

Boksluts- kommuniké

Januari–december 2019

Bokslutskommuniké januari–december 2019

Händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 622 (1 545) MSEK, en ökning med fem procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med tio procent och uppgick till 793 (718) MSEK. Inga skillnader förelåg mot jämförbart bestånd mellan åren.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 496 (845) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar av fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 702 (121) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -152 (-124) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på negativa värdeförändringar på derivatinstrument till följd av sjunkande marknadsräntor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 126 (552) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 922 (16 944) MSEK. Ökningen beror främst på värdeförändring av fastigheter till följd av lägre direktavkastningskrav.
- Under perioden fastställdes en ny detaljplan i Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation som medför utveckling av totalt 60 000 kvm bruttoarea och omfattar cirka 350 bostäder och en ny domstolsbyggnad.
- Under perioden emitterades fyra gröna obligationer om totalt 1 800 MSEK nominellt för att finansiera investeringar i hållbara fastigheter.
- Under perioden frånträdde fastigheter till ett underliggande marknadsvärde om totalt 439 MSEK.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning om 700 (700) MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

1 oktober – 31 december

- Fastighetsintäkterna uppgick till 436 (398) MSEK, en ökning med 10 procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 35 procent och uppgick till 207 (154) MSEK. Inga skillnader förelåg mot jämförbart bestånd mellan åren.
- Rörelseresultatet uppgick till 663 (248) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 456 (93) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till 51 (-54) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på positiv värdeförändring på derivatinstrument under kvartalet.

Jernhusen i sammandrag	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter, MSEK	436	398	1 622	1 545
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	207	154	793	718
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	456	93	702	121
Värdeförändringar derivat, MSEK	82	-19	-16	15
Periodens resultat, MSEK	628	150	1 126	552
Investeringar i fastigheter, MSEK			484	556
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			17 922	16 944

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 152 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,9 miljarder kronor.

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

Omvärld och trender

Svag tillväxt och låga räntor

Låga ekonomiska tillväxtutsikter och pågående handelskonflikt mellan USA och Kina har präglat 2019. Detta har inneburit en svagare tilltro på framtiden och som en konsekvens också låga räntor under året. Trots lägre tillväxt och låg inflation valde Riksbanken i december att höja styrrentan men förväntas nu hålla rentan oförändrad under de kommande åren. Politiska och ekonomiska risker i den globala ekonomin innebär osäkra ekonomiska utsikter för 2020. Detta bedöms också påverka marknadsräntorna som förväntas ligga kvar på låga nivåer.

Hållbart resande ger nya möjligheter på våra stationer

Allt fler väljer tåg som det naturliga alternativet för sitt resande och enligt den senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, 6,8 procent högre under årets tre första kvartal jämfört med motsvarande period föregående år. Under 2018 ökade resandet med 8,3 procent.

Fler resenärer på järnväg skapar förutsättningar för utveckling av Jernhusens stationer genom ökad efterfrågan på service och det kommersiella utbudet. Nya handelsmönster och förändrad efterfrågan bidrar till nya möjligheter på stationerna där Jernhusen till exempel under året har lyckats attrahera hyresgäster med en profil som tilltalar den moderna resenären och därigenom skapat en attraktiv handelsplats i anslutning till resandet.

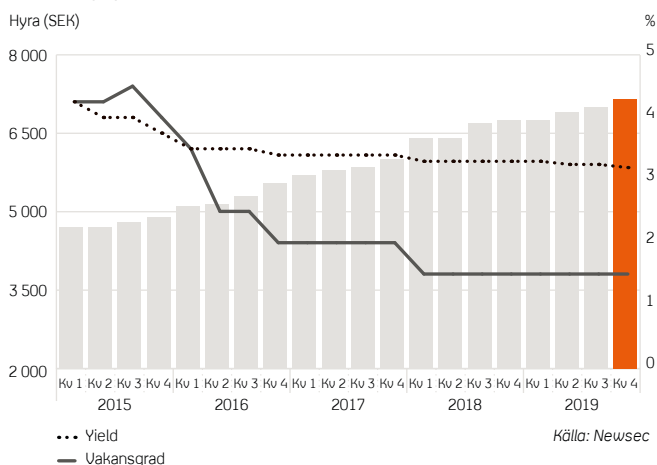
Fortsatt stark fastighetsmarknad med sjunkande direktavkastningskrav

Under den senaste tolv månadersperioden har priserna på bostadsmarknaden i Stockholm-, Göteborg-, och Malmöregionen haft en stabilt ökande utveckling. Den kommersiella fastighetsmarknaden har enligt Newsec haft en fortsatt stark utveckling under 2019, trots viss avmattning i svensk ekonomi. Den totala transaktionsvolymen uppgick per den 31 december till 218 miljarder kronor (transaktioner \geq 40 miljoner kronor), vilket är en ökning jämfört med föregående år då transaktionsvolymen uppgick till 157 miljarder kronor. Stockholms-, Göteborg-, och Malmöregionerna svarade för över hälften av transaktionsvolymen, där de tre största segmenten var bostäder om 32 procent, kontor om 25 procent och samhällsfastigheter om 19 procent

