

Halvårsrapport januari–juni 2016

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 678 (624) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stadsprojekt, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med nio procent och uppgick till 294 (270) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med en procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 622 (707) MSEK. Minskningen beror främst på värdeförändringar på fastigheter om 324 (436) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –44 (–58) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 304 (561) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 362 (681) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 224 (34) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 463 MSEK till 14 880 (13 247) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och värdeförändringar.

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

För förklaringar till alternativa nyckeltal, se sidorna 22–23.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter, MSEK	346	313	678	624	1 326	1 273
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	163	143	294	270	586	562
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	256	163	324	436	841	953
Rörelseresultat, MSEK	421	308	622	707	1 440	1 525
Finansiella poster, MSEK	–21	–29	–44	–58	–277	–292
Värdeförändringar derivat, MSEK	–68	127	–188	71	–185	74
Skatt, MSEK	–73	–89	–86	–158	–251	–323
Periodens resultat, MSEK	259	317	304	561	727	984
Investeringar i fastigheter, MSEK	182	348	362	681	1 113	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	102	7	224	34	322	132
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			14 880	13 247	14 880	14 417
Soliditet, %			38,3	40,8	38,3	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr			6,7	5,4	6,7	6,1
Avkastning på eget kapital, %			12,5	14,2	12,5	17,2

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 171 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 14,9 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens positiva utveckling fortsätter med högre intäkter och god resultatutveckling. Periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent till 294 (270) miljoner kronor. Under kvartalet har vi bland annat beslutat om en viktig investering och gjort framsteg i detaljplaneprocesser.

Nya affärer inom Depåer och Godsterminaler

I maj beslutade Jernhusen om en investering gällande Hagalunds Depå i Solna. Jernhusen kommer att bygga ut en verkstadsbyggnad där SJ är hyresgäst. Genom tillbyggnaden skapas förutsättningar för att möta ett ökat resande och för att klara en framtida generationsväxling inom fordonsflottorna. Investeringen uppgår till 60 miljoner kronor och den förlängda verkstaden kommer att stå klar våren 2017.

På Stockholm Årsta Kombiterminal har vi tecknat avtal med Mertz Transport om uthyrning av en crossdockbyggnad. De är sedan tidigare kund till Jernhusen som terminaloperatör på Malmö Kombiterminal. För Jernhusen blir det ett välkommet komplement till övrig verksamhet i Årsta, och Mertz Transport stärker sitt inrikesnät i och med den nya etableringen.

Göteborgs Region City växer fram

Mitt i Göteborg utvecklar Jernhusen den stationära stadsdelen Region City. Där länkas tågtunneln Västlänken till stadens nya och gamla stadsdelar. Den 4 juni presenterades Jernhusens jubileumssatsning i Region City, som är tänkt att stå klar i samband med firandet av Göteborgs stads 400-årsjubileum år 2021. Satsningen består av fyra delar: kontorsfastigheten Jubileumstornet, en större publik terrass som länkas ihop med stationens utbud, Jubileumshallen som ska leda resenärerna mellan dagens station och Västlänkens mittuppgång samt Jubileumsplatsen, ett torg utanför Centralstationen som också utgör första delen i stadsutvecklingsstråket mot Gullbergsvassområdet.

Den 21 juni beslutade Göteborgs stad att gå vidare i planprocessen med två av detaljplanerna för området. Den större planen ligger mellan Västlänken och dagens bangård och innehåller jubileumssatsningen. Den andra planen innehåller stationsbyggnaderna ovanpå Västlänken.

Stockholms mest centrala mötesplatser

I april öppnade hotell Scandic Continental i vår nybyggda fastighet mittemot Stockholms Centralstation. Sommaren 2017 flyttar pendeltågstrafiken till nya station Stockholm City under hotellet, vilket kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, regional- och fjärrtåg, Arlanda Express och bussar. Men redan under sensommaren 2016 öppnar det så kallade stationsstråket för allmänheten,

det vill säga entréerna från Vasagatan och Klarabergsgatan. Den första hyresgästen i stationsstråket blir det anrika Stockholmsbageriet Vete-Katten.

Tvärs över gatan är renoveringen av huvudentrén till Stockholms Centralstation i slutfasen. Vi moderniserar funktionerna och utbudet och lyfter samtidigt fram det unika i konst och fasader. Till Centralstationen har också lockats nya hyresgäster, exempelvis en tapasrestaurang som öppnar i höst och Paninis andra etablering.

Malmö Centralstationsområde får nytt liv

I vår nybyggda fastighet Glasvasen har i princip alla hyresgäster, såväl kontorshyresgäster som butiker och restauranger, lagom till sommaren flyttat in och gett liv och rörelse till området.

Resenärerna tycker till

Jernhusen genomför regelbundet en resenärsundersökning tillsammans med Trafikverket som omfattar frågor om stationer och omgivande miljö. Under andra kvartalet har resultatet av den senaste resenärsundersökningen blivit klart. Totalt sett minskar nöjdheten något sedan förra mätningen 2014, delvis beroende på att resenärerna uppger sig känna minskad trygghet och säkerhet på stationsområdena – en fråga som vi tar på allvar och fortsätter att arbeta med. Till det resenärerna är mest nöjda med hör utbudet av restauranger och caféer samt att det är lätt att förflytta sig på stationen.

Konsten reser vidare till Norrköping

Jernhusen och Nationalmuseum fortsätter att bjuda resenärer och besökare på konst. Utställningen "Det offentliga rummet", som skapades för byggplanken vid Stockholm Continental förra året, har anpassats för Norrköpings Centralstation och visas där under sommaren och hösten. Genom att ladda ner en app från Nationalmuseum i mobiltelefonen får besökarna dessutom tillgång till en audioguide.

