

Halvårsrapport januari–juni 2012

Halvårsrapport januari–juni 2012

- Fastighetsintäkterna uppgick till 579 (542) MSEK, en ökning med sju procent, främst på grund av färdigställda fastigheter.
- Rörelseresultatet uppgick till 208 (224) MSEK, en minskning med sju procent, till följd av ökade satsningar på nya affärer.
- Värdeförändringar uppgick till 290 (1) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 257 (19) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 302 (116) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 480 (471) MSEK, varav den enskilt största genomfördes på Stockholm Centralstation.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 46 (4) MSEK.

- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 11 520 MSEK, en ökning med 691 MSEK, vilket förklaras av investeringar och projektresultat.

Händelser efter periodens utgång

- Den 3 juli frånträdde Kungsbrohuset med en köpeskilling om 2,1 miljarder kronor.
- I början av juli förvärvade Jernhusen mark i Boxholm för utveckling av en underhållsdepå för Östgötatrafikens tåg.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter, MSEK	285	263	579	542	1 131	1 094
Rörelseresultat, MSEK	104	115	208	224	480	495
Finansiella poster, MSEK	–54	–37	–102	–69	–196	–163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	50	77	106	155	284	332
Värdeförändringar, MSEK	219	–42	290	1	186	–103
Periodens resultat, MSEK	208	36	302	116	361	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	257	251	480	471	1 170	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	44	2	46	4	47	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 520	9 988	11 520	9 988	11 520	10 829
Soliditet, %	35,0	37,4	35,0	37,4	35,0	35,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,6	2,5	3,6	2,5	3,4
Avkastning på eget kapital, %	8,8	12,5	8,8	12,5	8,8	4,4
Antal anställda vid periodens utgång	262	213	262	213	262	239

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 262 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 251 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 11,5 miljarder kronor, varav Kungsbrohuset står för 2,1 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens verksamhet fortsätter att utvecklas stabilt. Fastighetsintäkterna för första halvåret uppgick till 579 MSEK, en ökning med sju procent jämfört med samma period föregående år. Rörelseresultat för perioden minskade med 16 MSEK på grund av högre drift- och administrationskostnader till följd av ökade satsningar på nya affärer. Nettouthyrningen uppgick till -22 (4) MSEK, vilket är en effekt av att SJ flyttar sitt kontor från Stockholms Centralstation under 2013.

Försäljningen av Kungsbrohuset klar

I april blev det klart att Folksam köper den miljösmapta kontorsfastigheten Kungsbrohuset mitt i Stockholm. Tillträde skedde den 3 juli. Avyttringen är en del i Jernhusens strategi att utveckla mark och fastigheter som sedan säljs för att generera värden att investera i nya projekt. Försäljningen av Kungsbrohuset kommer bland annat möjliggöra fortsatt utveckling av området runt Stockholms Centralstation. Vår ambition är att på sikt överdäcka spårområdet för att kunna skapa en helt ny stationslösning intill nuvarande Stockholms Centralstation. Detta för att möta kraven på framtidens resande och även få en än mer levande stadsmiljö. För Jernhusen har det även varit viktigt att hitta en långsiktig ägare till Kungsbrohuset som ser positivt på utvecklingen i området, och det har vi gjort i Folksam.

Station Stockholm City i omarbetad tappning

Arbetet med att planera nya Station Stockholm City för Citybanans pendeltåg pågår intensivt. Tiden är knapp eftersom allt ska vara färdigställt till Citybanans öppnande 2017. I april presenterade Jernhusen och Stockholms stad gemensamt ett nytt förslag gällande utformningen av fastigheten, Orgelpipan 6. Gestaltningen har bearbetats efter de synpunkter som inkom i samband med detaljplanesamrådet och det nya förslaget togs emot positivt. Planprocessen går nu vidare och vi utgår ifrån att kunna sätta spaden i jorden under 2013.

Stockholms Centralstation tar form

Moderniseringen av Stockholms Centralstation går vidare i hög takt och projektet planeras vara avslutat vintern 2013. Vecka för vecka syns nu förbättringar för resenärerna, med utökad service och nya enheter på plats. Den 10 maj öppnade exempelvis en helt ny turistinformation i samverkan med Stockholm Info AB, dit resenärer och besökare kan vända sig för att få information om Stockholm samt få hjälp med en rad tjänster.

Stationens största kontorshyresgäst, SJ, flyttar till andra lokaler under 2013 och vi arbetar nu med att utforma ett attraktivt koncept och upplägg för nya hyresgäster som vill finnas i Stockholms absolut bästa läge.