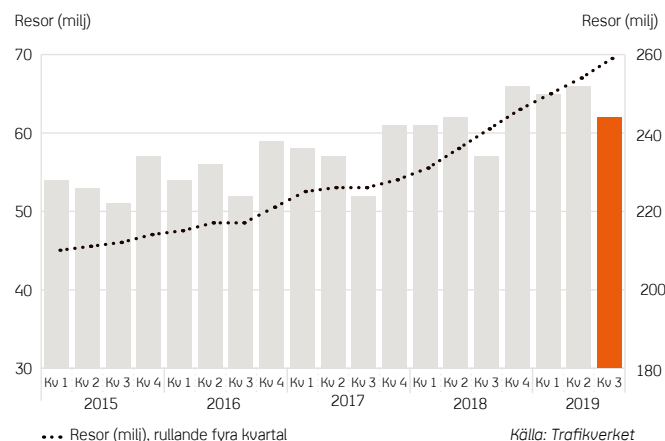
Efterfrågan på centralt belägna kontorslokaler i Stockholm, Göteborg och Malmö är fortsatt stort vilket medfört stigande hyror och låga vakanser. Data från Newsec visar på ökade hyror i Stockholm och i Malmö, medan hyrorna ligger stabilt i Göteborg, i jämförelse med föregående år. Vidare sjunker vakanserna i såväl Göteborg som Malmö, medan vakansen i Stockholm ligger kvar på historiskt låga nivåer. Andelen kontor av Jernhusens totala hyresvärde är 19,2 procent.

Det stora intresset för kommersiella fastigheter innebär en fortsatt press på direktavkastningskraven inom vissa segment. Det har under året noterats sjunkande direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta har inneburit sänkta direktavkastningskrav inom Jernhusens bestånd om 0,10 – 0,20 procent för centralt belägna kontors-, hotell- och stationsfastigheter.

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Persontransporter med järnväg i Sverige



Ökat resande på järnväg kräver fler tåg

Den starka tillväxten i resande på järnväg innebär också en ökad efterfrågan på nya tåg. Ett antal trafikhuudmän planerar för nya tåg under de kommande åren vilket skapar förutsättningar för utvecklingen av depåmarknaden samtidigt som nya tågoperatörer kommer in på marknaden. Detta sammantaget innebär ett ökat behov av depåkapacitet i Sverige. Jernhusen med sin position på marknaden och strategiskt belägna fastigheter har goda förutsättningar att möta de ökade och ändrade behoven på depåmarknaden.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019-12-31	
<p>Avkastning på eget kapital</p> <p>Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.</p>	<p>Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.</p> <p>12 %</p>	<p>Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,3 (7,3) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,6 procent.</p> <p>14,3 %</p>	<p>● Mål: 12 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<p>Soliditet</p> <p>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.</p>	<p>Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.</p> <p>35–45 %</p>	<p>Jernhusens soliditet uppgick till 42,7 (44,0) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,4 procent.</p> <p>42,7 %</p>	<p>● Mål: 35-45 %</p>
<p>Räntetäckningsgrad</p> <p>Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.</p>	<p>Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.</p> <p>2,0 ggr</p>	<p>Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 (5,2) gånger.</p> <p>5,8 ggr</p>	<p>● Mål: 2 ggr</p>
<p>Utdelning</p> <p>Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.</p>	<p>Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.</p> <p>1/3</p>	<p>Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning på 700 (700) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar som uppgår till 195 MSEK.</p> <p>700 MSEK</p>	<p>● Normalt en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar ¹⁾ Styrelsens förslag</p>

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

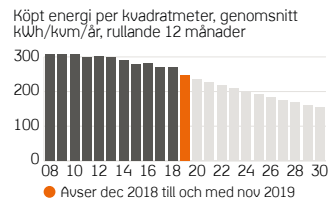
KOMMENTAR

Hållbara fastigheter

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

-50 % till 2030

Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.

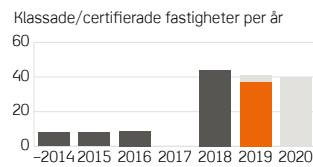


- Periodens utfall är 20 procent lägre än basåret 2008 och sex procent lägre än föregående period.
- Fortsatt fokus på driftoptimering och energiprojekt har under perioden minskat värmeanvändningen med tolv procent, elanvändningen med tre procent och använd fjärrkyla med 26 procent.

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

Alla byggnader

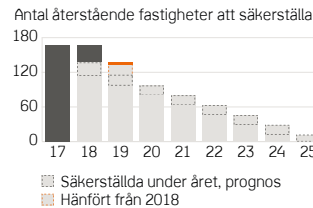
Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.



- Under 2019 har 37 byggnader certifierats enligt BREAM In-Use vilket innebär att 40 byggnader återstår för 2020 för att nå målet.
- I likhet med Stockholms Centralstation förra året certifierades Göteborgs Centralstation under perioden enligt BREAM In-Use på nivån Very Good.

Noll markföroreningar 2025

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



- Under 2019 har åtta fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö.
- Sammanlagt har cirka 51 000 kvadratmeter mark sanerats under perioden. Sanering av flertalet fastigheter pågår vilka har kommit väldigt långt men ännu inte helt färdigställda.

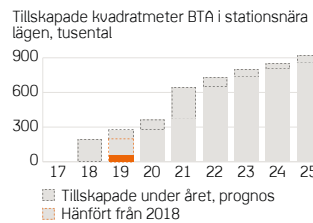
Hållbara transporter

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

500 000 kvm

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

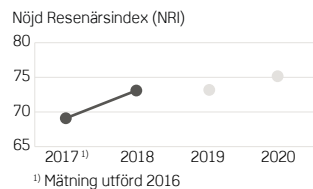
¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.



