

Delårsrapport januari–mars 2014

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 290 (281) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i beståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastruktur. I jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 290 (283) MSEK.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar uppgick till 100 (76) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med 25 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 29 (0) MSEK och värdeförändringar finansiella instrument –47 (71) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 123 (85) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 250 (296) MSEK.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 470 (21) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 11 135 MSEK, en minskning med 192 MSEK. Förändringen förklaras främst av avyttringar där frånträdet av Älvsjödepån till SL står för huvuddelen av köpeskillingen, samt investeringar.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Årsstämman fastställde styrelsens förslag till utdelning om 100 MSEK. Utbetalning planeras ske den 7 maj.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2013. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2013.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter, MSEK	290	281	1 113	1 104
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	100	76	421	397
Värdeförändringar, fastigheter, MSEK	29	0	275	245
Finansiella poster, MSEK	–41	–32	–156	–147
Värdeförändringar, finansiella instrument, MSEK	–47	71	37	155
Periodens resultat, MSEK	123	85	551	513
Investeringar i fastigheter, MSEK	250	296	1 242	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	470	21	506	57
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 135	10 171	11 135	11 327
Soliditet, %	42,4	42,5	42,4	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,8	3,2
Avkastning på eget kapital, %	11,3	12,6	11,3	10,8

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 241 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 187 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 11,1 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusen har haft en bra start på året, mycket tack vare att Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tagits i drift. Båda dessa har varit mycket efterlängttade av våra kunder och vi ser nu att de även bidrar positivt till våra intäkter. Tjänster och erbjudanden som under senare tid tillkommit på stationer och depåer uppskattas också, vilket märks i våra fastighetsintäkter. Exempel på sådana tjänster är tvätt och fekalietömning i våra depåer.

De prisjusteringar som gjorts på infrastruktur ökade också våra intäkter, vilket gör att vi nu får täckning för våra kostnader för drift och underhåll samt kan göra erforderliga reinvesteringar. Det är nödvändigt för att vi ska kunna upprätthålla järnvägsinfrastrukturens säkerhet, tillgänglighet och därmed bidra till bättre punktlighet.

Totalt förbättrades Jernhusens intäkter med tre procent under första kvartalet, jämfört med samma period föregående år, och uppgick till 290 miljoner kronor. Kombinerat med lägre kostnader, inte minst tack vare den milda vintern, medförde det att rörelseresultatet före värdeförändringar för årets första kvartal uppgick till 100 miljoner kronor – en ökning med 30 procent jämfört med föregående år.

Även tågtrafiken fick en positiv inledning på året: Trafikverkets statistik visar att persontrafiken under första kvartalet i år ökade med 4,6 procent jämfört med samma tid i fjol. Under mars passerade persontrafiken 10 miljoner körda tågakilometer, vilket är rekord! Även den mer konjunkturberoende godstrafiken på järnväg ökade under första kvartalet, efter en tillfällig nedgång under 2013.

Bransch i omvandling

Parallellt med den glädjande trenden för tågtrafiken har diskussionerna kring järnvägen fortsatt med oförminskad intensitet. I början av april kom också tilläggsdirektivet för fortsättningen av regeringens utredning av järnvägens organisation. Utredaren ska fram till nästa sommar titta närmare på ett antal områden.

Överlag är järnvägsbranschen hårt pressad och i början av året offentliggjordes flera större omorganiseringar. Jernhusen vill bidra till branschens utveckling genom att tillsammans med våra kunder ta fram erbjudanden och tjänster som ökar allas effektivitet och järnvägens övergripande punktlighet. De satsningar på infrastruktur som riksdagen har beslutat är positiva, men effekterna behöver komma snabbare. Vi prioriterar därför branschens samarbete tillsammans för Tåg i Tid högt och därutöver tar vi initiativ för att förbättra den infrastruktur och de tjänster vi erbjuder.

I höst kommer fler tågoperatörer in på den svenska marknaden och vi ser nu över hur befintlig depåkapacitet kan utnyttjas på bästa sätt samtidigt som vi uppför nya

depåer när efterfrågan finns. Den nybyggda depån i Boxholm är ett exempel på hur vi med större investeringar och långsiktigt samarbete skapar kostnadseffektiva lösningar för kund, resenär och samhälle.

Förbättringar för resenärer och godstransportörer

I februari nyinriggdes anrika Stockholms Centralstation, efter flera års omfattande renovering. Vi är stolta över att kunna erbjuda resenärer och besökare en trivsam och modern station där nya stråk och hög tillgänglighet gör det lättare att ta sig runt. Dessutom finns idag ett stort utbud av restauranger, kaféer, service och butiker på stationen för den som vill sitta ned en stund eller utträtta ärenden.

Vi har också strävat efter att göra byggnaden mer hållbar genom att sänka energianvändningen. En innovativ lösning är att vi använder överskottsvärmen från de 250 000 personer som dagligen passerar Stockholms Centralstation till att vintertid smälta snö och is, något som sänkt energibehovet avsevärt. Vi fortsätter med att utveckla Centralstationens kontor från 1872 till topmoderna lokaler för dem som vill finnas i Stockholms mest centrala läge.

Stockholm Årsta Kombiterminal färdigställdes under april och den gör det möjligt att skicka gods med järnväg nästan in till Stockholms innerstad. I våra två nya crossdock-anläggningar lastas godset om till mindre enheter och fraktas sedan sista sträckan till slutkund med lastbil. Det här är framtidsmodellen för järnvägsgods och därför uppför vi även en crossdock-anläggning på Malmö Kombiterminal.

Nu växer Stockholm Continental och Glasvasen i Malmö

I slutet av mars påbörjades stommontage av Stockholm Continental, det nya projektnamnet på den fastighet som kommer inrymma både entréer till pendeltågsstationen Stockholm City, hotellet Scandic Continental samt bostäder. Takterrassen med utsikt över Riddarfjärden kommer att vara öppen för allmänheten. I mitten av april togs även första spadtaget till kontorsbyggnaden Glasvasen bredvid Malmö Centralstation. Dessa projekt är båda bra exempel på hur Jernhusen arbetar med att göra området kring stationer säkrare, trevligare och mer levande – allt för att öka det kollektiva resandet.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Regeringen presenterade i början av april den nationella transportplanen för de kommande tio åren och innehålllet låg i linje med det förslag som tidigare gått på remiss. Åtgärder prioriteras som förbättrar möjligheten till regional arbetspendling och som underlättar för gods på järnväg att komma fram snabbare och i tid.