Nyinvigning i Borlänge

I Borlänge pågår en utveckling av hela stationsområdet i samarbete mellan Jernhusen, Borlänge kommun och Trafikverket. Den 18 juni nyinvigdes stationen, som fått en ordentlig ansiktslyftning. Resenärerna har nu tillgång till en station med ny entré, fräscha ytor inne på stationen samt ombyggda butiker och toaletter. Borlänge kommun och Trafikverket fortsätter med sina delar i projektet, där kommunen bland annat skapar ett angöringstorg intill stationen och Trafikverket bygger om gångbron över spåren och trapphusen mot perrongerna som ska bli varmbonade och inglasade.

Ny depå byggs i Boxholm

Jernhusen har under en längre tid tittat på olika lösningar för att kunna möta det växande behovet av tågunderhåll i Östergötland. Därför känns det mycket bra att vi nu fått möjlighet att förvärva mark i Boxholm för en ny underhållsdepå. I den nya depån ska underhållet av Östgötatrafikens pendeltåg tas omhand. Förberedelser har pågått länge och byggstart bör kunna ske redan i augusti för att stå klart under tredje kvartalet 2013.

Stor satsning på Årsta Kombiterminal

Jernhusens planer på att bygga ett nätverk av citylogistikterminaler nära järnvägen går framåt. Först ut är Stockholm Årsta Kombiterminal där vi nu startar ett omfattande utvecklingsarbete för att skapa ett modernt logistikcenter med lagerbyggnad och kranterminal. Terminalen kommer att få två nya lageranläggningar för omlastning och korttidslagring av gods. Samtidigt uppgraderas terminalen till en modern kranterminal som ökar effektiviteten och minskar utsläppen. Den nya terminalen beräknas vara färdig 2014.

Optimism för framtiden

Efterfrågan på kollektiva resor och transporter på järnväg ökar kontinuerligt. Från Jernhusens sida bidrar vi på många sätt för att skynda på utvecklingen och öka kapaciteten genom att våra fastigheter och erbjudanden finns mitt i utvecklingens centrum. Jag skulle vilja påstå att det finns större optimism i hela sektorn, och många ser fram emot vad höstens infrastrukturproposition kan ge i form av ökade satsningar på järnväg och annan transportinfrastruktur. Det finns all anledning att se positivt på framtiden!

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

Sedan förra kvartalet har oron kring problemen i Europa tilltagit, utveckling framöver förväntas bli fortsatt osäker då flera euroländer står inför stora utmaningar. Under kvartalet har räntemarknaden pendlat mellan hopp och förtvivlan, vilket har skapat stora slag i de långa marknadsräntorna. Riksbanken har sedan sitt möte i februari låtit reporäntan ligga kvar på 1,5 procent och enligt räntebanan från mötet i juli ska den låga reporäntan bestå fram till sommaren 2013. Den låga reporäntan bidrar till låga korträntor vilket i sin tur bidrar till något lägre upplåningskostnad för Jernhusen. Skuldkrisen inom euroområdet har bidragit till kreditåstramningar och hårdare kapitalkrävande krav för banker vilket har ökat prissättningen på ny finansiering till företag vilket har lett till ett ökat intresse för alternativ finansiering.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

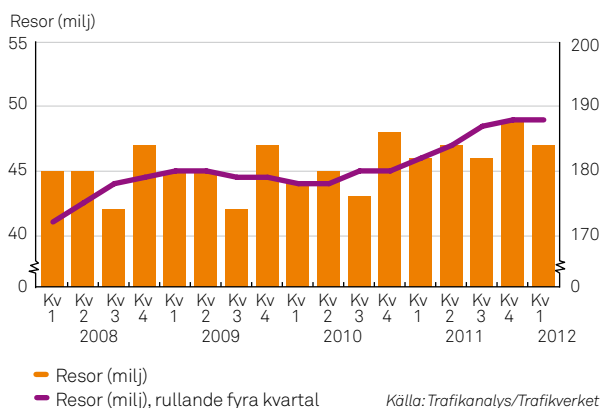
Den kapacitetsutredning som infrastrukturministern beställde av Trafikverket är nu klar och överlämnad till regeringen. En slutsats är att de största och snabbaste vinsterna finns i befintligt system genom ett effektivare och mer hållbart användande. Prognoser visar att transportsystemet de närmaste decennierna står inför en kraftig ökning av trafiken. För att hantera detta behövs såväl investeringar i ny infrastruktur som ett systematiskt underhåll av befintligt infrastruktur.