- Under fjärde kvartalet tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA, dock fortsätter arbetet på flera orter där bland annat detaljplan i Kristianstad och Göteborg förväntas antas under 2020.
- Totalt under perioden tillskapades cirka 60 000 kvadratmeter BTA genom lagakraftvunnen detaljplan för Södra Nyhamnen i Malmö

NRI >75

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

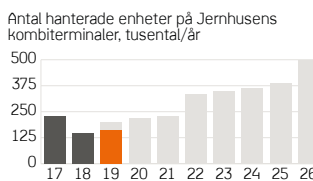


- Nöjd Resenärsundersökningar genomförs vartannat år och nästa sker hösten 2020.
- Under fjärde kvartalet kom Alfons Åbergs lekvänliga väntyta till fyra stationer.
- Karlstads Centralstation firade 150 år med kalas för resenärer och besökare.

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

500 000 enheter

500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.



- Under fjärde kvartalet hanterades 42 832 enheter, under perioden totalt 161 253 enheter.
- Omfattade banavstängningar i Danmark under våren påverkar årsvolymerna negativt. En ny tågpendel Älmhult-Jönköping-Årsta samt stark utveckling för Nässjö Kombiterminal bidrar positivt.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

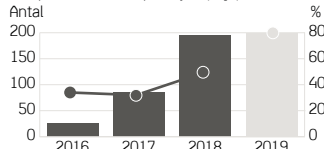
Hållbara affärer

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

80 %

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

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

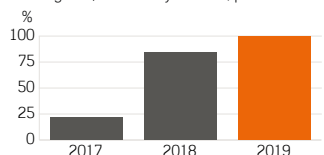


→ Genomförandet av den årliga uppföljningen där leverantörerna beskriver hur de lever upp till Jernhusens uppförandekod för leverantörer, kommer ske under första kvartalet 2020.

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



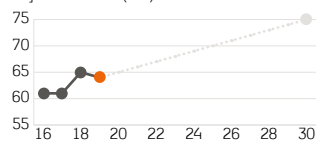
→ 84 av 84 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

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

Nöjd Kundindex (NKI)



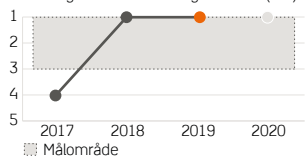
→ I årets NKI-undersökning sjönk utfallet en enhet till 64 (65).
→ För affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade NKI fyra enheter till 63. Starkt bidragande var depåerna i region Syd/Väst och Kombiterminalerna. För affärsområde Stationer minskade NKI fyra enheter till 65.

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

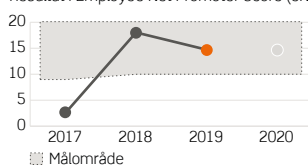


→ För andra året i rad blev Jernhusens utsedd till Sveriges mest attraktiva arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning. Det visar på goda arbetsvillkor.

Ett över genomsnittet

Resultat minst ett över branschens genomsnitt i Employee Net Promoter Score (eNPS).

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Utfallet i årets medarbetarundersökning minskade något till 14 (17) men är fortsatt över branschens genomsnitt som var 9.
→ För att möta medarbetarnas önskemål fortsätter arbetet med att utveckla roller, arbetssätt och ledarskap.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	328,7	305,8	1 254,4	1 186,1
Övriga fastighetsintäkter	107,4	92,3	367,8	359,0
Summa fastighetsintäkter	436,1	398,1	1 622,2	1 545,1
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-79,8	-95,6	-329,2	-330,1
Energi	-44,7	-27,6	-150,4	-133,4
Underhåll	-18,2	-20,2	-56,4	-57,9
Fastighets skatt	-4,2	-3,9	-19,3	-15,1
Fastighetsadministration	-58,8	-72,7	-182,8	-200,2
Summa fastighetskostnader	-205,7	-220,0	-738,1	-736,7
Driftöverskott	230,4	178,1	884,1	808,4
Central administration	-13,3	-15,2	-48,0	-48,3
Strategisk utveckling	-9,9	-9,0	-43,4	-42,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	207,1	153,9	792,7	717,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,2	0,5	1,1	5,9
Värdeförändring fastigheter	455,6	93,2	701,7	120,9
Rörelseresultat	663,0	247,6	1 495,5	844,5
Finansiella poster	-31,7	-34,5	-136,2	-138,6
Värdeförändring derivat	82,3	-19,1	-16,2	14,9
Resultat före skatt	713,5	194,1	1 343,1	720,8
Skatt	-85,9	-44,6	-216,9	-168,8
Periodens resultat	627,6	149,5	1 126,1	552,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	627,6	149,5	1 126,1	552,0
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	624,6	137,6	1 122,0	545,1
Innehav utan bestämmande inflytande	3,0	12,0	4,1	6,9
Resultat per aktie, SEK	156,2	34,4	280,5	136,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 622 (1 545) MSEK, en ökning med fem procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 204 (1 113) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,3) år. Ökningen i hyresvärde är främst hänförligt till färdigställandet av Foajén i Malmö.