Större satsningar på järnvägsinfrastruktur som nämns i planen är bland annat Ostlänken (Järna–Linköping), Göta-landsbanan (Borås–Göteborg) samt en förstudie för ny stambana på sträckan Jönköping–Malmö. Till detta kommer utbyggnad och renovering av befintliga banor, bland annat renoveringen av Strömbroarna i Stockholm och utbyggnad till fyrspar mellan Lund och Malmö. Dessutom görs stora satsningar på att vårda och ta hand om befintlig infrastruktur.

Totalt omfattar den nationella transportplanen 522 miljarder kronor under 2014–2025, vilket är en ökning med 20 procent jämfört med den förra planperioden. Satsningarna på ny järnvägsinfrastruktur uppgår till 86 miljarder kronor och underhåll av befintlig infrastruktur (väg och järnväg) till 281 miljarder kronor.

Såväl Jernhusen som dess kunder berörs av de satsningar som ska göras. Jernhusen påverkas främst av planerade åtgärder i anläggningar där både Jernhusen och Trafikverket har verksamhet, exempelvis depån i Hagalund.

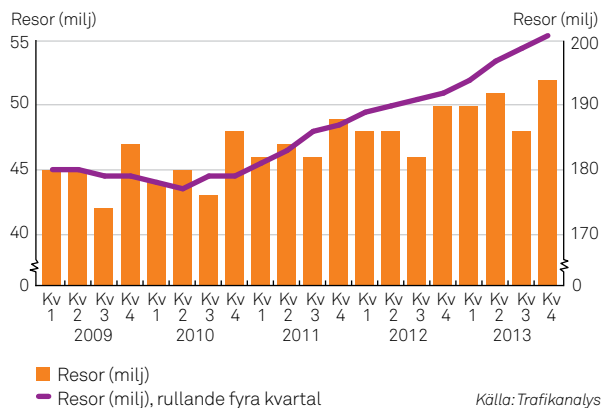
I början av april kom även tilläggsdirektivet för den utredning som regeringen tillsatt av järnvägens organisation. Utredningen genomförs på uppdrag av regeringen efter ett beslut i december 2012 i riksdagens trafikutskott. Utredningens andra del ska bland annat resultera i konkreta förbättringsförslag. Del ett, som hade till uppgift att beskriva nuläget och vägen hit, redovisades i december 2013. Del två ska slutredovisas senast 30 juni 2015.

Direktivet anger sammanfattningsvis att utredningens andra del ska fokusera på tre områden: Trafikverket och dess underhåll av huvudsystemet, kapacitetstilldelningen samt sidosystemet med depåer och terminaler. Dessutom ska bland annat Transportstyrelsens roll analyseras, inklusive möjligheten att utveckla myndighetens marknadstillsyn.

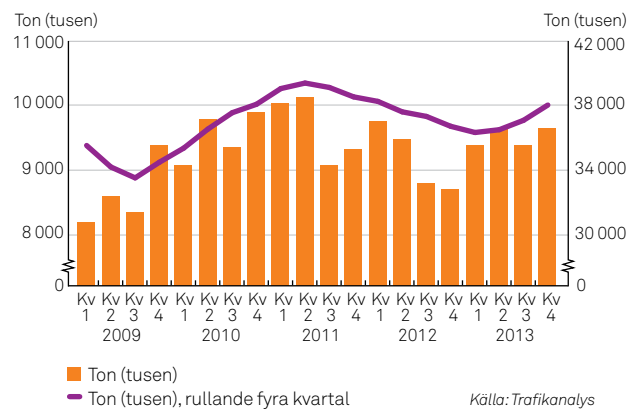
Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt Trafikanalys ökade både gods- och persontransporter på järnväg under fjärde kvartalet 2013. Antalet personresor ökade med nära fyra procent, från 50 till 52 miljoner resor. Mätt i antal kilometer minskade dock personresorna med cirka två procent. Fortsatt tillväxt inom persontrafiken på den svenska järnvägen medför ökade flöden på Jernhusens stationer och ökad efterfrågan på depåttjänster. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, ökade kraftigt under fjärde kvartalet 2013 jämfört med samma period 2012.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Även ny statistik från Trafikverket visade på en uppgång i transportererna. Under årets tre första månader ökade persontrafiken med 4,6 procent, jämfört med samma tid i fjol. Under mars passerade persontrafiken för första gången över 10 miljoner körda tågkilometer. Även godstrafiken ökade under årets första kvartal och Trafikverkets siffror visade på en ökning med 1,3 procent, jämfört med samma period föregående år. Antalet körda tågkilometer för gods- trafik var under mars drygt 3,3 miljoner tågkilometer. Järnvägens flöden utgör grunden för Jernhusens affär, varför den ökade trafiken är mycket positiv för bolaget.

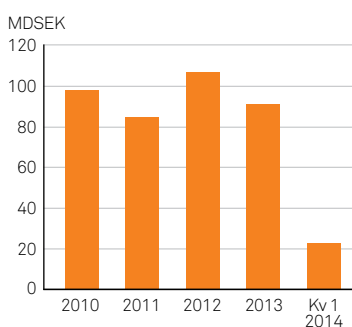
Kollektivtrafikbarometern, en branschgemensam kvalitets- och attitydundersökning som drivs och utvecklas av branschorganisationen Svensk Kollektivtrafik, visade att kollektivtrafikens marknadsandel under 2013 ökade med en procentenhet till 27 procent jämfört med föregående år. Kollektivtrafikens marknadsandel i Stockholm var 52 (50) procent, Västra Götaland 28 (27) procent och i Skåne 24 (24) procent. Rapporten noterade även att fyra av tio kollektivtrafikresor görs med buss. För Jernhusen och branschen är det positivt att kollektivtrafikens marknadsandel ökar.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under inledningen av året varit hög och bland annat har flera större affärer i Stockholm genomförts. Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under första kvartalet uppgick enligt Newsec till 23 miljarder kronor, jämfört med 17 miljarder kronor under samma period förra året. Även antalet transaktioner har varit fler jämfört med första kvartalet förra året.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

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 i huvudsak underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandeln

Inom servicehandeln visade segmenten café och fast food mycket stark tillväxt under helåret 2013. Delbranschernas försäljning ökade med 2,5 respektive 1,1 procent, jämfört med 2012. Tillväxten var särskilt kraftig under det sista kvartalet då café ökade med 4,1 procent och fast food med 2,7 procent.

