 (-14) MSEK, och har främst påverkats av ökade skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -23 (-14) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Aktuell skatt	-0,2	-0,2	-1,0
Uppskjuten skatt	-23,4	-13,9	-143,2
Summa skatt	-23,6	-14,1	-144,2
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 22%	-26,9	-31,6	-174,5
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	2,7	18,6	32,6
övriga skattemässiga justeringar	0,6	-1,0	0,6
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	-2,9
Summa	-23,6	-14,1	-144,2
Effektiv skattesats, %	19,3	9,8	18,2

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 333,0	15 533,6	16 233,6
Maskiner och inventarier	40,7	30,4	31,9
Andelar i intressebolag och joint venture	47,5	57,5	58,4
Räntebärande långfristiga fordringar	5,8	15,7	6,7
Summa anläggningstillgångar	16 427,0	15 637,2	16 330,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	80,2	71,0	66,1
Räntebärande kortfristiga fordringar	0,6	-	2,7
Övriga fordringar	473,3	500,9	476,6
Likvida medel	14,9	248,2	73,6
Summa omsättningstillgångar	569,0	820,1	619,0
SUMMA TILLGÅNGAR	16 996,0	16 457,3	16 949,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 321,4	6 873,3	7 222,9
Innehav utan bestämmande inflytande	203,9	212,2	203,7
Summa eget kapital	7 525,3	7 085,5	7 426,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 158,7	1 004,8	1 134,2
Räntebärande skulder	4 021,0	4 974,2 ¹⁾	4 029,3
Summa långfristiga skulder	5 179,7	5 979,0	5 163,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 733,7	2 851,9 ¹⁾	3 709,1
Leverantörsskulder	143,2	105,3	187,2
Övriga skulder	414,1	435,6	463,3
Summa kortfristiga skulder	4 291,0	3 392,8	4 359,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 996,0	16 457,3	16 949,6

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2016-06-30 – 2017-12-31" på www.jernhusen.se/rapporter.

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Eget kapital 1 januari	7 426,6	6 955,8	6 955,8
Lämnad utdelning	-	-	-178,0
Totalresultat för perioden	98,8	129,7	648,8
Eget kapital vid periodens slut	7 525,3	7 085,5	7 426,6
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 321,4	6 873,3	7 222,9

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 155 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 589 000 (626 000) kvadratmeter. Förändringen förklaras till största del av att en fastighet i Kirseberg i Malmö samt en i Örebro blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i den uthyrningsbara lokalarean. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

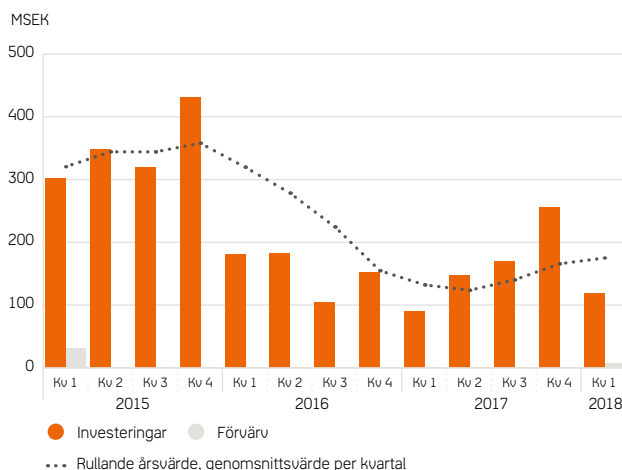
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under första kvartalet ökat med 99 MSEK och uppgick per den 31 mars till 16 333 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 119 MSEK samt orealiserade värdeförändringar om -19 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017	Antal fastigh. 2018
Marknadsvärde 1 januari	16 233,6	15 546,9	15 546,9	161
Investeringar	111,0	89,2	662,8	
Förvärv	7,6	-	-	
Frånträden	-0,1	-107,5	-191,2	-6 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	-19,1	5,1	215,1	
Marknadsvärde vid periodens slut	16 332,9	15 533,6	16 233,6	155

¹⁾ Sammanslagning av fastigheter har inneburit att antalet fastigheter minskat med 6.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv

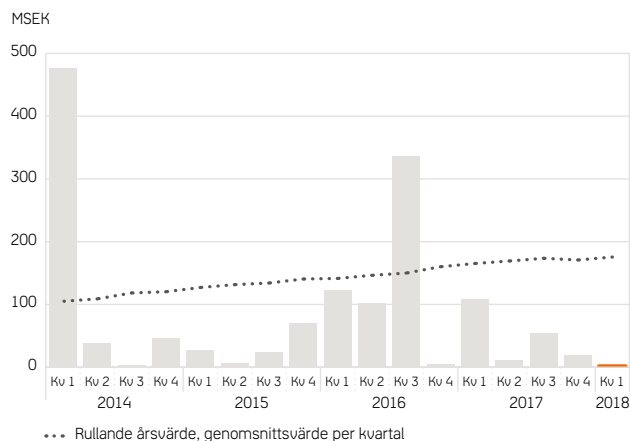
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 119 (89) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 34 (19) MSEK.

Investeringar och förvärv inom affärsområde Stationer uppgick till 46 MSEK under kvartalet. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs station.

Affärsområde Stadsutveckling har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av kvartalets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har affärsområde Stadsutveckling investerat 54 MSEK under kvartalet. Affärsområde Depåer och Kombiterminaler är i slutskedet avseende pro-

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-Mar 2018	Helår 2017
Stationer	46,2	17,1	225,3	196,2
Stadsutveckling	54,1	19,5	185,1	150,5
Depåer och Kombiterminaler	18,3	52,7	281,7	316,1
Totalt	118,6	89,3	692,1	662,8

Avyttringar, kvartal

jektet att uppföra nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg. Investeringen beräknas uppgå till 100 MSEK och ska stå färdig under andra kvartalet i år. Totalt har affärsområde Depåer och Kombiterminaler investerat 18 MSEK under kvartalet.

Avyttringar

Under första kvartalet frånträdde 0 (3) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 0 (108) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 mars till 6 (9) MSEK, varav 6 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 1 (3) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 525 (7 427) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 204 (204) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 661 (2 651) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 308 (8 183) MSEK, varav 8 217 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 290 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 159 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2018

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-8 217,0	-1 807,7
Derivat	309,1	68,0
Underskottsavdrag	2 660,5	585,3
Osäkra kundfordringar	4,3	0,9
Övrigt	-23,8	-5,2
Enligt balansräkningen	-5 266,9	-1 158,7

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 021 (4 029) MSEK, varav 314 (322) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 734 (3 709) MSEK, varav 1 (2) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat. För att eliminera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 79 MSEK, från 7 655 MSEK till 7 734 MSEK, framförallt beroende på en ökad belåning på grund av något högre investeringstakt under första kvartalet.

Belåningsgraden har under perioden ökat till 47,3 (47,2) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 mars var obligationer om nominellt 4 550 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,3 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,8 (4,1) år.

Räntefälllostruktur per 31 mars 2018

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 636	0,8
1-2 år	500	0,6
2-3 år	704	0,9
3-4 år	1 200	1,9
4-5 år	600	1,7
5- år	2 800	2,5
Totalt	7 439 ¹⁾	1,7

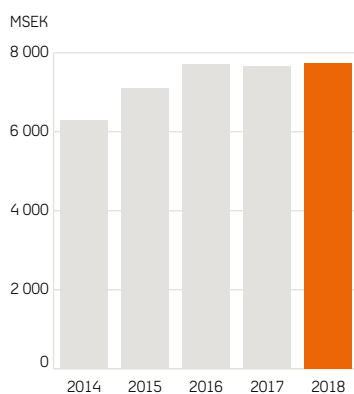
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 315 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 mars 2018

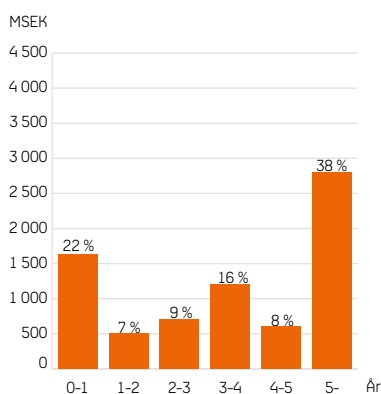
MSEK	Låneram	Uarav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	300	4,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	6 000	4 552	61,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 577	34,6
Checkräkningskredit	200	5	0,1
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	14 950	7 444 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 315 MSEK ingår inte.