Sist men inte minst är jag stolt över att Jernhusens hållbarhetsredovisning för 2015 har utsetts till en av landets bästa. Tidningen Aktuell Hållbarhet som arrangerar tävlingen Årets bästa hållbarhetsredovisning placerade Jernhusen på tredje plats i kategorin Offentlig sektor och statliga bolag. Utmärkelsen säger oss att vi är på rätt väg med vårt hållbarhetsarbete samtidigt som den sporrar oss att jobba vidare med ytterligare förbättringar både i vårt arbete och vår transparens.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Sverigeförhandlingen presenterade den 1 februari sitt förslag till sträckning av de nya stambanorna. Därefter har förhandlingar genomförts med kommuner och en uppdaterad kostnadskalkyl för infrastrukturen har presenterats. Förhandlingarna har per den 1 juli blivit klara med samtliga kommuner längs sträckningen, undantaget de tre storstadskommunerna. Sverigeförhandlingen har även rekommenderat att den första sträckan som bör byggas är Järna–Jönköping. Den uppdaterade kostnadsberäkningen som Trafikverket gjort visar på en kostnad om 230 miljarder kronor för de nya stambanorna, jämfört med den förra kalkylen om 290 miljarder kronor. Förändrad sträckning samt bättre underlag har gett denna förändring.

Resande och transporter av gods på järnväg

Antal personresor med tåg kvarstår på en hög nivå, men minskade under första kvartalet med 1,8 procent jämfört med första kvartalet 2015. Antalet var också lägre än under fjärde kvartalet 2015. Detta kan bero på kalendereffekter av att påskhelgen i år låg i första kvartalet, vilket minskar mängden arbetsresor. Påsk är också ett tillfälle då mycket underhållsarbete görs på järnvägsinfrastrukturen, och delar av centrala funktioner stängs då av.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på malmbanan, fortsatte att minska under första kvartalet 2016. Jämfört med samma kvartal 2015 minskade den transporterade godsmängden med nästan fyra procent.

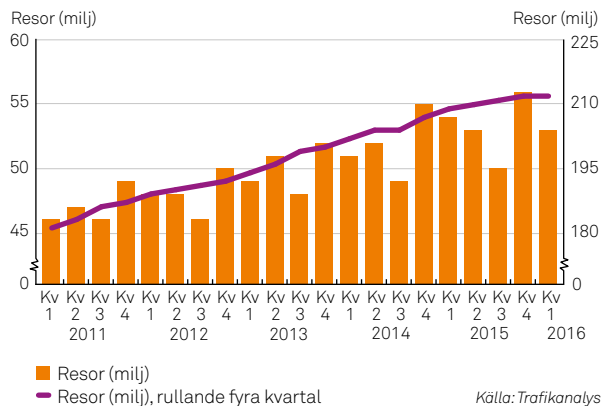
Transportindikatorn, en återkommande temperaturmätare på nuläget och framtidstron inom transportnäringen, har tidigare tillhandahållits av Transportföretagen. De har nu valt att sluta göra denna mätning, varför inget resultat kan presenteras.

Fastighetsmarknaden

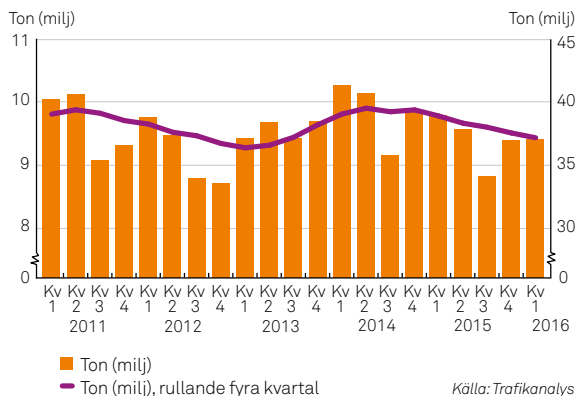
Den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under 2016 med ett antal större miljardtransaktioner. Statistik finns för årets fem första månader. Antalet transaktioner under denna period har varit färre än under samma period förra året. Den totala transaktionsvolymen uppgick dock enligt Newsec till hela 70 miljarder kronor, jämfört med 42 miljarder kronor under samma period förra året. En ihållande oro på finansmarknaden, lågräntemiljö jämte den goda tillgången på kapital förväntas ge en fortsatt stark fastighetsmarknad under året.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven har sjunkit med 0,10–0,20 procentenheter i delar av fastighetsbeståndet under första halvåret.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

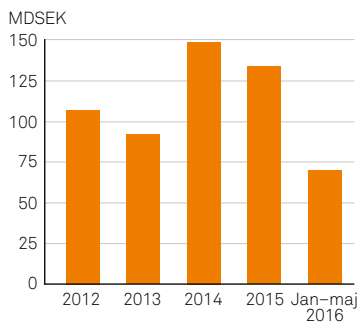
Hyresgäster i underhållsdepåer är främst underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 3,3 procent under första kvartalet 2016. Starkast växte segmentet Trafikbutiker, 4,7 procent, med sin försäljning av varm mat och dryck samt kiosk-sortiment som bidragit till den starka ökningen. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 4,5 respektive 3,5 procent i omsättning. Undersökningen visar också att det är ungefär lika många som tror på ökad försäljning som de som tror på oförändrad eller minskad försäljning.

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

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

Kontor

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

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

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

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna på järnväg, vilka beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, bäddar för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed förbättras förutsättningarna för bättre och stabilare punktlighet och pålitlighet. Järnvägen blir därmed ett attraktivare transportslag för såväl gods som resenärer. Under hösten väntas också regeringen lägga sin infrastrukturproposition, som kommer ligga till grund för den fortsatta utvecklingen av transportinfrastrukturen.