För helåret 2013 landade försäljningstillväxten i detaljhandeln på 1,9 procent med en stark avslutning på året och 2,9 procents ökning under sista kvartalet. Omsättningen för detaljhandeln mätt i löpande priser ökade med 3,1 procent mellan januari 2013 och januari 2014 enligt HUI. Under 2014 väntas detaljhandeln öka med 3,0 procent. Reallöneökningar, låg inflation, låga räntor och skattesänkningar förväntas ge hushållen mer pengar i plånboken 2014.

För Jernhusen är dessa siffror väldigt positiva, eftersom det innebär att alla handelssegment som finns på våra stationer ökar. Särskilt positivt är den fina utvecklingen för café, fast food och dagligvaruhandel. Prognosen för 2014

är fortsatt mycket positiv, vilket kan komma att bidra till Jernhusens resultat genom högre omsättning i butikerna och därmed högre omsättningshyror.

Kontorsmarknaden

I takt med att befolkningen och tjänstesektorn växer i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara fortsatt stor. Enligt Newsec har vakanserna i både Stockholm och Göteborg under det senaste året varit oförändrade. Samtidigt har hyresnivåerna i Göteborg stigit något medan de varit oförändrade i Stockholm. Beroende på omfattande nyproduktion i Malmö har vakanserna där stigit medan hyresnivåerna fortsatt upp. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att vara stabila eller svagt stigande det närmaste året.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg, som beslutats av riksdagen och som finns i regeringens nationella transportplan för 2014–2025, gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor. Det gynnar Jernhusens affär, och bolaget anpassar och moderniserar befintliga depåer samt förvärvar och uppför nya när efterfrågan finns för att kunna möta det ökade underhållsbehovet.

Finansmarknaden

Inledningen av året har präglats av minskad riskvilja på den finansiella marknaden. Det beror bland annat på politiska oroligheter och oro för avtagande tillväxt i Kina. Trots osäkerhetsfaktorer i världen bedöms den ekonomiska återhämtningen att fortsätta under 2014, även om taktskillnaden mellan länder är stora.

Den amerikanska ekonomin visar fortsatt god återhämtning, vilket gjort att den amerikanska centralbanken fortsatt nedtrappningen av sina obligationsköp. Samtidigt har den europeiska centralbanken öppnat för en mer expansiv penningpolitik. Den minskade riskviljan har fått långräntorna att falla under inledningen av året samtidigt som skillnaden mellan de korta och långa räntorna har minskat.

Under årets första kvartal har Riksbanken låtit reporäntan varit oförändrad med hänsyn till den låga inflationen. Fortsatt låg inflation ökar sannolikheten för att Riksbanken sänker räntan vid nästa möte, något som skulle innebära lägre upplåningskostnader för Jernhusen den närmaste tiden. De sjunkande marknadsräntorna under inledningen av året har bidragit till negativa värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och transporterar gods på järnväg. Strategin är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs med den svenska järnvägen. Tre hållbarhetsmål – hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer – utgör grunden i styrningen för företagets arbete och avspeglar hur Jernhusen bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbara transporter

Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg. Det är bra för människor och miljö och positivt för Jernhusens affär. Det sammanfattas i målet Hållbara transporter, ett mål som delas med flera av våra stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp hur väl det lyckas, mäts besökstillväxten på Jernhusens stationer. Den årliga tillväxten av antalet besökare på Jernhusens stationer ska över en konjunkturcykel vara sex procent.

Borlänge resecentrum fortsätter att locka fler besökare efter den nyligen avslutade moderniseringen. Tillsammans med Alvesta och Växjö tillhör den de stationer som sett störst ökning i antal besökare under årets första kvartal.

Under första kvartalet färdigställdes ännu en crossdockanläggning på Stockholm Årsta Kombiterminal. Detta kommer att driva flöden av gods på järnväg och öppnar för intressanta logistiklösningar för varuägare i Stockholm. En liknande anläggning uppförs på Malmö Kombiterminal och inflyttning beräknas ske i juli.

Hållbara fastigheter

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att Jernhusens fastigheter håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet Hållbara fastigheter antagits, vilket följs upp genom att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020.

Under första kvartalet har stora energieffektiviseringar mätts upp i fastighetsbeståndet. Den största minskningen har skett inom affärsområde Depåer, där energianvändningen i det jämförbara beståndet minskade med tio procent efter normalårskorrigerig. Även affärsområde Stationer rapporterade en effektivisering av värmeförbrukningen med knappt fem procent efter normalårskorrigerig.

Den minskade energiförbrukningen kommer av det systematiska arbete som skett under 2013 i specifika projekt likväl som löpande driftoptimering. Jernhusens fastigheter behöver ofta stora insatser inom energieffektivisering för att kunna nå upp till målet om klass brons, varför de minskningar som skett är väsentliga.

Arbetet med hantering av avfall på stationer fortsätter. Under första kvartalet infördes källsortering på de allmänna ytor i Stockholms Centralstation så att resenärerna kan återvinna sitt skräp.

Hållbara affärer

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. Det sammanfattas i målet Hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

Under första kvartalet öppnade Kungälången på Malmö Centralstation. Nyskapade ytor i fastigheten gör att resenärer och besökare får ett större utbud att välja bland och att Jernhusens hyresintäkter kan öka.