Stockholm, Göteborg och Malmö satsar tillsammans med näringslivet för att utveckla logistiken i städerna. Det handlar om att öka tillgängligheten för gods och resenärer i städerna, minska miljöpåverkan och bidra till en attraktiv stad. Fler invånare och ökad handel i storstäderna ställer allt högre krav på en god logistik.

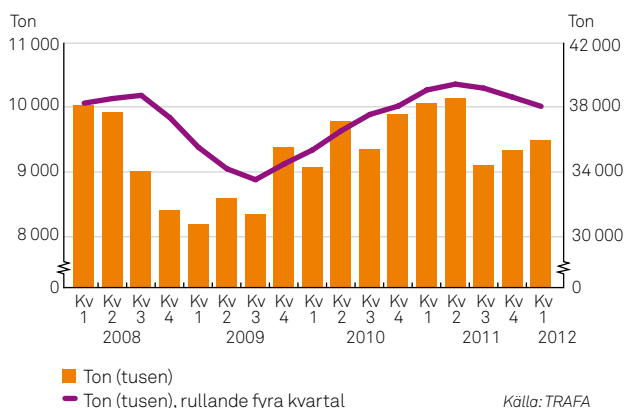
Resande och transporter av gods på järnväg

Under första kvartalet 2012 har antalet resor ökat marginellt jämfört med samma period föregående år. Under samma period har reslängden mätt i personkilometer minskat något vilket tyder på ökad pendling då resorna är fler men kortare. Mängden transporterat gods på järnväg i ton var under första kvartalet 2012 i stort sett oförändrad mot fjärde kvartalet 2011. Antalet tonkilometer sjönk med drygt tio procent redan i tredje kvartalet 2011 och har sedan dess legat still på den nivån.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med malmbanan



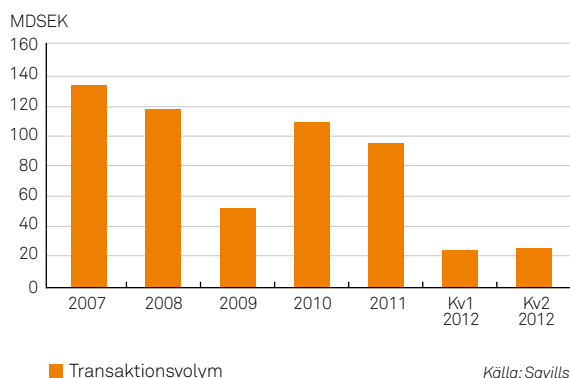
Fastighetsmarknaden

Under det andra kvartalet har den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt stabil trots att skuldkrisen i euroområdet inte har avtagit i intensitet. Det har skett ett antal större affärer under det andra kvartalet där livförsäkringsbolagen har varit aktiva genom ett antal större avyttringar av främst kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg. Jernhusens försäljning av Kungsbrohuset hör till en av kvartalets större fastighetsaffärer och är ett exempel på att efterfrågan på moderna kontorsfastigheter i kommunikationsnära lägen är stark. Tillgången på finansiering kommer att bli avgörande för utvecklingen av fastighetsmarknaden den närmaste tiden.

Under första halvåret har logistikfastigheter för omkring två miljarder omsatts på den svenska marknaden, vilket visar på ett stort intresse.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mer stabila tack vare långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. För stationer ligger direktavkastningskraven i nivå med traditionella kontorsfastigheter.

Fastighetstransaktioner i Sverige



Hyresmarknaden

Jernhusen har flera olika kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som vill ha kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Hyresgäster i underhållsdepåerna är i huvudsak underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminalerna är det terminaloperatörer samt speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Detaljhandelns utveckling under första halvåret 2012 visar på en omsättningstillväxt jämfört med 2011. För Jernhusens del ser omsättningstillväxten ytterligare något bättre ut, och enligt Servicehandelsindex ligger omsättningstillväxten inom segmenten Fast Food och Café på relativt höga nivåer, vilket gynnar Jernhusens affär.

Kontor

Med anledning av tomställande av motsvarande tio procent av kontorslokaler i Stockholm CBD finns risk för sänkta hyresnivåer. Intresset för kontorslokaler i Stockholm CBD och i kommunikationsnära lägen bedöms dock inte minska.

Underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler

Jernhusen satsar på att bygga ut Årsta Kombi-terminal med ett nytt lager- och logistikcenter på 15 000 kvm. Genom att bygga i direkt anslutning till kombi-terminalen skapas en effektiv och modern anläggning för citydistribution och intermodala järnvägstransporter. Med en central citylogistik-anläggning beräknas besparingarna på koldioxid bli 1 000 årston jämfört med om lastbilar skulle köra transporterarna in till city från ytterindustrialområdena.

Ett ökat resande med tåg och därmed fler nya tåg på marknaden ställer krav på moderna och flexibla underhållsdepåer. De planerade underhållsdepåerna i Hässleholm och Boxholm är ett led i Jernhusens strategi att bidra till ökad underhållskapacitet inom järnvägen.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	199,9	182,8	406,4	382,1	793,6	769,3
Energi	25,4	23,7	57,8	57,8	102,5	102,5
Övriga intäkter	59,6	56,1	115,0	101,6	235,3	221,9
Summa fastighetsintäkter	285,0	262,6	579,3	541,5	1 131,5	1 093,7
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	–56,4	–46,1	–117,3	–100,6	–203,3	–186,6
Energi	–36,2	–34,6	–87,7	–85,2	–140,7	–138,2
Underhåll	–14,0	–9,8	–24,8	–16,9	–46,1	–38,2
Fastighetsskatt	–3,6	–4,1	–7,3	–7,4	–15,9	–16,0
Fastighetsadministration	–57,1	–39,9	–108,2	–76,4	–197,6	–165,8
Summa fastighetskostnader	–167,3	–134,5	–345,3	–286,5	–603,6	–544,8
Driftöverskott	117,6	128,1	234,0	255,0	527,9	548,9
Central administration	–10,9	–9,6	–20,7	–22,2	–40,5	–42,0
Strategisk utveckling	–2,6	–6,3	–4,9	–11,2	–6,5	–12,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	2,5	0,0	2,3	–1,0	1,3
Rörelseresultat	104,1	114,7	208,4	223,9	479,9	495,4
Finansiella poster, inkl intressebolag	–54,5	–37,3	–102,5	–69,4	–196,2	–163,1
Resultat efter finansiella poster	49,6	77,4	105,9	154,5	283,7	332,3
Värdeförändringar						
Fastigheter	264,6	17,1	256,6	19,3	358,6	121,3
Finansiella instrument	–45,4	–58,8	33,3	–18,2	–173,2	–224,7
Summa värdeförändringar	219,1	–41,7	289,9	1,1	185,4	–103,3
Resultat före skatt	268,7	35,7	395,9	155,6	469,2	229,0
Skatt	–61,0	–7,8	–94,0	–39,7	–108,3	–54,0
Periodens resultat	207,7	27,9	301,9	115,9	360,9	175,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	207,7	27,9	301,9	115,9	360,9	175,0
Moderbolagets aktieägars andel av periodens resultat/totalresultat	207,8	27,9	303,1	116,4	360,7	176,5
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	0,1	0,0	1,2	–0,5	0,2	–1,5
Resultat per aktie, SEK	51,9	7,0	75,8	29,1	90,2	44,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter	283,5	262,6	577,6	547,5	1 118,6	1 088,5
Fastighetskostnader	–166,5	–138,8	–344,0	–291,7	–589,8	–537,5
Driftöverskott	117,1	123,8	233,6	255,8	528,8	551,0
Rörelseresultat	103,4	106,6	208,0	220,7	484,0	496,7

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 579 (542) MSEK, en ökning med sju procent. Ökningen beror främst på nya eller färdigställda fastigheter och högre intäkter från kringtjänster.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 865 (777) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (3,5) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2013	1 275	274 925	285	34
2014	372	93 071	123	14
2015	331	68 303	116	14
2016	100	53 605	125	15
2017	38	10 803	18	2
2018	17	7 776	14	2
2019–	33	73 286	163	19
Totalt	2 166	581 769	844	100

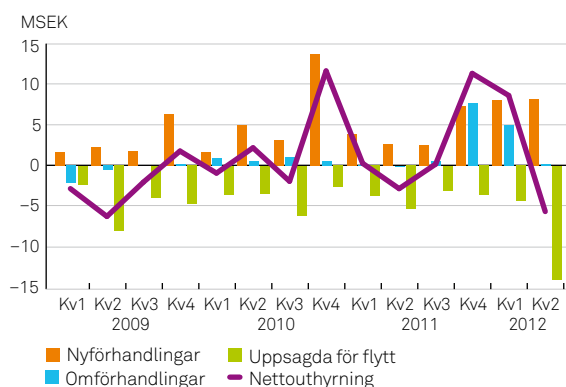
¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –22 (4) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 3 (1) MSEK. Det negativa resultatet beror till stor del på att SJ flyttar sitt kontoret från Stockholm Centralstation under 2013.