Nya kommersiella järnvägsoperatörer och växande upphandlad trafik gör att efterfrågan på depåkapacitet ökar, samtidigt som det sker en effektivisering av fordonsunderhållet. Anpassningen av äldre verkstäder för att hantera

moderna tåg och förändrat underhåll samt nya underhållsdepåer ger affärsmöjligheter både för Jernhusen och andra aktörer. Framförallt kommunägda bolag har börjat ge sig in på marknaden för underhållsdepåer.

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

Finansmarknaden

De finansiella marknaderna har under andra kvartalet framför allt präglats av den brittiska folkomröstningen om EU-medlemskap. Det, för marknaden, oväntade utfallet fick börser och räntor att falla världen över och det brittiska pundet försvagades mot de flesta valutor. Sedan omröstningen har räntorna fortsatt att falla på grund av osäkerheten kring hur resultatet kommer att påverka EU i framtiden och vilken politik som kommer att föras.

Svensk ekonomi har gått på högvarv under en period och under 2016 väntas fortsatt god tillväxt, men vissa orosmoln hopar sig på himlen. Framför allt finns risker att den inhemska efterfrågan, som varit draglok i svensk ekonomi, bromsar in det närmaste året. Detta till följd av en minskad konsumtionsvilja bland hushållen i det fall att bostadspriserna skulle plana ut. Även den offentliga konsumtionen väntas bli något lägre. Detta sammantaget pekar på lägre tillväxt i Sverige under 2017 jämfört med 2015 och 2016. Riksbanken väntas hålla Reporäntan oförändrad till och med slutet av 2017.

Fortsatt låga korträntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj men nedgången i svenska långräntor under kvartalet har gett negativa värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

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

Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2016-06-30
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besökstillväxten på stationerna.	Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 3,6 procent under första halvåret 2016 jämfört med samma period 2015. För helåret 2015 ökade antalet besökare med 1,7 procent.
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Under andra kvartalet nådde inga fler byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Totalt har 14 byggnader klarat målet. Elva byggnader inventerades under kvartalet och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 109 byggnader inventerats.
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastning på eget kapital.	Avkastning på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,5 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 12,2 procent.

Hållbara transporter

För att fler ska kunna resa kollektivt är det viktigt att tågen får rätt service. Jernhusen har beslutat att bygga ut en av verkstadsbyggnaderna i Hagalunds Depå med 55 meter, inklusive två spår. SJ är hyresgäst i lokalen där de bland annat kommer utföra revisioner av X2000. Förlängningen bidrar med ökad verkstadskapacitet och är en del i att klara en framtida generationsväxling inom fordonsflottorna. Den förlängda verkstaden ska liksom Jernhusens övriga byggnader hålla en hög kvalitet och bidra till en bättre miljö, och kommer att stå klar våren 2017.

Stadsprojekten kring Jernhusens stationer är också en del i att få fler att resa kollektivt. I Göteborg hölls Region City-dagen den 4 juni, med tema barnen denna gång. Det var fullt med aktiviteter och barnen är en viktig del när centralstationsområdet utvecklas. Under dagen presenterades även jubileumssatsningen för Region City, med Jubileumstornet, Jubileumshallen och Jubileumsplatsen, en stadsdel som länkar ihop staden och regionen. Under kvartalet beslutade Göteborgs stad att gå vidare i planprocessen med två av detaljplanerna för detta område.

En annan del i målet hållbara transporter är att få mer gods på järnväg. Den 1 april startade en ny tåglinje mellan Nässjö och Göteborgs hamn. Årsvolymen är inledningsvis cirka 6 000 enheter.

Hållbara fastigheter

Under andra kvartalet har Glasvasen i Malmö fått sitt Green

Building-certifikat. I Glasvasen är nu alla kontrakterade hyresgäster inflyttade.

Det pågår ett ständigt arbete med att inventera våra byggnader. Affärsområdena Stationer och Depåer har inventerat elva byggnader under kvartalet. Det genomförs också kontinuerliga aktiviteter för att minska Jernhusens energiförbrukning. Energianvändningen har under första halvåret minskat med 3,4 procent, vilket är något bättre än målet om en minskning med 3 procent för helåret.

Hållbara affärer

På Stockholm Årsta Kombiterminal har Jernhusen tecknat avtal med Mertz Transport om uthyrning av en crossdockbyggnad. De är sedan tidigare kund till Jernhusen som terminaloperatör på Malmö Kombiterminal och driver där ett framgångsrikt arbete för mer gods på järnväg. Uthyrningen påbörjas 1 januari 2017.