I februari nyinvigdes Stockholms Centralstation efter flera års omfattande renovering. Flera nya ytor har skapats, och de hyresgäster som flyttat in bidrar till att förbättra resenärernas upplevelse av stationen samtidigt som Jernhusens intäkter ökar.

Två detaljplaner har antagits på Jernhusens utvecklingsfastigheter i Sundsvall och Östersund, vilket ökat värdet på fastigheterna.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	180,2	173,5	688,3	681,6
Energi	32,3	33,6	102,5	103,8
Övriga intäkter	77,9	74,3	322,0	318,4
Summa fastighetsintäkter	290,4	281,4	1 112,8	1 103,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-60,4	-65,2	-228,5	-233,3
Energi	-48,1	-50,1	-136,4	-138,4
Underhåll	-15,2	-14,5	-61,4	-60,7
Fastighetsskatt	-2,1	-2,5	-4,4	-4,8
Fastighetsadministration	-50,6	-54,9	-199,0	-203,3
Summa fastighetskostnader	-176,4	-187,2	-629,7	-640,5
Driftöverskott	114,1	94,2	483,1	463,3
Central administration	-10,8	-9,7	-37,4	-36,3
Strategisk utveckling	-3,9	-9,7	-27,0	-32,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,1	1,6	1,0	2,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	99,5	76,5	419,7	396,7
Värdeförändring fastigheter	29,0	-0,2	274,6	245,4
Rörelseresultat	128,5	76,3	694,3	642,1
Finansiella poster, inkl. intressebolag	-41,1	-32,0	-155,6	-146,5
Värdeförändring finansiella instrument	-47,4	70,7	36,6	154,7
Resultat före skatt	39,9	114,9	575,3	650,3
Skatt	83,4	-30,2	-23,6	-137,2
Periodens resultat	123,2	84,7	551,7	513,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	123,2	84,7	551,7	513,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	123,0	84,2	553,2	514,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,5	-1,6	-1,1
Resultat per aktie, SEK	30,8	21,1	138,3	128,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter	290,2	282,5	1 143,2	1 135,5
Fastighetskostnader	-173,0	-183,2	-621,0	-631,2
Driftöverskott	117,2	99,3	522,2	504,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	102,7	81,6	458,8	437,7

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Periodens fastighetsintäkter uppgick till 290 (281) MSEK, en ökning med tre procent. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastruktur. Ökade hyror och intäkter från tjänster i framför allt stationer men även depåer bidrog också positivt.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 851 (781) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,2 (3,3) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2015	1 290	258 246	344	43
2016	369	123 199	199	25
2017	188	56 172	59	7
2018	58	33 157	57	7
2019	17	3 171	20	3
2020	6	12 107	39	5
2021–	25	30 352	80	10
Totalt	1 953	516 404	798	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

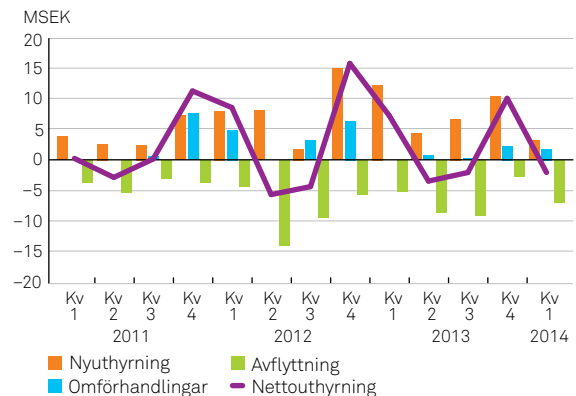
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –2 (8) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –2 (7) MSEK. Nettouthyrningen i befintligt fastighetsbestånd har påverkats negativt av ett antal uppsägningar inom samtliga affärsområden.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	3,2	12,3	33,9
Omförhandlingar	1,8	0,1	3,5
Avflyttning	–7,0	–5,1	–25,4
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–2,0	7,3	12,0

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



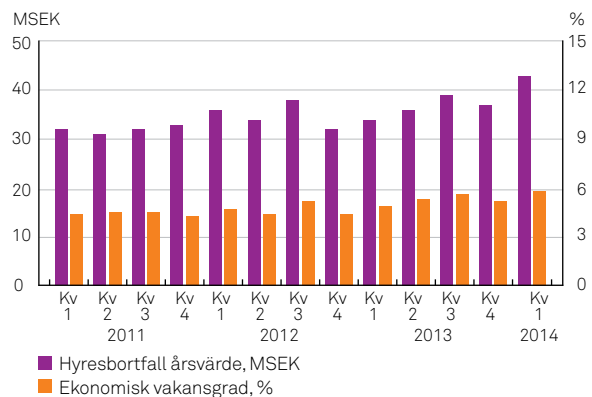
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	1,1	2,6	49,8
Avflyttning	–0,5	–1,9	–5,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0,5	0,7	44,4
Nettouthyrning totalt	–1,5	8,0	56,3

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,8 (4,9) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 20,7 (16,9) procent. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade vakanser i Kirsebergs Depå i Malmö.

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen, forts.

Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster, väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event, uppgick till 78 (74) MSEK, varav reklam och event uppgick till 10 (8) MSEK. Av övriga intäkter avser 43 (36) MSEK kontrakterade och 35 (38) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 176 (187) MSEK. Minskningen beror främst på lägre driftkostnader, bland annat lägre kostnader för osäkra hyresfordringar samt lägre personalkostnader inom fastighetsadministrationen.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013
Lokalarea ¹⁾ , kvm	627 000	621 000	645 000
Överskottsgrad, %	39,3	33,5	42,0
Direktavkastning, %	5,4	5,5	5,1
Totalavkastning, %	8,5	7,0	7,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	20,7	16,9	18,5
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,8	4,9	5,2