Fastighetsintäkter

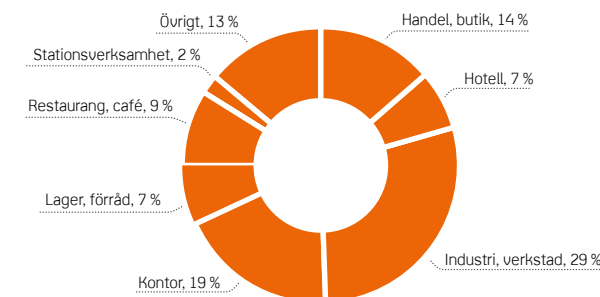
MSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Lokaler	266,1	250,6	1 030,4	978,7
Markupplåtelse	38,2	28,8	122,6	109,6
Infrastrukturförvaltning	24,3	26,3	101,4	97,8
Summa hyresintäkter	328,7	305,7	1 254,4	1 186,1
Energi	39,8	26,3	128,0	113,5
Stationsavgifter	27,1	26,6	107,3	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	8,4	6,2	27,3	24,0
Ledsagning	0,0	2,6	3,7	11,7
Taxiangöring	3,6	3,4	11,3	13,5
Reklamintäkter	23,0	18,7	65,3	65,9
Övrigt	5,6	8,6	25,0	23,7
Summa övriga fastighetsintäkter	107,4	92,4	367,8	359,0
Summa fastighetsintäkter	436,1	398,1	1 622,2	1 545,1

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2020	996	141 036	293	26
2021	431	105 105	165	14
2022	255	103 206	224	20
2023	113	41 341	85	7
2024	26	21 731	59	5
2025	18	15 648	52	4
2026-	90	76 783	271	24
Totalt	1 929	504 849	1 149	100,0

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 29 (29) MSEK, varav 26 (0) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 3 (29) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en verkstadslokal i Fjällbo, butikslokal i Stockholms centralstation samt kontorslokaler vid Malmö och Göteborgs centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en restauranglokal i Borås Centralstation samt kontorslokaler vid Malmö och Göteborgs Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Helår 2019	Helår 2018
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	33,0	23,4
Omförhandlingar	11,1	11,5
Avflyttning	-17,9	-34,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	26,2	0,0
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	7,1	37,8
Avflyttning	-3,8	-9,2
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	3,3	28,6
Nettouthyrning totalt	29,5	28,6

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (4,2) procent och den ytmässiga vakansgraden var 15,7 (15,3) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av vakanta butiks- och restauranglokaler i Stockholm, kontorslokaler i Skövde samt en verkstadslokal i Helsingborg. Samma verkstadslokal samt en verkstadslokal i Borlänge utgör en stor del av ökningen i ytmässig vakansgrad.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 738 (737) MSEK. Energikostnaderna har ökat under året men en minskning av kostnaden för fastighetsadministration medförde oförändrade kostnader.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 43 (42) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 52,3 procent till 54,5 procent på grund av högre hyresintäkter under 2019.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tio procent till 793 (718) MSEK, vilket främst beror på ökade hyresintäkter.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

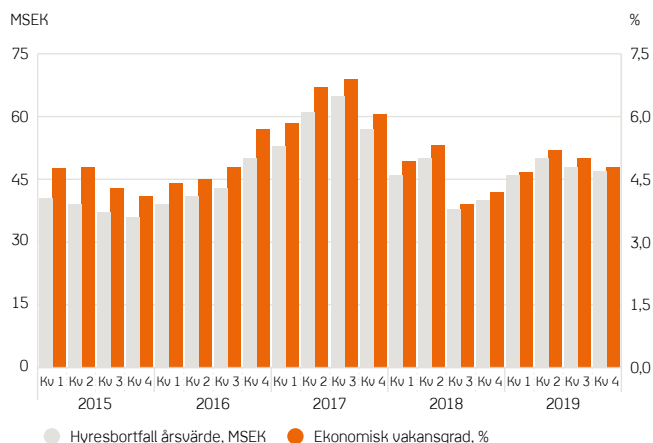
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 702 (121) MSEK, motsvarande 3,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om 112 (-11) MSEK, projektresultat om 272 (-34) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 318 (166) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,7 (5,8) procent.

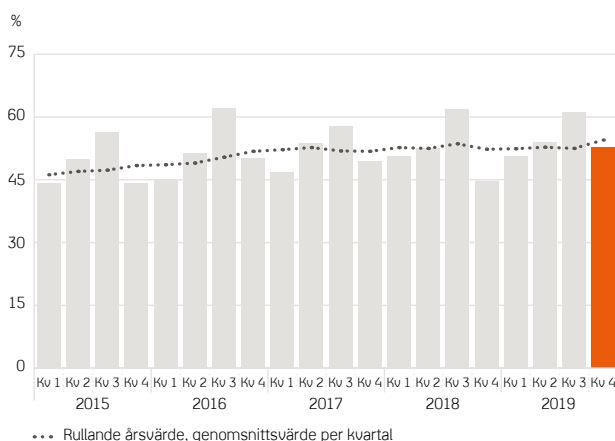
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2019	Helår 2018
Driftnettoeffekt	111,6	-10,8
Projektresultat	272,3	-34,1
Direktavkastningskrav	317,8	165,8
Summa värdeförändringar	701,7	120,9