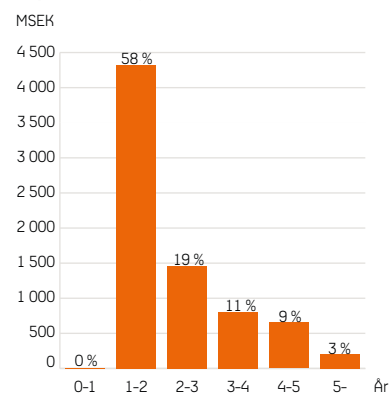
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2018-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,3 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	152%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,8 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	22%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,8 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017- mar 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	169,6	150,8	701,9	683,2
Avskrivningar	1,9	2,5	8,2	8,8
Betald ränta	-38,5	-29,1	-157,3	-147,9
Erhållen ränta	0,1	-	0,6	0,5
Betald skatt	0,0	-	-1,0	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133,1	124,2	552,5	543,6
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-6,3	-28,9	22,8	0,2
Förändring av kortfristiga skulder	-96,8	16,6	24,3	137,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,0	111,9	599,6	681,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-109,5	-88,6	-681,7	-660,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	108,9	46,8	155,7
Förvärv av andelar koncernbolag	5,6	-	5,6	-
Förvärv/avyttring av inventarier	-9,9	-3,6	-16,5	-10,2
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-	10,9	10,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113,8	16,7	-634,9	-504,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-83,8	128,6	-35,3	177,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	25,1	599,4	79,0	1 553,9
Amortering	-	-649,9	-99,0	-1 649,5
Utbetald utdelning	-	-	-178,0	-178,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25,1	-50,5	-198,0	-273,6
Periodens kassaflöde	-58,7	78,1	-233,3	-96,5
Likvida medel vid periodens början	73,6	170,1	248,2	170,1
Likvida medel vid periodens slut	14,9	248,2	14,9	73,6

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 133 (124) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 30 (112) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -114 (17) MSEK. Förändringen beror främst på lägre avyttringar av fastigheter samt mer investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 25 (-51) MSEK. Förändringen beror främst på en något högre investeringstakt.