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

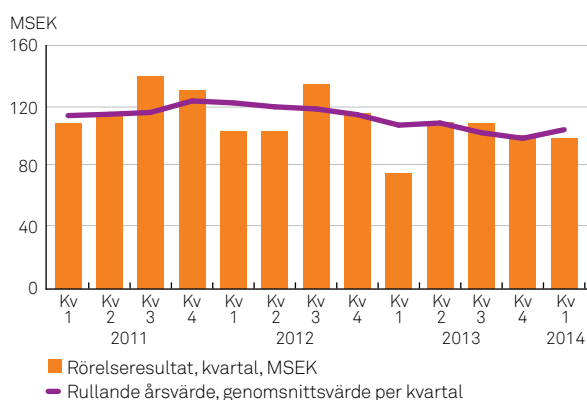
Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 4 (10) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. Kostnader för framtagande av anbudet på SL:s planerade depå norr om Stockholm påverkade utfallet för 2013.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 30 procent till 100 MSEK.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 290 (283) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 25 procent och uppgick till 103 (82) MSEK. De största förändringarna i beståndet har varit att Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tagits i drift, medan den tidigare hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm rivits och Älvsjödepån avyttrats.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen under perioden var 15 (9) MSEK och beror på avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 14 (–9) MSEK, varav projektresultat stod för 16 (–25) MSEK och driftnettoeffekten för –2 (16) MSEK. Främsta förklaringen till det positiva projektresultatet är högre bedömningar vid pågående försäljningar samt nya detaljplaner som vunnit laga kraft. Driftnettoeffekten förklaras av värdehöjande underhåll och en positiv syn på hyresutvecklingen i fastigheter där hyresförhandlingar närmar sig.

Direktavkastningskraven i portföljen bedöms vara oförändrade under första kvartalet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013
Realiserad värdeförändring	15,0	8,6	45,8
Orealiserad värdeförändring	14,0	–8,9	199,7
Driftnettoeffekt	–2,5	15,7	–90,9
Projektresultat	16,4	–24,5	150,0
Direktavkastningskrav	–	–	140,5
Summa värdeförändringar	29,0	–0,3	245,4

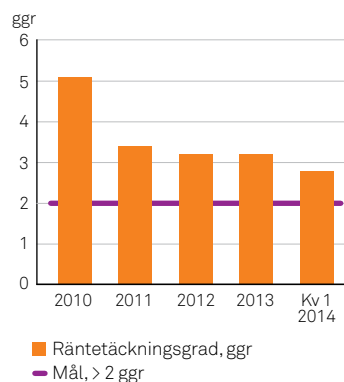
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –41 (–32) MSEK, varav –5 (–6) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en högre låneskuld. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (2,8) procent.

Under första kvartalet aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 7 (8) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,8 (3,0) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 12 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 58 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under första kvartalet en negativ värdförändring om –47 (71) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 83 (–30) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 83 (–30) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013
Resultat före skatt	39,9	114,9	650,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–8,8	–25,3	–143,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	91,7	–	3,0
resultat från andelar i intressebolag	–0,5	0,3	0,6
övriga skattemässiga justeringar	1,0	–5,2	2,3
Summa	83,4	–30,2	–137,2
Effektiv skattesats, %	negativ	26,3	21,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 135,1	10 171,3	11 326,7
Maskiner och inventarier	39,5	33,0	41,4
Summa materiella anläggningstillgångar	11 174,6	10 204,3	11 368,1
Finansiella anläggningstillgångar	276,1	380,6	290,6
Summa anläggningstillgångar	11 450,7	10 584,9	11 658,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	394,7	335,7	260,4
Likvida medel	171,4	4,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	566,1	340,6	260,8
SUMMA TILLGÅNGAR	12 016,8	10 925,4	11 919,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	5 096,1	4 641,6	4 972,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	354,3	329,7	437,8
Räntebärande låneskulder	5 963,0	214,0	5 832,4
Ej räntebärande skulder	38,0	–	32,8
Summa långfristiga skulder	6 355,3	543,8	6 303,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4,0	5 267,0	46,8
Ej räntebärande skulder	561,4	473,0	596,8
Summa kortfristiga skulder	565,4	5 740,0	643,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 016,8	10 925,4	11 919,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 650,0	7 522,7	1 650,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Eget kapital 1 januari	4 972,9	4 554,8	4 554,8
Lämnad utdelning	–	–	–100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	2,1	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	2,1
Totalresultat för perioden	123,2	84,7	513,1
Eget kapital vid periodens slut	5 096,1	4 641,6	4 972,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 089,0	4 634,0	4 966,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 187 (189 vid årsskiftet) fastigheter i 59 (60 vid årsskiftet) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 627 000 (633 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 75 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

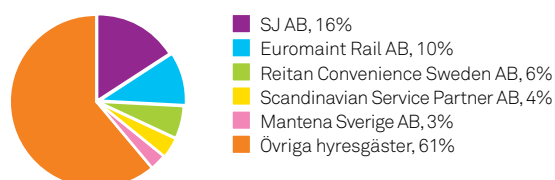
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter uppgick till 11 135 MSEK per den 31 mars. Förändringen förklaras främst av avyttringar om 455 MSEK, där försäljningen av Älvsjödepån till SL står för huvuddelen av köpeskillingen, samt av investeringar om totalt 250 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

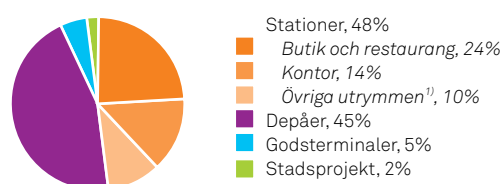
MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Helår 2013	Antal fastigh. 2014
Marknadsvärde 1 januari	11 326,7	9 896,4	9 896,4	189
Investeringar	249,6	295,4	1 277,3	–
Förvärv	–	1,0	10,7	–
Frånträden	–455,2	–12,6	–57,3	–2 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	14,0	–8,9	199,7	–
Marknadsvärde vid periodens slut	11 135,1	10 171,3	11 326,7	187

¹⁾ 3 fastigheter har frånträtts, varav 2 i sin helhet.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



¹⁾ I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, p-plats, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spåranläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomträtt.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013–mar 2014	Helår 2013
Stationer	65,9	126,6	403,1	466,5
Stadsprojekt	82,0	31,2	198,2	144,6
Depåer	15,1	83,2	275,9	344,2
Godsterminaler	86,7	55,5	363,9	332,7
Totalt	249,6	296,4	1 241,1	1 288,0

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 250 (296) MSEK, varav förvärv uppgick till – (1) MSEK och värderingshöjande underhåll till 8 (8) MSEK.