Under andra kvartalet har en medarbetardialog (EMI, engagerad medarbetarindex) genomförts med hög svarsfrekvens (87,2 procent). Totalresultatet var något bättre än förra året och många engagerade medarbetare lämnar kommentarer som bidrar till Jernhusens utveckling. Från och med i år kommer EMI mätas två gånger om året, en mer omfattande mätning på våren och en kortare på hösten, i syfte att snabbare kunna se och följa upp vad medarbetarna tycker.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen						
Hyresintäkter	224,1	194,9	430,6	387,8	831,5	788,7
Energi	25,2	25,6	58,3	59,2	106,7	107,6
Övriga intäkter	96,3	92,7	189,0	177,2	388,3	376,5
Summa fastighetsintäkter	345,6	313,3	677,9	624,3	1 326,4	1 272,8
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-71,8	-62,2	-150,6	-123,7	-301,1	-274,2
Energi	-31,6	-30,9	-76,3	-78,5	-127,7	-129,9
Underhåll	-14,4	-12,4	-24,1	-27,0	-51,0	-53,9
Fastighetskostnads	-2,5	-2,1	-5,0	-4,1	-5,9	-5,0
Fastighetsadministration	-47,7	-49,7	-94,9	-97,5	-190,7	-193,3
Summa fastighetskostnader	-168,0	-157,4	-350,9	-330,9	-676,3	-656,3
Driftöverskott	177,6	155,9	327,0	293,4	650,1	616,5
Central administration	-10,9	-10,0	-21,8	-20,4	-43,3	-41,9
Strategisk utveckling	-3,6	-2,6	-11,7	-3,0	-21,3	-12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	163,1	143,3	293,5	270,0	585,5	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,3	2,2	3,7	0,9	13,1	10,3
Värdeförändring fastigheter	256,6	162,6	324,4	436,0	841,1	952,7
Rörelseresultat	421,0	308,1	621,6	706,9	1 439,7	1 524,9
Resultat från andelar i intressebolag	-	-5,0	-	-8,2	-190,7	-198,9
Finansiella poster	-21,0	-23,9	-43,6	-50,0	-86,3	-92,7
Värdeförändring derivat	-68,1	126,8	-188,0	70,7	-184,9	73,8
Resultat före skatt	331,9	406,1	390,0	719,5	977,6	1 307,1
Skatt	-73,2	-89,5	-86,1	-158,5	-250,6	-323,0
Periodens resultat	258,7	316,6	303,9	561,0	727,0	984,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	258,7	316,6	303,9	561,0	727,0	984,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	258,4	316,5	303,4	560,8	636,9	894,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,1	0,5	0,2	90,1	89,8
Resultat per aktie, SEK	64,6	79,1	75,9	140,2	159,2	223,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter	345,6	336,8	677,9	647,8	1 299,9	1 269,8
Fastighetskostnader	-168,0	-161,7	-350,9	-332,4	-668,3	-649,8
Driftöverskott	177,6	175,1	327,0	315,4	631,6	620,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	163,1	163,9	293,5	292,0	559,9	558,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 678 (624) MSEK, en ökning med nio procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stadsprojekt och Stationer.

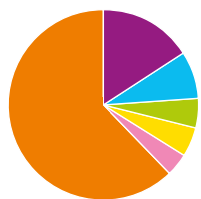
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 001 (916) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (3,3) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2017	1 194	211 841	410	42
2018	371	135 428	184	19
2019	253	73 907	106	11
2022	40	23 765	66	7
2021	22	12 026	18	2
2022	5	8 825	22	2
2023–	37	64 502	164	17
Totalt	1 922	530 294	968	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



SJ AB, 16%
Euromaint Rail AB, 8%
Reitan Convenience Sweden AB, 5%
Scandic Hotels AB, 5%
Scandinavian Service Partner AB, 4%
Övriga hyresgäster, 62%

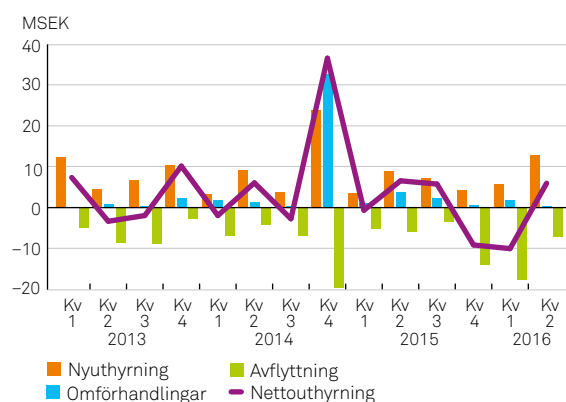
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –3,1 (16,5) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –4,2 (5,8) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är en crossdock-byggnad på Stockholm Årsta Kombiterminal, tre butikslokaler på Göteborgs och Stockholms Centralstationer samt en restauranglokal i Glasvasen i Malmö. Utfallet påverkas negativt bland annat av uppsägningar inom affärsområde Depåer i Tillberga, Gävle och Hagalund.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	18,5	12,5	23,9
Omförhandlingar	2,2	4,7	7,5
Avflyttning	–24,9	–11,4	–29,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–4,2	5,8	2,3

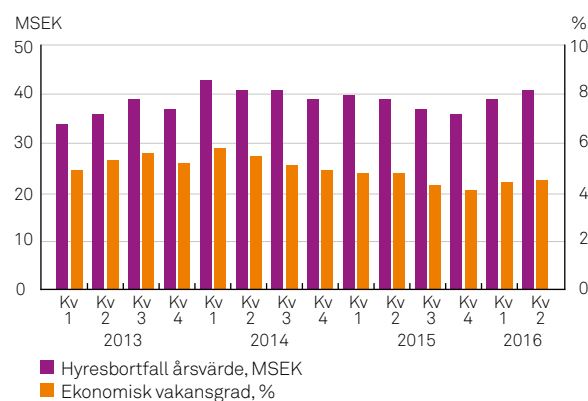
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	2,0	17,8	37,6
Avflyttning	–0,9	–7,1	–8,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	1,1	10,7	28,8
Nettouthyrning totalt	–3,1	16,5	31,1

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,5 (4,8) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 18,8 (19,2) procent. Minskningen beror på uthyrningar i bland annat Hagalund och Örebro.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 189 (177) MSEK, en ökning med sju procent, vilket bland annat beror på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen, det vill säga användningen av järnvägsspår på godsterminaler och depåer. Av övriga intäkter avser 112 (97) MSEK kontrakterade och 77 (80) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015–jun 2016	Helår 2015
Stationsavgifter	53,5	45,4	109,6	101,5
Infrastrukturförvaltning	50,2	43,8	90,7	84,3
Reklamintäkter	26,5	27,6	58,8	59,9
Förvaringsboxar	8,0	8,0	19,1	19,1
Parkering	26,3	26,0	53,4	53,1
Övrigt ¹⁾	24,5	26,4	56,7	58,6
Summa	189,0	177,2	388,3	376,5

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 351 (331) MSEK, vilket främst beror på att driftkostnaderna har ökat till följd av nedskrivningar av osäkra kundfordringar samt ökade kostnader för satsningar inom reklam och event.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015
Lokalarea ¹⁾ , kvm	641 000	633 000	630 000
Överskottsgrad, %	48,2	47,0	48,4
Direktavkastning, %	5,5	5,4	4,8
Totalavkastning, %	12,6	11,2	13,2
Vakansgrad area ²⁾ , %	18,8	19,2	18,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,5	4,8	4,1

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 12 (3) MSEK. Ökningen beror på högre kostnader för projektadministration.