Nettouthyrning MSEK	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	16,1	13,8	16,3
Omförhandlingar	5,1	0,0	8,2
Avflyttning	–18,2	–13,1	–15,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	3,0	0,7	9,0
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	15,8	18,3	37,3
Avflyttning	–40,8	–14,6	–22,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	–25,0	3,7	15,3
Nettouthyrning totalt	–22,0	4,4	24,3

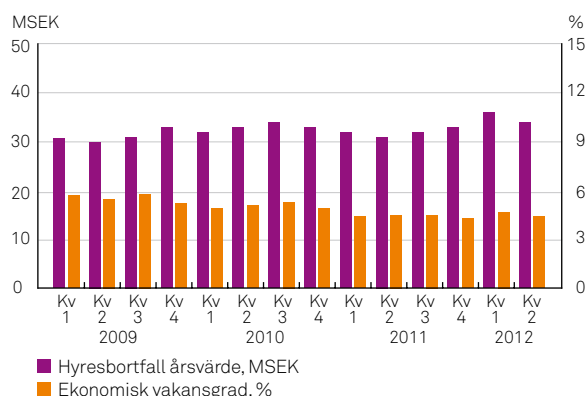
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,4 (4,5) procent. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 14,6 (14,8) procent.

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxi-angöring, reklam och event uppgick till 115 (102) MSEK varav reklam och event uppgick till 14 (9) MSEK. Av dessa avser 66 (61) MSEK kontrakterade och 49 (41) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 345 (287) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader samt högre kostnad för fastighetsadministration. Den ökade kostnaden för fastighetsadministration är ett led i satsning på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Lokalarea ¹⁾ , kvm	677 000	671 000	671 000
Överskottsgrad, %	40,4	47,5	50,2
Direktavkastning, %	5,6	6,5	6,6
Totalavkastning, %	9,4	9,1	8,1
Vakansgrad area ²⁾ , %	14,6	14,8	14,8
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,4	4,5	4,3

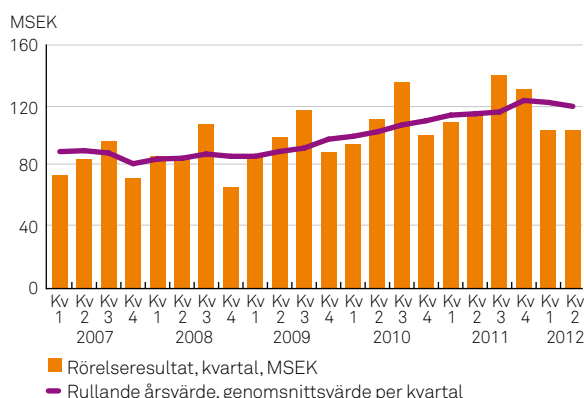
¹⁾ Exklusive väntsalstator.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 5 (11) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling och strategiarbete.

Rörelseresultat, kvartal



Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med sju procent till 208 (224) MSEK.

Jämförbart bestånd

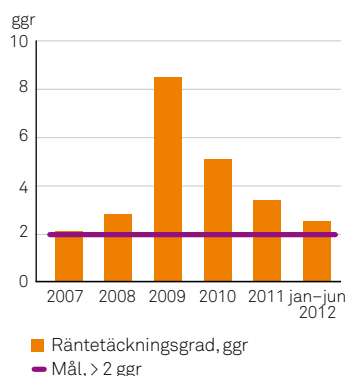
Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 208 (221) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade fastighetsadministrationskostnader på grund av satsning på nya tjänster, affärer och investeringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –102 (–69) MSEK varav –18 (–7) MSEK består av resultatandelar i intresseföretag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och en högre ränta samt ett sämre resultat från intressebolagen. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (3,0) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 12 (15) MSEK.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (3,6) gånger. Målet

Räntetäckningsgrad



är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 30 juni 2012, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 29 MSEK under den kommande