Stockholms Centralstation nyinvigdes i februari efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats. Renoveringen av kontoren på Stockholms Centralstation har påbörjats och inflyttning planeras till våren 2015.

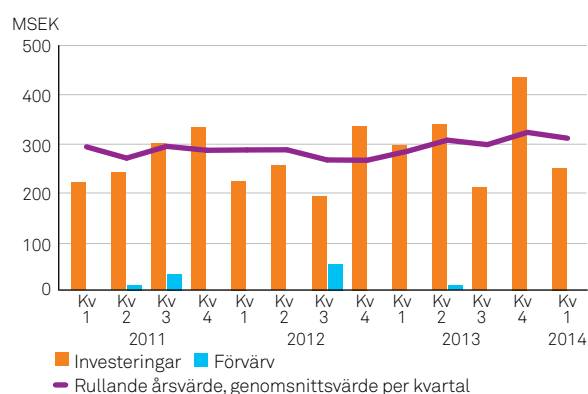
Grundläggning och genomförande av Stockholm Continental, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City, inleddes under fjolåret efter att den tidigare hotellbyggnaden rivits. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Den nya pendeltågstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

Arbetet med att bygga ut Stockholm Årsta Kombiterminal till ett modernt logistikcenter avslutades i början av april. Två logistikbyggnader om totalt 15 000 kvm har uppförts och två nya spårbundna kranar är i drift sedan december 2013. Terminalen är fullt uthyrd.

En investering om 100 MSEK görs för att uppföra en ny logistikbyggnad på Malmö Kombiterminal. Byggnaden är redan uthyrd. Grundläggningen är klar och nu pågår stomresning. Inflyttning beräknas ske i juli 2014.

Uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen i den nya stadsdelen Södra Nyhamnen i Malmö påbörjades med ett första spadtag den 11 april. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till hösten 2015.

Investeringar och förvärv, kvartal

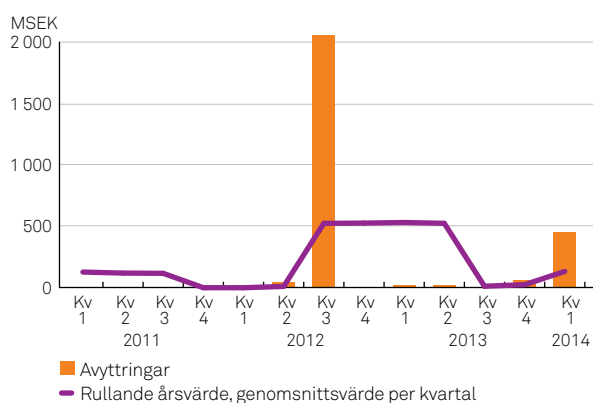


Avyttringar

Under första kvartalet frånträdde 3 (6) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 476 (21) MSEK. Under samma tid kontraherades 4 (2) fastigheter, eller delar av fastigheter för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 481 (17) MSEK.

Merparten av periodens avyttringar består av försäljningen av Älvsjödepån till SL. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen. Jernhusen frånträdde depån den 23 januari. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 276 (291 vid årsskiftet) MSEK bestod 244 (259 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

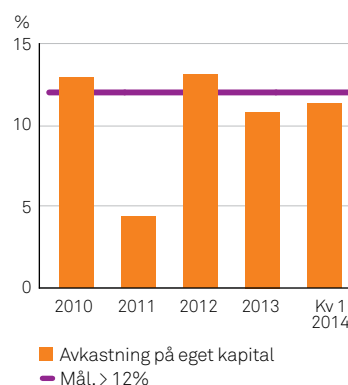
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 096 (4 973 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 11,3 (10,8 vid årsskiftet) 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 10,5 procent.

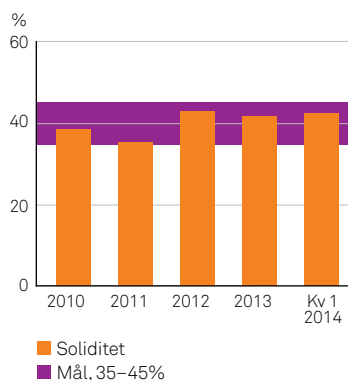
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 42,4 (41,7 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under första kvartalet minskat till 48,3 (49,6 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 313 (2 299 vid årsskiftet) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 085 (4 401 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 161 (111 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 354 (438 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto 2014-03-31

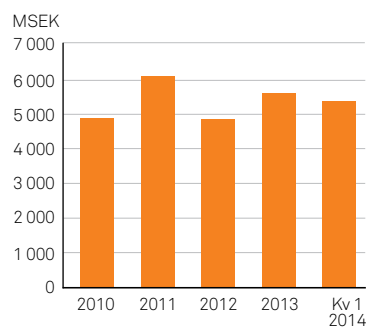
MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 085,0	-898,7
Derivat	162,5	35,8
Underskottsavdrag	2 313,2	508,9
Osäkra kundfordringar	6,9	1,5
Övrigt	-8,3	-1,8
Enligt balansräkningen	-1 610,7	-354,3

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 mars till 5 967 (5 879 vid årsskiftet) MSEK, varav 166 (133 vid årsskiftet) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 4 MSEK kortfristigt. Sedan årsskiftet har nettolåneskulden minskat med 239 MSEK, från 5 620 MSEK till 5 381 MSEK, vilket främst beror på frånträdet av Älvsjödepån.

Per den 31 mars var obligationer om nominellt 1 850 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,7 vid årsskiftet) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,3 (3,6 vid årsskiftet) år.