Kvartalsöversikt

MSEK	2018		2017		2017		2016		2016	
	Jan-mar	Helår	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
RESULTATRÄKNINGAR										
Fastighetsintäkter	384,1	1 453,3	384,1	372,5	352,5	366,4	361,9	382,9	307,4	345,6
Driftkostnader	-130,8	-438,7	-130,8	-108,9	-93,5	-105,9	-130,3	-106,0	-65,6	-105,9
Underhåll	-12,1	-57,9	-12,1	-15,7	-11,0	-15,0	-16,2	-22,4	-11,7	-14,4
Fastighetsadministration	-47,0	-204,0	-47,0	-64,1	-44,6	-49,2	-46,1	-63,1	-39,1	-47,7
Driftöverskott	194,2	752,7	194,2	183,8	203,3	196,2	169,3	191,4	191,0	177,6
Central administration	-24,7	-69,5	-24,7	-19,9	-14,3	-16,9	-18,5	-16,6	-19,1	-14,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	169,6	683,2	169,6	163,9	189,0	179,4	150,8	174,8	171,9	163,1
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	2,6	7,2	2,6	-1,4	1,9	0,4	6,3	2,9	0,8	1,3
Värdeförändring fastigheter	-19,3	201,8	-19,3	-24,0	60,8	160,1	4,9	718,2	56,5	256,6
Rörelseresultat	152,9	892,2	152,9	138,5	251,7	339,9	162,0	895,9	229,2	421,0
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-	-	-	-21,8	-	-
Finansiella poster	-36,2	-153,6	-36,2	-35,4	-43,8	-37,9	-36,5	-24,7	-23,2	-21,0
Värdeförändring finansiella instrument	5,7	54,4	5,7	1,8	9,8	24,5	18,3	96,8	-15,0	-68,1
Resultat före skatt	122,4	793,0	122,4	104,9	217,8	326,5	143,8	946,1	191,0	331,9
Skatt	-23,6	-144,2	-23,6	-22,5	-37,9	-69,7	-14,1	-207,1	24,6	-73,2
Periodens resultat	98,8	648,8	98,8	82,4	179,9	256,8	129,7	739,0	215,6	258,7
BALANSRÄKNINGAR										
TILLGÅNGAR										
Förvaltningsfastigheter	16 333,0	16 233,6	16 333,0	16 233,6	16 001,0	15 828,6	15 533,6	15 546,9	14 680,2	14 880,1
Maskiner och inventarier	40,7	31,9	40,7	31,9	28,6	28,6	30,4	29,2	30,6	31,1
Finansiella anläggningstillgångar	53,3	65,1	53,3	65,1	67,6	65,9	73,2	68,7	61,8	63,2
Omsättningstillgångar	569,0	619,0	569,0	619,0	563,1	629,3	820,1	713,1	845,7	576,2
Summa tillgångar	16 996,0	16 949,6	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,2	15 550,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	7 525,3	7 426,6	7 525,3	7 426,6	7 344,1	7 164,3	7 085,5	6 955,8	6 201,8	5 961,7
Långfristiga skulder ¹⁾	5 179,7	5 163,5	5 179,7	5 163,5	4 971,8	4 723,5	5 979,0	5 585,2	5 918,9	5 634,9
Kortfristiga skulder ¹⁾	4 291,0	4 359,5	4 291,0	4 359,5	4 344,4	4 664,6	3 392,8	3 816,9	3 497,6	3 954,0
Summa eget kapital och skulder	16 996,0	16 949,6	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,2	15 550,6
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER										
Lokalarea, kvm ²⁾	589 000	626 000	589 000	626 000	635 000	629 000	633 000	647 000	645 000	641 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 333	16 234	16 333	16 234	16 001	15 829	15 534	15 547	14 680	14 880
Investeringar i fastigheter, MSEK	119	663	126	256	170	148	89	156	107	182
Fastighetsförsäljningar, MSEK	0	178	0	-1	60	10	108	32	335	102
Överskottsgrad, %	49,7	51,8	49,7	49,4	57,7	53,6	46,8	50,0	62,1	51,4
Direktavkastning, %	5,3	5,2	5,3	5,2	5,7	5,6	5,6	5,4	5,7	5,5
Totalavkastning, %	6,6	6,5	6,6	6,5	12,7	12,6	13,6	13,8	12,6	12,6
Vakansgrad area, % ³⁾	16,1	18,7	16,1	18,7	19,5	19,8	20,0	19,3	20,6	18,8
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	4,9	6,1	4,9	6,1	6,9	6,7	5,8	5,7	4,8	4,5
FINANSRELATERADE UPPGIFTER										
Soliditet, %	44,2	43,8	44,2	43,8	44,1	43,3	43,1	42,5	39,7	38,3
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 734	7 665	7 734	7 665	7 659	7 657	7 562	7 709	7 630	7 671
Belåningsgrad, %	47,3	47,2	47,3	47,2	47,9	48,4	48,7	49,6	52,0	51,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,4	4,7	4,6	4,3	4,7	4,1	7,1	7,4	7,7
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7
Räntebindningstid, år	3,8	4,1	3,8	4,1	4,0	4,2	4,1	3,9	3,6	3,7
Avkastning på eget kapital, %	8,3	9,0	8,3	9,0	19,3	20,4	20,2	19,2	13,8	12,5
ÖURIGA UPPGIFTER										
Antal anställda	193	193	193	189	189	184	184	180	195	195

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument

"Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2016-06-30 - 2017-12-31" på www.jernhusen.se/rapporter.

²⁾ Exklusive väntsalstyr.

³⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

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 tre segment:

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Stadsutveckling äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.

→ Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg samt äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Helår 2017
Fastighetsintäkter				
Stationer	201,8	193,2	787,7	779,1
Stadsutveckling	21,4	16,3	75,6	70,5
Depåer och Kombiterminaler	162,3	152,7	614,1	604,5
Koncerninterna intäkter	-1,4	-0,3	-1,9	-0,8
Summa fastighetsintäkter	384,1	361,9	1 475,5	1 453,3
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	94,1	80,5	382,9	369,3
Stadsutveckling	6,5	4,6	31,2	29,3
Depåer och Kombiterminaler	82,0	77,0	349,8	344,8
Koncerngemensamt	1,4	0,4	-10,9	-11,8
Central administration	-11,6	-10,8	-46,0	-45,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-2,8	-0,9	-5,1	-3,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	169,6	150,8	701,9	683,2
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	14,8	3,0	126,5	114,7
Stadsutveckling	1,8	4,7	234,4	237,3
Depåer och Kombiterminaler	-35,9	-2,8	-183,3	-150,2
Summa värdeförändringar fastigheter	-19,3	4,9	177,6	201,8
Rörelseresultat				
Stationer ²⁾	111,5	89,7	513,0	491,2
Stadsutveckling	8,2	9,3	265,5	266,6
Depåer och Kombiterminaler	46,1	74,2	166,5	194,6
Koncerngemensamt	-12,9	-11,2	-62,0	-60,2
Summa rörelseresultat	152,9	162,0	883,0	892,2

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag 0,1 (6,3) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter från befintliga fastigheter, intäkter från det sedan årsskiftet helägda dotterbolaget Stockholm Terminal AB samt lägre kostnader för reklamaffären.

Affärsområde Stadsutveckling ökade rörelseresultatet före värdeför-

ändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och intäkter från parkeringar och arrenden.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och lägre kostnader för underhåll.

Övriga fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017- mar 2018	Helår 2017
Affärsområde Stationer				
Energi	10,2	9,8	39,3	38,9
Stationsavgifter	25,2	21,7	85,3	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	4,9	4,8	24,1	24,0
Ledsagning	2,9	1,2	11,2	9,5
Taxiangöring	3,3	3,5	14,7	14,9
Reklamintäkter	17,2	18,4	67,5	68,7
Övrigt	2,4	1,6	12,9	12,1
Summa	66,1	61,1	255,0	250,0
Affärsområde Stadsutveckling				
Energi	1,4	0,9	3,2	2,7
Reklamintäkter	-	0,1	0,1	0,2
Övrigt	0,0	-	0,3	0,3
Summa	1,4	1,0	3,6	3,2
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Energi	24,9	21,6	72,3	69,0
Övrigt	4,1	1,2	11,8	8,9
Summa	29,0	22,8	84,1	77,9
Koncerngemensamt				
Energi	-1,0	-0,4	-1,6	-1,0
Summa	-1,0	-0,4	-1,6	-1,0
Summa fastighetsintäkter	95,5	84,5	341,1	330,1

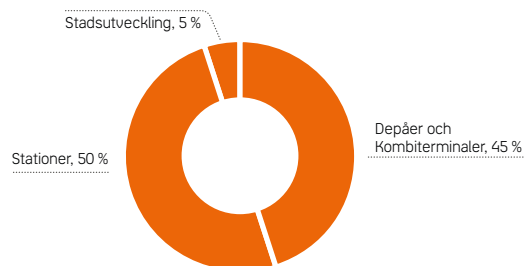
Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2018

	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	30	58	155
Hyresvärde, MSEK	556	56	502	1 115
Lokalarea, kvm	162 000	51 000	376 000	589 000
Vakant lokalarea, kvm	16 000	1 000	68 000	86 000
Återstående kontraktstid, år	5,0	1,9	3,3	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	4,7	0,0	5,3	4,9

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2017-12-31	7 161,3	4 073,1	4 999,2	16 233,6
Driftnetto	14,8	-12,1	-35,9	-33,2
Projektresultat	-	14,1	-	14,1
Delsumma orealiserad värdeförändring	14,8	2,0	-35,9	-19,1
Investeringar	38,6	54,1	18,3	111,0
Förvärv	7,6	-	-	7,6
Frånträden	-	-0,1	-	-0,1
Byte av fastigheter mellan affärsområden	2 140,1	-1 932,9	-207,3	-
Marknadsvärde 2018-03-31	9 362,4	2 196,3	4 774,3	16 333,0