12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 68 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 4 (0) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 253 (20) MSEK, främst beroende på avyttringen av Kungsbrohuset.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Realiserad värdeförändring	4,0	–0,2	–50,3
Driftnettoeffekt	–29,8	–	182,4
Projekresultat	282,4	–	–38,8
Direktavkastningskrav	0,0	–	28,0
Orealiserad värdeförändring	252,6	19,5	171,6
Summa värdeförändringar	256,6	19,3	121,3

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 33 (–18) MSEK, vilket främst är en följd av den uppgång som har skett i de långa marknadsräntorna sedan årsskiftet.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –94 (–40) MSEK motsvarande en skattesats på 23,7 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –94 (–40) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Resultat före skatt	395,9	155,6	229,0
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	–104,1	–40,9	–60,2
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	7,3	1,0	0,2
resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,4	0,1
övriga skattemässiga justeringar	–1,2	–0,2	5,9
justeringar hänförliga till fg år	4,0	–	–
Summa	–94,0	–39,7	–54,0
Effektiv skattesats, %	23,7	25,5	23,6

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 520,0	9 988,4	10 829,1
Maskiner och inventarier	29,8	16,1	20,0
Summa materiella anläggningstillgångar	11 549,8	10 004,5	10 849,1
Finansiella anläggningstillgångar	478,4	577,3	495,4
Summa anläggningstillgångar	12 028,2	10 581,8	11 344,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	192,2	171,9	228,7
Likvida medel	23,5	2,2	10,0
Summa omsättningstillgångar	215,7	174,1	238,7
SUMMA TILLGÅNGAR	12 243,9	10 755,9	11 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 291,1	4 028,3	4 088,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	606,4	498,1	512,4
Räntebärande låneskulder	6 918,2	5 792,7	6 388,0
Summa långfristiga skulder	7 524,6	6 290,8	6 900,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19,5	48,0	96,0
Ej räntebärande skulder	408,7	388,8	498,4
Summa kortfristiga skulder	428,2	436,8	594,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 243,9	10 755,9	11 583,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 680,6	9 164,3	9 152,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Eget kapital 1 januari	4 088,4	4 011,3	4 011,3
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	0,9	1,1	2,1
Totalresultat för perioden	301,9	115,9	175,0
Eget kapital vid periodens utgång	4 291,1	4 028,3	4 088,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 283,3	4 019,8	4 080,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 251 (256 vid årsskiftet) fastigheter i 78 (81 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 677 000 (671 000 vid årsskiftet) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 691 MSEK till 11 520 MSEK per den 30 juni 2012. Förändringen förklaras av investeringar om totalt 477 MSEK samt projektresultat om 282 MSEK.

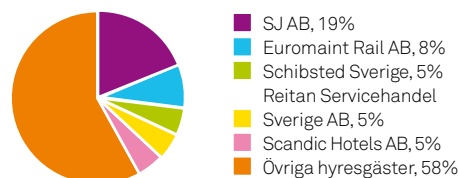
Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011	Antal fastig. 2012
Marknadsvärde 1 januari	10 829,1	9 501,5	9 501,5	256
Investeringar	476,7	460,3	1 114,9	
Förvärv	3,2	11,0	46,3	0 ¹⁾
Frånträden	–45,6	–3,7	–5,2	–5 ²⁾
Värdeförändringar	256,6	19,3	171,6	
Marknadsvärde 30 juni	11 520,0	9 988,4	10 829,1	251

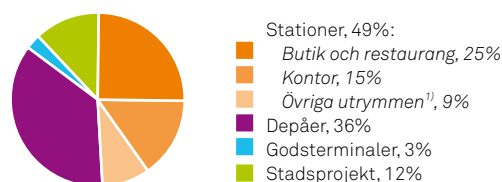
¹⁾ Avser fastighetsreglering.

²⁾ 6 fastigheter har frånträts, varav 4 i sin helhet och 1 fastighetsreglering.

De 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

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 480 (471) MSEK, varav förvärv uppgick till 3 (11) MSEK och värderingshöjande underhåll till 52 (37) MSEK. På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras.

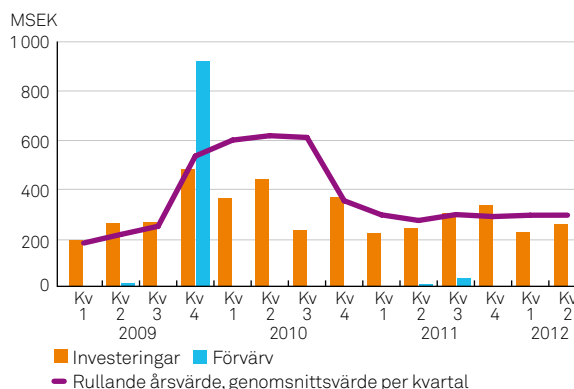
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Beslutad investering, MSEK ¹⁾	Investering Jan–jun, MSEK ²⁾	Återstående investering, MSEK ¹⁾
Stationer	1 751	206	332
Stadsprojekt	–	40	–
Depåer	506	216	116
Godsterminaler	–	16	–
Totalt		480	

¹⁾ Avser större projekt.