Räntebärande skuld, netto



Räntefälllostruktur per 31 mars 2014

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 841	2,0
1-2 år	500	3,2
2-3 år	400	3,4
3-4 år	306	3,3
4-5 år	1 148	3,1
5- år	1 606	3,5
Totalt	5 801¹⁾	2,9

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 166 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 mars 2014

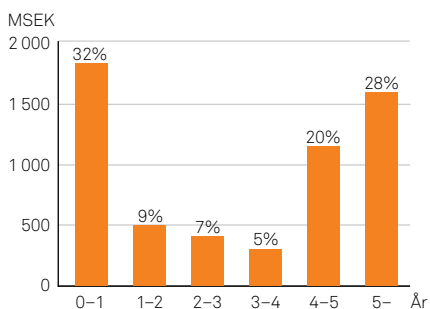
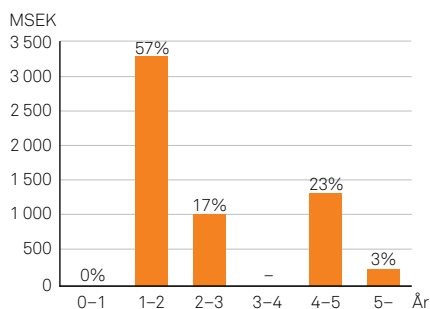
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 650	1 000	18
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	1 797	31
Företagscertifikatprogram	3 000	2 986	51
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	18	0
Totalt	13 850	5 801¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 166 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Helår 2013
Belåningsgrad, %	48,3	49,8	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,8	3,1
Räntebindningstid, år	3,3	4,4	3,6
Kapitalbindningstid, år	2,5	i.u. ¹⁾	2,7

¹⁾ Kapitalbindningstid tillkom som mått i Jernhusens nya finanspolicy 2013.

Räntebindning

Kapitalbindning

Finanspolicy

Policy	Utfall 2014-03-31
Refinansieringsrisk	
Kapitalbindningstid	Minst 2 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 100%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%
Ränterisk	
Räntebindningstid	1-5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger
Motpartsrisk	
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.
Valutarisk	
Valutaexponering	Maximalt 1 MEUR nettoexponering avseende säkerhetskrav hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta.

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	99,5	76,5	419,7	396,7
Avskrivningar	2,4	1,6	7,7	6,9
Betald ränta	-43,5	-33,7	-170,3	-160,5
Erhållen ränta	1,7	3,5	13,4	15,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60,1	48,0	270,4	258,3
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	2,9	-47,8	-85,5	33,6
Förändring av korta skulder	2,4	-11,2	251,2	67,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65,4	-11,0	436,1	359,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-249,6	-295,4	-1 231,5	-1 277,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	1,0	-11,7	-10,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	470,2	21,3	535,6	86,7
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	11,3	11,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,2	-0,6	-5,9	-6,3
Avyttring av intressebolag	-	-	100,0	100,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	220,4	-273,7	-602,2	-1 096,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	285,8	-284,6	-166,2	-736,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0,2	250,0	1 547,1	1 796,9
Amortering av skuld	-	-	-950,0	-950,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	54,8	29,2	4,6	-21,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-169,8	-	-169,8	-
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,1	0,8	2,9
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114,8	281,3	332,7	728,8
Periodens kassaflöde	171,0	-3,3	166,5	-7,8
Likvida medel vid periodens början	0,4	8,2	0,4	8,2
Likvida medel vid periodens slut	171,4	4,9	166,9	0,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 60 (48) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av bland annat högre hyresintäkter samt lägre driftkostnader och kostnader för strategisk utveckling. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 65 (-11) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 220 (-274) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter om 470 (21) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL var den enskilt största.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -115 (281) MSEK. Det beror främst på de kortfristiga placeringar som har genomförts av den överskottslikviditet som uppstod vid avyttringen av Älvsjödepån.

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	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter				
Stationer	148,3	147,2	623,9	622,8
Stadsprojekt	7,0	9,9	28,8	31,7
Depåer	119,4	114,0	417,6	412,2
Godsterminaler	14,4	8,4	42,7	36,7
Gemensamma intäkter	1,3	1,9	-0,2	0,4
Summa fastighetsintäkter	290,4	281,4	1 112,8	1 103,8
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer ¹⁾	56,7	59,0	254,5	256,8
Stadsprojekt	-0,1	-0,1	10,7	10,7
Depåer	49,7	38,1	211,9	200,3
Godsterminaler	7,3	3,1	13,1	8,9
Gemensamma kostnader	0,6	-4,3	-6,0	-10,9
Central administration	-10,8	-9,7	-37,4	-36,3
Strategisk utveckling	-3,9	-9,7	-27,0	-32,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	99,5	76,5	419,7	396,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	12,7	-41,5	-155,2	-209,4
Stadsprojekt	10,2	22,5	52,9	65,2
Depåer	21,5	13,5	407,7	399,7
Godsterminaler	-15,4	5,3	-30,8	-10,1
Summa värdeförändringar fastigheter	29,0	-0,2	274,6	245,4
Rörelseresultat²⁾				
Stationer	69,4	17,5	99,3	47,4
Stadsprojekt	10,1	22,4	63,6	75,9
Depåer	71,2	51,6	619,6	600,0
Godsterminaler	-8,1	8,4	-17,7	-1,2
Koncerngemensamt	-14,1	-23,6	-70,5	-80,0
Summa rörelseresultat	128,5	76,3	694,3	642,1

¹⁾ Inklusivt resultat från intressebolag.

²⁾ Inkluderar sedan 1 januari även värdeförändringar fastigheter.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på att SJ lämnade sitt kontor på Stockholms Centralstation i maj 2013, vilket delvis motverkades av ökade intäkter från mediaaffären och lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning tack vare den milda vintern.

Affärsområde Stadsprojekts rörelseresultat före värdeförändringar landade på samma nivå under första kvartalet 2014 som året innan. Hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs förra året för att ge plats åt Stockholm Continental, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City.

Affärsområde Depåer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under årets tre första månader, jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror bland annat på att Boxholms Depå tillkom i beståndet hösten 2013 och de prisjusteringar på infrastruktur som genomförts. Nya erbjudanden och tjänster såsom tvätt och fekalietömning påverkade också positivt.