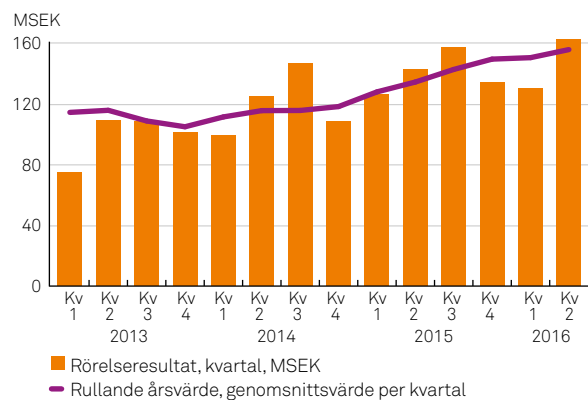
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent till 294 (270) MSEK. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och högre intäkter från infrastrukturförvaltningen och stationsavgifter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 678 (648) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är i nivå med föregående år och uppgick till 294 (292) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från centralstationerna i Göteborg och Malmö samt från infrastrukturförvaltning,

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



lägre kostnader för underhåll men ökade kostnader för satsningar inom reklam och event samt projektadministration.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 325 (436) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för 4 (43) MSEK och projektresultat för 67 (92) MSEK. Under andra kvartalet sänktes direktavkastningskravet med 0,10–0,20 procentenheter på ett antal fastigheter vilket gav en positiv värdeförändring om 254 (301) MSEK.

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

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,1 (6,4) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under den senaste 12-månadersperioden till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav. Den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield verifierade sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna under andra kvartalet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015
Realiserad värdeförändring	-0,3	0,0	4,5
Orealiserad värdeförändring	324,6	435,9	948,2
<i>Driftnettoeffekt</i>	4,2	42,8	-68,9
<i>Projektresultat</i>	66,8	92,2	369,1
<i>Direktavkastningskrav</i>	253,6	300,9	647,9
Summa värdeförändringar	324,4	436,0	952,7

Finansiella poster

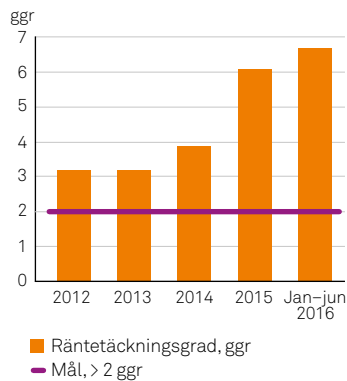
Finansiella poster uppgick till –44 (–58) MSEK. Skillnaden jämfört med samma period föregående år beror framför allt på bättre resultat från intressebolag samt lägre räntekostnader.

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

Under årets sex första månader aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 22 (16) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och hittills under året uppgår den till 6,7 (5,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 22 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden negativ om –188 (71) MSEK, vilket främst beror på den kraftiga räntenedgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till –86 (–158) MSEK. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –86 (–158) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Helår 2015
Resultat före skatt	390,0	719,5	1 307,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–85,8	–158,3	–287,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	13,8	3,5	11,9
resultat från andelar i intressebolag	–0,8	–0,7	–44,3
övriga skattemässiga justeringar	–13,3	–3,0	–3,0
Summa	–86,1	–158,5	–323,0
Effektiv skattesats, %	22,1	22,0	24,7

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14 880,1	13 246,6	14 416,8
Maskiner och inventarier	31,1	35,6	32,0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 911,2	13 282,3	14 448,8
Andelar i intressebolag och joint venture	47,6	34,5	43,8
Räntebärande fordran	96,8	180,0	16,1
Summa anläggningstillgångar	15 055,6	13 496,7	14 508,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	186,7	96,0	181,4
Räntebärande fordran	200,0	161,1	81,2
Likvida medel	108,3	240,4	202,2
Summa omsättningstillgångar	495,0	497,5	464,8
SUMMA TILLGÅNGAR	15 550,6	13 994,2	14 973,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 961,6	5 710,0	6 157,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	811,2	561,7	725,5
Räntebärande låneskulder	8 075,3	7 099,7	7 394,3
Ej räntebärande skulder	150,0	61,2	150,0
Summa långfristiga skulder	9 036,5	7 722,6	8 269,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1,0	0,5	0,2
Ej räntebärande skulder	551,4	561,1	545,9
Summa kortfristiga skulder	552,4	561,6	546,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 550,6	13 994,2	14 973,6
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Eget kapital 1 januari	6 157,7	5 262,0	5 262,0
Lämnad utdelning	-500,0	-113,0	-113,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	24,7
Totalresultat för perioden	303,9	561,0	984,1
Eget kapital 31 december	5 961,6	5 710,0	6 157,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 808,1	5 701,6	6 004,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 171 (179) fastigheter i 50 (55) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 641 000 (633 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under första halvåret 2016 ökat med 463 MSEK och uppgick per den 30 juni till 14 880 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 362 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 325 MSEK samt avyttringar om 224 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015	Antal fastigh. 2016
Marknadsvärde 1 januari	14 416,8	12 164,2	12 164,2	179
Investeringar	362,3	649,2	1 401,2	–
Förvärv	–	31,0	31,0	1 ¹⁾
Frånträden	–223,6	–33,7	–127,8	–9 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	324,7	436,0	948,2	–
Marknadsvärde vid periodens slut	14 880,1	13 246,7	14 416,8	171

¹⁾ Fastighetsdelning har inneburit en tillkommande fastighet.