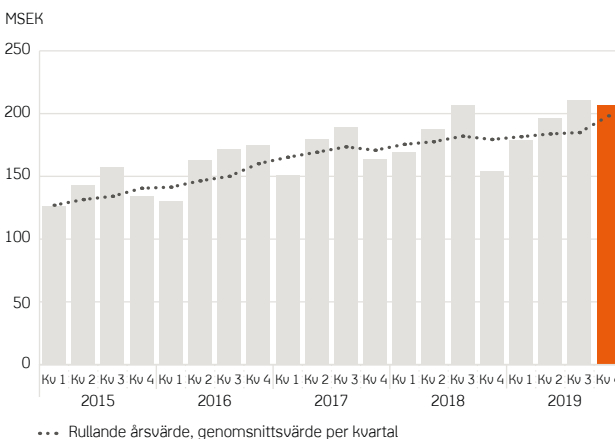
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -136 (-139) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,6) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,2 (1,4) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,8 (5,2) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 28 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 82 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -16 (15) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -245 (-300) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 71 MSEK under året.

Skatt

Skatten uppgick till -217 (-169) MSEK, varav -1 (-2) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -216 (-167) MSEK av uppskjuten skatt. De nya reglerna om ränteavdrag som trädde i kraft den 1 januari 2019 har påverkat skatten negativt med 2,2 MSEK, varav hela beloppet utgörs av uppskjuten skatt och är hänförligt till nyttjande av underskottsavdrag.

Den effektiva skatten motsvarade 16,1 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats av ej skattepliktiga fastighetsavyttringar genom bolag.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2019	Helår 2018
Aktuell skatt	-1,1	-2,0
Uppskjuten skatt	-215,8	-166,8
Summa skatt	-216,9	-168,8
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (22%)	-276,7	-158,6
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	66,6	-3,0
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-	-9,1
övriga skattemässiga justeringar	-3,1	0,3
justeringar hänförliga till föregående år	-4,1	1,6
ej avdragsgill ränta	-2,2	-
ej aktiverade underskottsavdrag	2,6	-
Summa	-216,9	-168,8
Effektiv skattesats, %	16,1	23,4

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 922,4	16 944,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	165,7	51,3
Andelar i intressebolag och joint venture	84,5	86,1
Räntebärande långfristiga fordringar	8,8	6,2
Summa anläggningstillgångar	18 181,3	17 087,7
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	89,0	69,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	155,0	-
Övriga fordringar	317,6	80,2
Likvida medel	212,3	233,4
Summa omsättningstillgångar	773,9	382,9
SUMMA TILLGÅNGAR	18 955,2	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 069,7	7 647,7
Innehav utan bestämmande inflytande	24,6	32,0
Summa eget kapital	8 094,3	7 679,7
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 510,3	1 302,1
Räntebärande skulder	5 639,6	4 319,2
Avsättningar	109,0	-
Summa långfristiga skulder	7 258,9	5 621,3
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 114,7	3 624,4
Leverantörsskulder	128,6	168,9
Övriga skulder	358,7	376,2
Summa kortfristiga skulder	3 602,0	4 169,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 955,2	17 470,5

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital 1 januari	7 679,7	7 485,5
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-700,0	-179,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-11,5	-183,6
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	5,0
Totalresultat för perioden	1 126,1	552,0
Eget kapital vid periodens slut	8 094,3	7 679,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 069,7	7 647,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 31 december ägde Jernhusen 152 (158) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 586 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 756 MSEK och uppgick per den 31 december till 17 922 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar om 484 MSEK, värdeförändringar om 702 MSEK samt avyttringar om 439 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

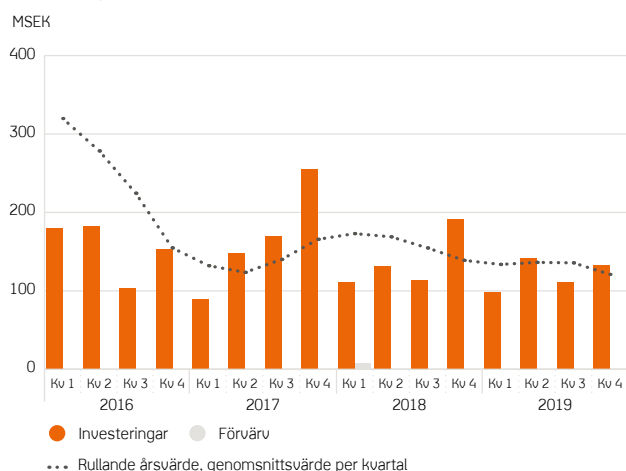
MSEK	Helår 2019	Helår 2018	Antal fastigh. 2019
Marknadsvärde 1 januari	16 944,1	16 233,6	158
Leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	222,4	-	
Justerat marknadsvärde 1 januari	17 166,4	16 233,6	158
Investeringar	483,9	555,6	
Förvärv	-	8,1	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	9,2	-	
Frånträden	-438,8	-	-6
Värdeförändring	701,6	146,8	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 922,4	16 944,1	152
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 690,8	16 944,1	