Affärsområde Godsterminaler förbättrade under första kvartalet sitt rörelseresultat före värdeförändringar med 135 procent, jämfört med samma period föregående år. Merparten av ökningen kommer från Stockholm Årsta Kombiterminal, som nu är fullt uthyrd och färdig.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2014

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	83	29	58	17	187
Hysesvärde, MSEK	407	16	387	41	851
Lokalarea, kvm	143 000	18 000	429 000	37 000	627 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	10 000	94 000	4 000	127 000
Återstående kontraktstid, år	3,3	2,5	2,4	8,5	3,2
Ekonomisk vakansgrad, %	3,4	16,3	8,1	2,7	5,8

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2013-12-31	5 780,8	1 486,5	3 356,5	702,9	11 326,7
Driftnetto	-3,7	6,2	-4,6	-0,3	-2,4
Projektresultat	16,4	10,0	5,1	-15,1	16,4
Direktavkastningskrav	-	-	-	-	-
Delsumma realiserad värdeförändring	12,7	16,2	0,6	-15,4	14,0
Investeringar	65,9	82,0	15,1	86,7	249,6
Förvärv	-	-	-	-	-
Frånträden	-10,7	-	-444,5	-	-455,2
Byte av fastigheter mellan affärsområden	5,4	-4,8	-13,8	13,3	-
Marknadsvärde 2014-03-31	5 854,1	1 579,8	2 913,8	787,4	11 135,1

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	50,0	53,2	200,0	203,2
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-52,1	-57,3	-314,8	-320,0
Driftöverskott	-2,1	-4,1	-114,8	-116,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-6,0	-	-3,8	2,2
Central administration	-10,8	-9,7	-37,4	-36,3
Strategisk utveckling	-3,9	-9,7	-27,0	-32,8
Rörelseresultat	-22,8	-23,4	-183,0	-183,7
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15,2	48,9	132,3	166,0
Nedskrivning/återföring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-4,5	-4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44,5	-37,6	-191,5	-184,6
Summa finansiella poster	-29,3	11,3	-63,7	-23,1
Resultat efter finansiella poster	-52,1	-12,1	-246,7	-206,8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	26,8	26,8
Lämnade koncernbidrag	-	-	-1 121,8	-1 121,8
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-1 095,0	-1 095,0
Resultat före skatt	-52,1	-12,1	-1 341,7	-1 301,8
Uppskjuten skatt	10,0	2,5	292,9	285,4
Periodens resultat	-42,1	-9,6	-1 048,8	-1 016,4
Resultat per aktie (SEK)	-10,5	-2,4	-262,2	-254,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2014	Jan–mar 2013	Apr 2013– mar 2014	Helår 2013
Periodens resultat	-42,1	-9,6	-1 048,8	-1 016,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-42,1	-9,6	-1 048,8	-1 016,4

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen under första kvartalet uppgick till 50 (53) MSEK och övriga förvaltningskostnader till -52 (-57) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -23 (-23) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	128,0	247,2	88,6
Maskiner och inventarier	7,3	9,5	8,0
Summa materiella anläggningstillgångar	135,3	256,7	96,6
Uppskjuten skattefordran	485,8	192,9	475,8
Övriga finansiella tillgångar	4 756,7	8 589,7	4 756,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 242,5	8 782,6	5 232,5
Summa anläggningstillgångar	5 377,8	9 039,3	5 329,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3 758,0	632,2	3 403,6
Likvida medel	171,4	4,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	3 929,4	637,1	3 404,0
SUMMA TILLGÅNGAR	9 307,2	9 676,4	8 733,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 077,7	2 226,6	1 119,7
Summa eget kapital	1 077,7	2 226,6	1 119,7
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	–	63,0	–
Räntebärande låneskulder	5 783,2	–	5 685,4
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	5 871,8	151,6	5 774,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	–	5 260,9	42,7
Ej räntebärande skulder	2 357,7	2 037,3	1 796,7
Summa kortfristiga skulder	2 357,7	7 298,2	1 839,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 307,2	9 676,4	8 733,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 650,0	7 550,9	1 650,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 mars fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav inget utnyttjades per 31 mars (43 MSEK vid årsskiftet).

Investeringar i inventarier uppgick till 0 (1 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Årsstämma 2014

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) ägde rum den 28 april i Stockholm. Stämman beslutade att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 100 MSEK och utbetalning planeras ske den 7 maj.

I enlighet med ägarens förslag beslutade stämman även att till styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma utse Kristina Ekengren (omval), Jakob Grinbaum (omval), Anders Kupsu (omval), Kerstin Lindberg Göransson (nyval), Ingegerd Simonsson (omval) och Christel Wiman (omval). Kjell Hasslert omvaldes till styrelseordförande.

Stämman beslöt att fastställa resultaträkningen för 2013 och balansräkningen per 2013 samt koncernresultaträkningen för 2013 och koncernbalansräkningen per 2013. Styrelsens ledamöter och vd beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Stämman beslutade att fastställa föreslagna arvoden för styrelsen samt de riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare som styrelsen föreslagit. Vidare beslutades en ändring av bolagsordningen, vilket innebär att om ordföranden lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja ordförande för tiden intill utgången av den bolagsstämma då ny ordförande väljs av stämman.

Protokoll från årsstämman finns på webbplatsen jernhusen.se

Organisation och medarbetare

Ingrid Christensson är sedan 1 januari 2014 chef för Kommunikation och medlem av ledningsgruppen. Ingrid kommer närmast från Tieto Sweden AB där hon var kommunikationschef. Ingrid ersatte Eva Burén som lämnade Jernhusen den 31 december 2013.

Per den 31 mars var 241 (245 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2013, 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 2013.

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 OMX Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Det innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt de tolkningsuttalanden som ges ut av IFRS Interpretations Committee, såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

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 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Det gäller främst IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet. Som en följd av denna ändring beräknas räntetäckningsgrad på rörelseresultat före värdeförändringar.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 mars var 3 (18 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 166 (133 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –47 (71) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på

den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –163 (–115 vid årsskiftet) 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 2013, för mer information.

Kalendarium

- Halvårsrapport 2014 18 juli 2014
- Delårsrapport januari–september 2014 23 oktober 2014

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

Stockholm den 29 april 2014

Kerstin Gillsbro
Vd

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

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 070-621 26 29
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd
Telefon 070-623 62 55
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