²⁾ I beloppen ingår även värderingshöjande underhåll om totalt 52 MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträdde 6 (6) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling om 46 (4) MSEK. Under perioden kontrakterades 8 (4) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 2 133 (3) MSEK. De fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av försäljningen av Kungsbrohuset samt stations- och markfastigheter på mindre orter. Kungsbrohuset avyttrades till Folksam medan stations- och markfastigheter på mindre orter avyttras till lokala aktörer som är bättre lämpade att ge fastigheten och orten nytt liv.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 478 (495 vid årsskiftet) MSEK bestod 365 (364 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Nationalarenan (Friends Arena) i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 291 (4 088 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,8 (4,4 vid årsskiftet) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2006 till periodens utgång uppgick till 10,1 procent.

Soliditet

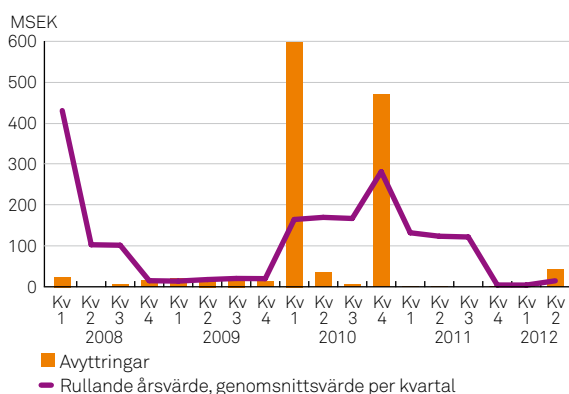
Jernhusens soliditet uppgick till 35,0 (35,3 vid årsskiftet) procent. Effekten av frånträdet av Kungsbrohuset, givet en minskning av balansomslutningen med 2,1 miljarder, ger en soliditet på 42,2 procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till periodens utgång uppgick till 37,8 procent.

Belåningsgraden ökade till 56,6 (56,2 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

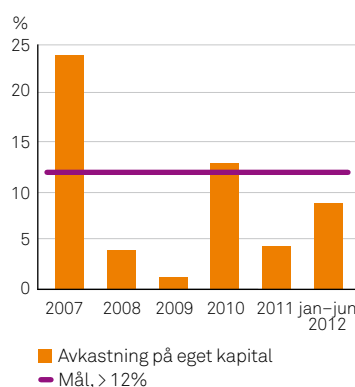
Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 832 (730 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 3 351 (2 903 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 214 (240 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 606 (512 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

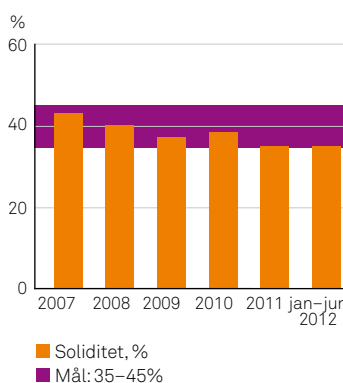
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Uppskjuten skatteskuld netto 2012-06-30

MSEK	Underlag	Skatt 26,3%
Fastigheter	-3 350,8	-881,3
Derivat	179,0	47,1
Underskottsavdrag	831,5	218,7
Osäkra kundfordringar	20,6	5,4
Övrigt	13,9	3,7
Enligt balansräkningen	-2 305,8	-606,4

Räntebärande skulder

Under det andra kvartalet tecknade Jernhusen ett nytt kreditavtal om 500 MSEK med Handelsbanken. Avtalet var kortfristigt och återbetalades i sin helhet vid frånträdet av Kungsbrohuset den 3 juli 2012. Räntebärande skulder uppgick till 6 938 (6 484 vid årsskiftet) MSEK, varav 182 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 436 MSEK från 6 089 MSEK till 6 524 MSEK. Ökningen av den räntebärande låneskulden och nettolåneskulden beror till största del av nyupptagna lån för att finansiera nyinvesteringar.