²⁾ Nio hela fastigheter har frånträts under halvåret.

Investeringar och förvärv

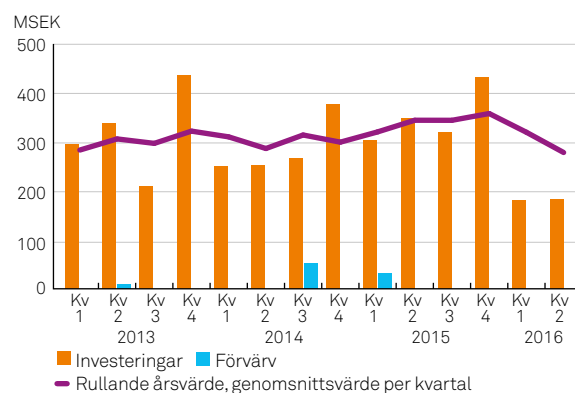
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 362 (681) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (31) MSEK och värdehöjande underhåll till 67 (61) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation har pågått under föregående år och färdigställdes under första kvartalet i år och Projektet Eldaren i Uppsala pågår. Merparten av de investeringar om 160 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under halvåret är hänförliga till dessa två projekt.

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

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation har även kontorsbyggnaden Glasvasen färdigställt under första kvartalet där kontorshyresgästerna har flyttat in och handelsytorna nu är fullt uthyrda. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 157 MSEK under första halvåret.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

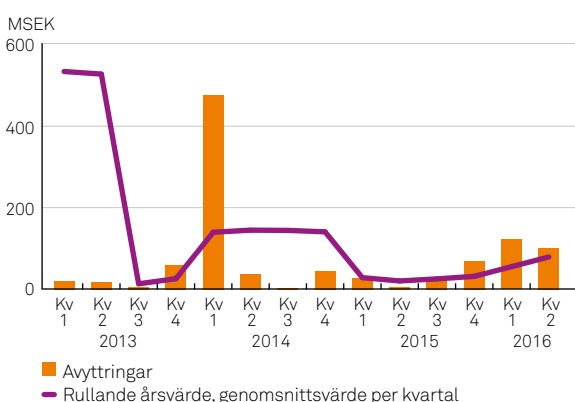
MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Juli 2015–Juni 2016	Helår 2015
Stationer	75,9	110,9	160,1	221,4	357,2	418,5
Stadsprojekt	81,3	162,0	157,0	327,7	533,6	704,3
Depåer	25,2	69,6	45,3	124,2	216,2	295,1
Godsterminaler	–0,2	5,2	0,0	7,3	6,4	13,7
Totalt	182,2	347,7	362,4	680,6	1 113,4	1 431,6

Avyttringar

Under första halvåret frånträdde 9 (6) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 224 (34) MSEK. Under samma tid kontraherades 2 (9) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 22 (87) MSEK.

De största frånträdena under perioden var försäljningen av en fastighet i Stockholm, en godsterminal i Skövde samt försäljningen av två fastigheter i Karlskrona. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 juni till 297 (97) MSEK, varav 16 (16) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 281 (81) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består till största del av räntebärande placeringar, reversfordran samt positiva marknadsvärden av derivat.

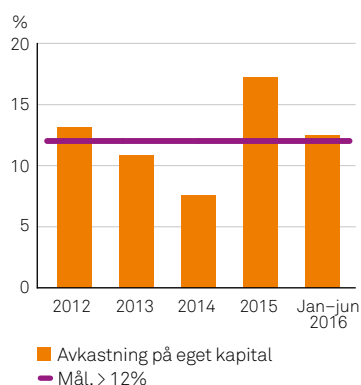
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 962 (6 158) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 154 (153) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,5 (17,2) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 12,2 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,8 procent.

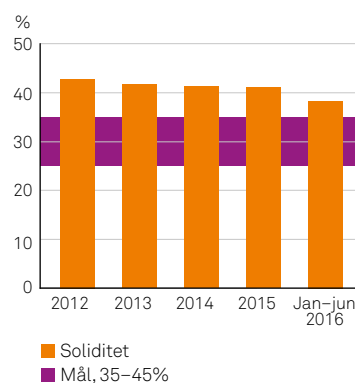
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 38,3 (41,1) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året ökat till 51,6 (51,2) procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 41,0 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 39,9 procent.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 296 (2 378) MSEK.

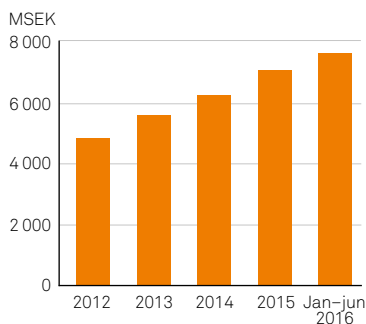
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 6 450 (5 946) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 466 (270) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 811 (726) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 8 076 (7 394) MSEK, varav 467 (279) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var inget kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 576 MSEK, från 7 095 MSEK till 7 671 MSEK, framför allt beroende på ökad belåning på grund av pågående investeringar.

Per den 30 juni var obligationer om nominellt 3 900 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,9 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,7 (4,0) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2016

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-6 449,8	-1 419,0
Derivat	451,1	99,2
Underskottsavdrag	2 295,9	505,1
Osäkra kundfordringar	39,1	8,6
Övrigt	-23,8	-5,2
Enligt balansräkningen	-3 687,5	-811,2

Räntefallostruktur per 30 juni 2016

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 551	0,2
1-2 år	555	2,5
2-3 år	900	0,8
3-4 år	500	1,7
4-5 år	204	3,4
5- år	2 900	2,9
Totalt	7 610¹⁾	1,6

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 467 MSEK ingår inte.