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

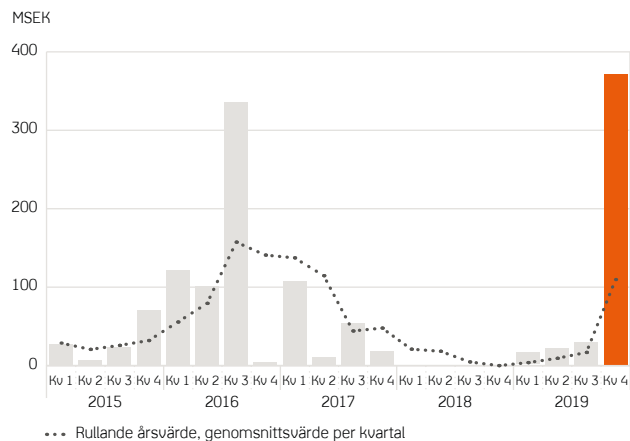
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 484 (564) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 168 (201) MSEK. Majoriteten av dessa investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter, där kontorsfastigheten Foajén i Malmö är det största pågående projektet.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 10 (0) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 439 (0) MSEK. Under samma period kontrakterades 3 (5) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 72 (130) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick per den 31 december till 164 (6) MSEK, varav 9 (6) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 155 (0) MSEK kortfristigt, vilket avser kortsiktig placering av överskottslikviditet.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 094 (7 680) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 25 (32) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 468 (2 538) MSEK, varav 2 037 (2 095) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 937 (8 760) MSEK, varav 9 615 (8 668) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 247 (253) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 510 (1 302) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2019

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 614,6	1 980,6
Derivat	-245,0	-50,5
Underskottsavdrag	-2 036,5	-419,5
Osäkra kundfordringar	-4,1	-0,8
Övrigt	2,5	0,5
Enligt balansräkningen	7 331,5	1 510,3

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 640 (4 319) MSEK, varav 253 (306) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 325 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 115 (3 624) MSEK, varav 1 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 23 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 674 MSEK, från 7 704 MSEK till 8 378 MSEK. Till största delen beror förändringen på investeringar, utdelning samt ändrade redovisningsregler avseende leasing och andra ingångna avtal.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 46,7 (45,5) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var obligationer om 5 673 MSEK samt företagscertifikat om 2 475 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden har Jernhusen totalt emitterat fyra gröna obligationer till ett samlat nominellt belopp om 1 800 MSEK, totalt är 3 550 MSEK gröna obligationer utestående per 31 december 2019. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,9 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,1 (3,9) år.

Räntefallostruktur per 31 december 2019

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 103	0,3
1-2 år	400	2,4
2-3 år	1 199	1,0
3-4 år	100	5,0
4-5 år	1 450	2,4
5- år	1 900	1,6
Totalt	8 152	1,2

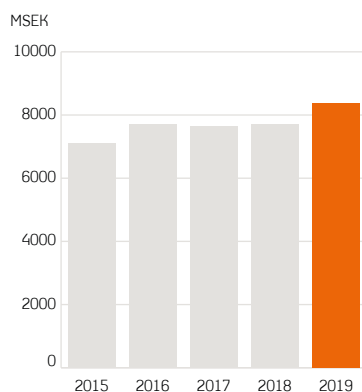
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 253 MSEK samt leasingkulder om 348 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2019

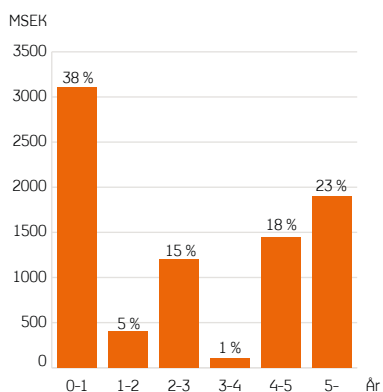
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 673	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 475	30
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0
Totalt ¹⁾	17 700	8 152	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 253 MSEK samt leasingkulder om 348 MSEK ingår inte.

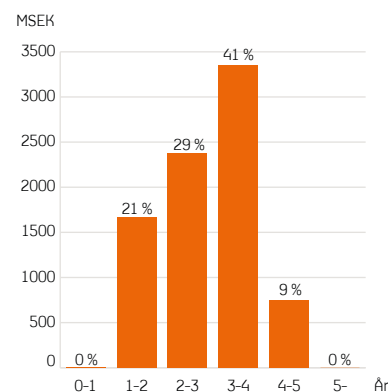
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2019-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,9 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 procent	164 procent
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 procent	3 procent
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 procent	38 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,8 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	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	207,1	154,0	792,7	717,7
Avskrivningar	8,1	2,7	32,1	9,1
Betald ränta	-30,1	-32,9	-135,2	-145,6
Erhållen ränta	0,2	0,1	0,8	0,4
Betald skatt	-0,3	-0,3	-1,0	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185,0	123,6	689,4	579,6
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-288,6	159,3	-342,0	184,0
Förändring av kortfristiga skulder	36,1	75,0	-63,9	-70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67,5	357,9	283,5	693,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-133,1	-196,2	-479,8	-555,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	407,2	-	458,4	-
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	-	-	5,6
Förvärv av inventarier	-0,9	-2,4	-3,2	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	273,2	-198,6	-24,6	-577,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	205,7	159,3	258,9	115,6
Finansieringsverksamheten				
Nyemitterade obligationer	147,5	101,9	1 806,4	1 783,1
Amortering	-407,0	-104,3	-1 386,4	-1 559,9
Utbetald utdelning	-	-	-700,0	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259,5	-2,4	-280,0	44,2
Periodens kassaflöde	-53,8	156,9	-21,1	159,8
Likvida medel vid periodens början	266,1	76,5	233,4	73,6
Likvida medel vid periodens slut	212,3	233,4	212,3	233,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 689 (580) MSEK. Förändringen beror främst på bättre resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 284 (693) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25 (-578) MSEK. Förändringen beror främst på avyttring av fastigheter under 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -280 (44) MSEK. Minskningen beror främst på högre utdelning.