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017- mar 2018	Helår 2017
Intäkter	48,7	48,9	194,2	194,4
Kostnader	-70,1	-65,0	-303,4	-298,3
Finansnetto	-27,4	-31,8	652,4	434,8
Bokslutsdispositioner	-	-	-1,5	-1,5
Resultat före skatt	-48,8	-47,9	541,7	329,4
Skatt	10,6	10,4	9,8	9,6
Periodens resultat	-38,2	-37,5	338,3	339,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 49 (49) MSEK och kostnaderna uppgick till -98 (-97) MSEK. Resultatet före skatt minskade till -49 (-48) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	225,9	115,0	192,4
Finansiella anläggningstillgångar	3 038,8	3 015,4	3 014,6
Omsättningstillgångar	6 005,4	6 970,1	6 089,5
SUMMA TILLGÅNGAR	9 270,1	10 100,5	9 296,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 064,6	904,3	1 102,8
Långfristiga skulder	3 702,7	4 686,0 ¹⁾	3 702,8
Kortfristiga skulder	4 502,7	4 510,2 ¹⁾	4 490,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 270,1	10 100,5	9 296,5

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats med 2 851,9 MSEK på grund av omklassificering av långfristiga räntebärande skulder till kortfristiga räntebärande skulder.

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Årsstämma 2017

Årsstämman i Jernhusen AB (publ) hålls den 27 april 2018. Till årsstämman föreslås omval av Anette Asklin, Kjell Hasslert, Anders Kupsu, Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson samt nyval av Kjell-Åke Averstad och Jakob Grinbaum. PwC föreslås till omval som revisorer för 2018. Styrelsen har också beslutat att föreslå årsstämman att utdelning ska ske med 179 MSEK i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Organisation och medarbetare

Per den 31 mars var 193 (193 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Jernhusens chef för HR och Verksamhetsutveckling samt ledningsgruppsmedlem, Maria Dillner Sjölin, kommer till hösten att lämna bolaget. Hennes sista arbetsdag blir den 5 augusti och rekrytering av efterträdare pågår.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för 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 74 i årsredovisningen för 2017, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 40–42 i årsredovisningen för 2017.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2017, med undantag för nya eller omarbete standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2018. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari är IFRS 9 Finansiella instrument och

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Jernhusen har gjort bedömningen att IFRS 9 får en begränsad effekt på koncernen och inga jämförelsetal avseende 2017 är omräknade.

Tillämpningen av IFRS 15 innebär en annan fördelning av intäkterna i resultaträkningen. Jernhusen har valt den retroaktiva metoden för övergången, vilket innebär att jämförelsetalen avseende 2017 presenteras enligt den nya uppdelningen.

Kommande standarder/rekommendationer

En ny standard träder i kraft 2019; IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Jernhusen har ett tomträttsavtal och några lokalhyresavtal som kommer att redovisas i balansräkningen och öka balansomslutningen. Tomträttsavgälden kommer att redovisas som en finansiell kostnad istället för driftkostnad och lokalhyran kommer att redovisas som finansiell kostnad och amortering. Effekterna kommer att kvantifieras senare under 2018.

Se sidan 68-69 i årsredovisningen 2017 för mer information.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 mars var 6 (9) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 315 (324) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 6 (18) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till -309 (-315) 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 12, sidorna 78–79 i årsredovisningen för 2017, för mer information.

Händelser efter balansdagen

Jernhusen har emitterat sina första gröna obligationer om totalt 1 500 MSEK.

Kalendarium

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| → Halvårsrapport | 12 juli 2018 |
| → Delårsrapport januari–september | 24 oktober 2018 |
| → Bokslutskommuniké 2018 | 31 januari 2019 |

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

Stockholm den 27 april 2018

Kerstin Gillsbro
Vd

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

Jernhusen AB (publ)
Västra Järnvägatan 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 27 april 2018 kl 10:30.

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 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 effektivitetsmätt 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. Resultatmättet 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 outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
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. 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.
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 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.

Finansiella begrepp

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 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.

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