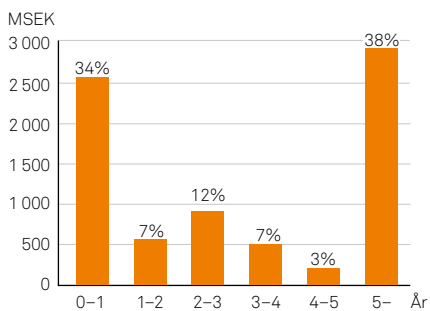
Finansieringskällor per 30 juni 2016

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	9,2
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 900	51,2
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	39,4
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	13 200	7 610¹⁾	100

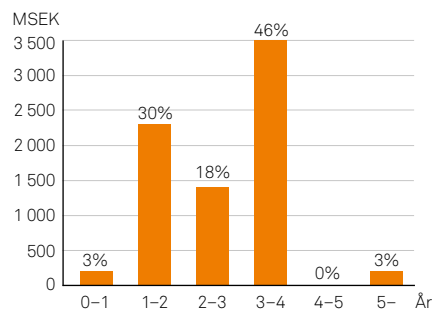
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 467 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Helår 2015
Belåningsgrad, %	51,6	50,4	51,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	2,1	1,8
Räntebindningstid, år	3,7	4,0	4,0
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,5	2,8

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2016-06-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,9 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	119%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	7%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	34%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	6,7 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	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	163,1	143,3	293,5	270,0	585,5	561,9
Avskrivningar	2,5	2,0	5,4	4,0	12,7	11,3
Betald ränta	-46,8	-46,0	-75,1	-77,9	-130,9	-133,7
Erhållen ränta	1,1	0,4	1,2	1,0	1,5	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119,9	99,8	225,0	197,1	468,8	440,9
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	17,4	-1,7	-5,3	1,0	5,3	11,6
Förändring av kortfristiga skulder	46,4	41,6	46,9	72,8	17,8	43,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183,7	139,7	266,6	270,9	491,9	496,2
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-182,3	-347,7	-362,4	-649,6	-1 113,4	-1 400,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-31,0	-	-31,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	92,0	6,4	211,3	34,9	298,4	122,0
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	-	24,3	-	24,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,9	-1,9	-3,8	-2,6	-8,1	-6,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93,2	-343,2	-154,9	-624,0	-823,1	-1 292,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	90,5	-203,5	111,7	-353,1	-331,2	-796,0
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	500,2	604,1	500,4	605,7	800,4	905,7
Amortering	-6,0	-	-6,0	-	-6,0	-
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-200,0	-	-200,0	99,9	-120,0	179,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-	-48,5	-	-	-	-
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	24,6	24,6
Utbetald utdelning	-500,0	-113,0	-500,0	-113,0	-500,0	-113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205,8	442,7	-205,6	592,5	199,0	997,2
Periodens kassaflöde	-115,3	240,4	-93,9	239,5	-132,2	201,3
Likvida medel vid periodens början	223,6	-	202,2	0,9	240,4	0,9
Likvida medel vid periodens slut	108,3	240,4	108,3	240,4	108,3	202,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 225 (197) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 267 (271) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -155 (-624) MSEK. Ökningen beror främst på avyttringar av fastigheter om 211 (35) MSEK samt på lägre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -206 (593) MSEK.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet före värdeförändringar per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- **Affärsområde Stationer** äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter						
Stationer	163,2	158,4	324,0	308,4	659,7	644,1
Stadsprojekt	32,9	14,1	47,7	26,6	78,1	57,0
Depåer	130,5	121,3	268,1	250,1	509,9	491,9
Godsterminaler	19,2	19,6	38,6	39,9	79,8	81,1
Koncerninterna intäkter	-0,2	-0,1	-0,5	-0,7	-1,1	-1,3
Summa fastighetsintäkter	345,6	313,3	677,9	624,3	1 326,4	1 272,8
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	66,7	71,1	122,6	130,6	251,2	259,2
Stadsprojekt	22,7	9,5	25,2	13,2	41,3	29,3
Depåer	76,2	65,7	148,7	127,0	288,2	266,5
Godsterminaler	12,0	11,0	24,4	22,0	50,9	48,5
Koncerngemensamt	-3,5	-3,1	-3,7	-2,9	1,8	2,5
Central administration	-10,9	-10,0	-21,8	-20,4	-43,3	-41,9
Strategisk utveckling ¹⁾	-0,1	-0,9	-1,9	0,5	-4,6	-2,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	163,1	143,3	293,5	270,0	585,5	561,9
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	144,8	126,0	195,4	371,7	214,0	390,3
Stadsprojekt	78,2	27,2	111,0	34,5	572,7	496,2
Depåer	14,7	10,2	-0,9	22,3	39,7	62,9
Godsterminaler	18,8	-0,8	18,9	7,5	14,5	3,1
Summa värdeförändringar fastigheter	256,6	162,6	324,4	436,0	841,1	952,7
Rörelseresultat						
Stationer ²⁾	212,8	199,3	321,7	503,1	478,5	659,9
Stadsprojekt	100,9	36,7	136,2	47,8	614,0	525,6
Depåer	90,9	75,9	147,8	149,4	327,8	329,4
Godsterminaler	30,8	10,2	43,3	29,4	65,6	51,7
Koncerngemensamt	-14,4	-14,0	-27,4	-22,8	-46,4	-41,9
Summa rörelseresultat	421,0	308,1	621,6	706,9	1 439,7	1 524,9

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

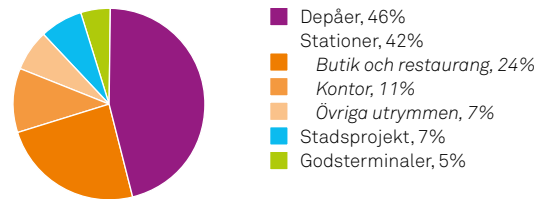
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på lägre driftnetto från trafikaffären och media samt högre kostnader för projekt-administration.