Kvartalsöversikt

MSEK	2019	2018	2019				2018				2017
	Helår	Helår	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	1 622,2	1 545,1	436,1	380,7	405,7	399,7	398,1	374,5	388,4	384,1	372,5
Driftkostnader inkl. energi och fastighets skatt	-498,9	-478,6	-128,7	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9
Underhåll	-56,4	-57,9	-18,2	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7
Fastighetsadministration	-182,8	-200,2	-58,8	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1
Driftöverskott	884,1	808,4	230,4	232,8	219,0	201,9	178,1	231,8	204,2	194,2	183,8
Central administration och strategisk utveckling	-91,5	-90,7	-23,3	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	792,6	717,7	207,1	210,9	196,2	178,5	153,9	206,4	187,8	169,6	163,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,1	5,9	0,2	-0,2	0,6	0,5	0,5	0,7	2,1	2,6	-1,4
Värdeförändring fastigheter	701,7	120,9	455,6	38,5	214,6	-7,0	93,3	-36,9	83,8	-19,3	-24,0
Rörelseresultat	1 495,4	844,5	663,0	249,2	411,4	172,0	247,7	170,3	273,7	152,9	138,5
Finansiella poster	-136,2	-138,6	-31,7	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4
Värdeförändring finansiella instrument	-16,2	14,9	82,3	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0	5,7	1,8
Resultat före skatt	1 343,0	720,8	713,5	192,5	334,5	102,6	194,1	183,3	221,1	122,4	104,9
Skatt	-217,0	-168,8	-85,9	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5
Periodens resultat	1 126,0	552,0	627,6	169,8	247,3	81,4	149,5	155,9	147,9	98,8	82,4
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 922,4	16 944,1	17 922,4	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	165,7	51,3	165,7	159,3	166,4	173,9	51,3	51,6	47,4	40,7	31,9
Finansiella anläggningstillgångar	93,3	92,3	93,3	116,6	113,5	95,8	92,3	55,7	58,0	53,3	65,1
Omsättningstillgångar	773,9	382,8	773,9	451,8	427,5	387,5	382,8	598,6	588,3	569,0	619,0
Fastigheter som innehas för försäljning	-	-	-	334,4	264,8	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	18 955,2	17 470,5	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	8 094,3	7 679,7	8 094,3	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5
Långfristiga skulder	7 258,9	5 621,3	7 258,9	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5
Kortfristiga skulder	3 602,0	4 169,5	3 602,0	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6
Summa eget kapital och skulder	18 955,2	17 470,5	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	586 000	582 000	586 000	577 000	576 000	573 000	582 000	597 000	583 000	589 000	626 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 922	16 944	17 922	17 703	17 319	17 249	16 944	16 638	16 556	16 333	16 234
Investeringar i fastigheter, MSEK	484	556	133	111	142	98	192	114	131	119	256
Fastighetsförsäljningar, MSEK	439	-	372	30	22	15	-	-	-	0	-1
Överskottsgrad, %	54,5	52,3	52,8	61,1	54,0	50,5	44,7	61,9	52,6	50,6	49,4
Direktavkastning, %	5,4	5,2	5,4	5,2	5,2	5,2	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2
Totalavkastning, % ²⁾	8,6	5,1	8,6	6,3	5,9	5,1	5,1	4,5	5,0	5,5	5,6
Vakansgrad area, % ³⁾	15,7	15,3	15,7	16,4	16,3	15,0	15,3	14,1	15,9	16,1	18,7
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	4,8	3,2	4,8	5,0	5,2	4,7	3,2	3,9	5,3	4,9	6,1
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	42,7	44,0	42,7	40,5	39,9	43,3	44,0	44,4	43,8	44,6	44,2
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 378	7 704	8 378	8 797	8 918	8 157	7 704	7 844	7 873	7 734	7 665
Belåningsgrad, %	46,7	45,5	46,7	49,7	50,7	47,3	45,5	47,1	47,6	47,3	47,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,2	5,8	6,6	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0	4,7	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,6	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8
Räntebindningstid, år	3,1	3,9	3,1	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1	4,3	3,8	4,1
Aukastning på eget kapital, %	14,3	7,3	14,3	8,5	8,5	7,0	7,3	6,4	6,9	8,3	9,0
ÖVRIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	196	211	196	200	202	204	211	210	202	193	189

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Definitionen har ändrats per 2019-12-31 och historiska nyckeltal har räknats om, se nyckeltalsdefinitioner på sid 24

³⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

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

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Affärsområde Stationer				
Lokaler	145,7	137,9	560,9	540,7
Markupplåtelse	31,9	22,9	98,2	84,6
Summa hyresintäkter	177,5	160,9	659,1	625,3
Energi	14,2	10,0	45,1	40,4
Stationsavgifter	27,1	26,6	107,3	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	8,5	6,3	27,5	24,3
Ledsagning	-	2,7	3,7	11,8
Taxiangöring	3,7	3,4	11,3	13,5
Reklamintäkter	23,0	18,7	65,3	65,9
Övrigt	5,9	3,7	16,0	13,1
Summa fastighetsintäkter	260,0	232,2	935,3	901,0
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	121,0	113,2	471,2	439,8
Markupplåtelse	6,3	5,9	24,4	25,0
Infrastrukturförvaltning	24,3	26,4	101,4	97,9
Summa hyresintäkter	151,6	145,5	597,0	562,7
Energi	25,8	16,9	84,2	74,5
Övrigt	0,6	5,7	12,2	13,3
Summa fastighetsintäkter	178,0	168,1	693,4	650,5
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Övrigt	-1,8	-2,1	-6,5	-6,4
Summa	-1,8	-2,1	-6,5	-6,4
Summa fastighetsintäkter koncernen	436,1	398,1	1 622,2	1 545,1

Resultat per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	146,3	111,1	499,7	452,0
Depåer och Kombiterminaler	96,7	98,4	386,6	370,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	-35,9	-55,6	-93,6	-104,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	207,1	153,9	792,7	717,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	365,2	26,3	575,4	175,1
Depåer och Kombiterminaler	90,4	66,9	126,3	-54,2
Summa värdeförändringar fastigheter	455,6	93,2	701,7	120,9
Rörelseresultat				
Stationer ¹⁾	516,8	137,9	1 081,3	633,0
Depåer och Kombiterminaler	182,0	165,3	507,8	316,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-35,9	-55,6	-93,6	-104,8
Summa rörelseresultat	663,0	247,6	1 495,5	844,5

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

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

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

Affärsområde Projektutvecklings förädling av fastigheterna har under året bidragit med projektresultat om 272 MSEK (-34 MSEK) vilket ingår i värdeförändringar fastigheter för affärsområde Stationer om 224 MSEK och Depåer och Kombiterminaler om 48 MSEK.

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

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2019

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	93	59	152
Hyresvärde, MSEK	647	556	1 204
Lokalarea, kvm	177 000	408 000	586 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	66 000	84 000
Återstående kontraktstid, år	5,1	3,4	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	4,4	5,3	4,8
Vakansgrad area, %	10,9	17,8	15,7

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2018-12-31	12 073,6 ¹⁾	5 092,8 ¹⁾	17 166,4 ¹⁾
Driftnetto	70,5	41,1	111,6
Projektresultat	224,4	47,9	272,3
Direktavkastningskrav	280,5	37,3	317,8
Delsumma värdeförändring	575,4	126,3	701,7
Investeringar	318,4	165,4	483,8
Omvärdering IFRS 16	9,2	-	9,2
Frånträden	-366,4	-72,4	-438,8
Marknadsvärde 2019-12-31	12 610,3	5 312,1	17 922,4

¹⁾ Inklusive justeringar av ingående balans om 222 MSEK till följd av tillämpningen av IFRS 16, se vidare sid 21

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Intäkter	58,7	60,4	239,1	235,1
Kostnader	-85,1	-115,8	-290,6	-313,1
Finansnetto	2 121,6	686,8	2 122,1	611,0
Bokslutsdispositioner	51,2	318,8	51,2	318,8
Resultat före skatt	2 146,4	950,2	2 121,8	851,8
Skatt	21,6	-72,4	-0,1	-158,8
Periodens resultat	2 168,0	877,8	2 121,7	693,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 239 (235) MSEK och kostnaderna uppgick till -291 (-313) MSEK.

Finansnettot ökade till 2 122 (611) vilket förklaras av ökad utdelning från dotterbolag som 2019 uppgår till 2 105 (600) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 2 122 (852) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar ¹⁾	10,8	12,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 030,1	2 415,4
Omsättningstillgångar ¹⁾	8 306,0	7 510,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 346,9	9 937,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 038,6	1 616,8
Obeskattade reserver	1,6	-
Långfristiga skulder	5 062,3	4 009,1
Kortfristiga skulder	3 244,4	4 312,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 346,9	9 937,9

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

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 31 december var 196 (211) personer anställda i koncernen, varav 189 (203) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

Denna 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 2018, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2019 är IFRS 16 Leasing.

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

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

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som räntekostnad medan lokalhyran redovisas som ränta och amortering. Lokalhyreskontrakten skrivs av över dess bedömda nyttjanderättsperiod, vilken uppgår till mellan 4-6 år, medan tomträttsavtalet inte skrivs av. För 2019 har detta påverkat rörelsekostnaderna positivt med 7 MSEK medan de finansiella kostnaderna har påverkats negativt med motsvarande belopp. Under första kvartalet 2019 har tomträttsavtalet och ett lokalhyresavtal omförhandlats samt i slutet av 2019 har en årsvis uppdaterad bedömning om förlängningsoptioner för ett antal lokalhyresavtal gjorts varvid omvärdering av leasingskulld och nyttjanderättstillgång har skett.

Kommande standarder/rekommendationer

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

Finansiella instrument

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

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

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

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

Kalendarium

→ Årsredovisning 2019	Mars 2020
→ Årsstämma i Stockholm	27 april 2020
→ Delårsrapport januari–mars	27 april 2020
→ Halvårsrapport januari–juni	10 juli 2020
→ Delårsrapport januari–september	22 oktober 2020

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

Stockholm den 30 januari 2020

Kerstin Gillsbro
Ud

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 30 januari 2020 kl 15:00.

För vidare information, kontakta

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

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

Adress

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

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

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

Finansiella begrepp

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

Finansiella begrepp

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