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

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

Hyresvärde fördelat på affärsområde



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

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2016

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	32	57	15	171
Hyresvärde, MSEK	409	83	459	50	1 001
Lokalarea, kvm	138 000	44 000	424 000	35 000	641 000
Vakant lokalarea, kvm	15 000	8 000	91 000	1 000	116 000
Återstående kontraktstid, år	4,2	9,8	2,2	6,8	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	2,8	7,9	6,2	2,5	4,5

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,6	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8
Driftnetto	8,8	2,2	-13,4	6,6	4,2
Projektresultat	25,0	29,4	12,5	-	66,8
Direktavkastningskrav	161,8	79,5	-	12,3	253,6
Delsumma realiserad värdeförändring	195,6	111,1	-0,9	19,0	324,7
Investeringar	159,8	157,0	45,4	0,0	362,3
Förvärv	-	-	-	-	-
Frånträden	-64,9	-70,1	-1,5	-87,1	-223,6
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-310,0	310,7	-0,7	-	-
Marknadsvärde 2016-06-30	6 898,1	3 641,6	3 478,1	862,3	14 880,1

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	49,8	49,0	98,9	97,9	197,5	196,5
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-50,3	-64,7	-97,8	-113,4	-228,9	-244,5
Driftöverskott	-0,5	-15,7	1,1	-15,5	-31,4	-48,0
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-	54,5	54,5
Central administration	-10,9	-10,0	-21,8	-20,4	-43,3	-41,9
Strategisk utveckling	-3,6	-2,6	-11,7	-3,0	-21,3	-12,6
Rörelseresultat	-15,0	-28,3	-32,4	-38,9	-41,5	-48,0
Finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	700,0	700,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,6	6,8	10,8	15,0	183,2	187,4
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	14,4	-	14,4	-	-245,6	-260,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-33,4	-32,8	-66,7	-66,7	-131,6	-131,6
Summa finansiella poster	-13,4	-26,0	-41,5	-51,7	506,0	495,8
Resultat efter finansiella poster	-28,4	-54,3	-73,9	-90,6	464,5	447,8
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	169,8	169,8
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-16,4	-16,4
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-	-	153,4	153,4
Resultat före skatt	-28,4	-54,3	-73,9	-90,6	617,8	601,1
Uppskjuten skatt	9,4	11,9	19,3	19,7	-24,3	-23,9
Periodens resultat	-19,0	-42,4	-54,6	-70,9	593,5	577,2
Resultat per aktie (SEK)	-4,8	-10,6	-13,7	-17,7	148,4	144,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2016	Apr–jun 2015	Jan–jun 2016	Jan–jun 2015	Jul 2015– jun 2016	Helår 2015
Periodens resultat	-19,0	-42,4	-54,6	-70,9	593,5	577,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-19,0	-42,4	-54,6	-70,9	593,5	577,2

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 99 (98) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -98 (-113) MSEK. Rörelseresultatet förbättrades till -32 (-39) MSEK, vilket främst beror på lägre kostnader för fastighetsadministration.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	113,5	65,6	72,0
Maskiner och inventarier	3,3	4,9	4,3
Summa materiella anläggningstillgångar	116,8	70,5	76,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	505,9	530,4	486,7
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 593,6	1 907,0	1 849,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 099,5	3 437,4	3 335,7
Summa anläggningstillgångar	3 216,3	3 507,9	3 412,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 606,7	5 319,0	6 686,6
Räntebärande fordringar	200,0	161,1	81,2
Likvida medel	108,3	240,4	202,2
Summa omsättningstillgångar	6 915,0	5 720,5	6 970,0
SUMMA TILLGÅNGAR	10 131,3	9 228,4	10 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	832,1	738,6	1 386,7
Summa eget kapital	832,1	738,6	1 386,7
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 599,6	6 799,2	7 099,2
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 688,2	6 887,7	7 187,8
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 611,0	1 602,1	1 807,5
Summa kortfristiga skulder	1 611,0	1 602,1	1 807,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 131,3	9 228,4	10 382,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 30 juni fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Henrik Fontin fortsätter som tillförordnad Chef HR och medlem i ledningsgruppen. Rekrytering av ny Chef HR är klar, Maria Dillner Sjölin tillträder i augusti 2016.

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

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2015, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finan-siella 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 halvårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upp-rättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2015 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2016.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 16 (16) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 467 (279) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –188 (71) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –451 (–263) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2015, för mer information.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat

samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 juli 2016

Kjell Hasslert
Ordförande

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 21 oktober 2016
- Bokslutskommuniké 2016 2 februari 2017

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

Stockholm den 13 juli 2016

Kerstin Gillsbro
Vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

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

Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2016 kl 14.00.

Ordlista och förklaringar

Till följd av nya riktlinjer från European Securities and Markets Authority (ESMA), avseende alternativa nyckeltal, har Jernhusen gjort en översyn av definitionerna. Alternativa nyckeltal är markerade med *.

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredjepart externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter, realiserad	Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.
Värdeförändringar fastigheter, orealiserad	Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.
Överskottsgrad *	Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. 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 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 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.

Ordlista och förklaringar, forts.

Självfinansieringsgrad	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Övriga intäkter	Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiängöring och toaletter.