Per den 30 juni var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden. Under perioden fortsatte Jernhusen att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 30 juni 2012 uppgick räntebindningstiden till 45 (48 vid årsskiftet) månader. Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 4 300 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till –179 (–212 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall jan–jun 2012
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–72 månader	45 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	0–60 %	37 %
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	15 %
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	13 %
Andel ränteförfall 6–10 år	0–55 %	35 %
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallostruktur per den 30 juni 2012

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	3 538	2,5
1–3 år	1 006	3,3
3–6 år	812	3,5
6–10 år	1 400	3,4
Totalt	6 756	2,9

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 182 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 juni 2012

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	7 000 ¹⁾	3 750	56
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 973	44
Checkräkningskredit	200	15	0
Övriga lån	–	18	0
Totalt	7 200	6 756²⁾	100

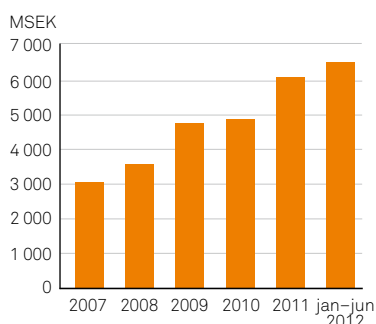
¹⁾ I låneramen om 7 000 MSEK fungerar 3 000 MSEK som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet, vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 182 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Helår 2011
Belåningsgrad, %	56,6	54,5	56,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,0	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	45	44	48

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	104,1	114,7	208,4	223,9	479,9	495,4
Avskrivningar	0,8	0,8	1,5	1,3	3,4	3,2
Finansnetto	-72,9	-48,5	-106,6	-87,3	-168,5	-149,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32,0	67,0	103,3	137,9	314,8	349,4
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	37,0	-9,7	37,4	7,9	8,8	-20,7
Förändring av korta skulder	-5,5	-31,2	-76,7	-77,4	14,9	14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63,5	26,1	64,0	68,4	338,5	342,9
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-253,8	-240,0	-476,7	-460,3	-1 131,2	-1 114,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3,0	-11,0	-3,2	-11,0	-38,5	-46,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	43,1	1,8	45,6	3,6	47,2	5,2
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,3	-0,6	-0,7	-1,2	-3,9	-4,4
Investeringar i intressebolag	-	-	-	-	-	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214,0	-249,8	-435,0	-469,0	-1 126,4	-1 193,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-150,5	-223,7	-371,0	-400,6	-787,9	-850,8
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	300,0	250,0	550,0	450,0	1 000,0	900,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-37,8	46,1	-66,4	45,4	-59,1	52,7
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	0,4	1,4	0,9	1,4	1,6	2,1
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	162,6	197,5	384,5	396,8	842,5	854,8
Periodens kassaflöde	12,1	-26,2	13,5	-3,8	54,6	4,0
Likvida medel vid periodens början	11,4	28,4	10,0	6,0	10,0	6,0
Likvida medel vid periodens slut	23,5	2,2	23,5	2,2	64,6	10,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 103 (138) MSEK. Nedgången beror främst på ökade räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 64 (68) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -435 (-469) MSEK och påverkades med -480 (-471) MSEK från investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 15 (15) procent, vilket är hänförligt till den starka investeringstakt Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 385 (397) MSEK.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet 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 stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar större stationsområden över utvecklingsfaser.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

Från den 1 maj 2011 ingår fastigheter som tidigare ingick i affärsområde Projektfastigheter i affärsområde Stadsprojekt. Siffrorna för 2011 är justerade så att de omfattar hela perioden.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011–jun 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter						
Stationer	142,0	129,1	280,8	261,8	551,6	532,6
Stadsprojekt	45,6	37,9	86,5	72,6	170,4	156,5
Depåer	91,7	84,1	194,2	187,6	378,5	371,9
Godsterminaler	7,3	9,1	14,3	16,9	30,1	32,7
Gemensamma enheter	-1,6	2,5	3,5	2,6	0,9	-
Summa fastighetsintäkter	285,0	262,6	579,3	541,5	1 131,5	1 093,7
Rörelseresultat						
Stationer	57,8	59,9	107,7	116,5	210,6	219,4
Stadsprojekt	32,5	27,4	63,7	52,1	137,1	125,5
Depåer	35,4	46,4	71,5	96,1	171,9	196,5
Godsterminaler	1,7	3,5	5,8	6,6	15,5	16,3
Gemensamma enheter	-9,8	-9,1	-14,7	-16,4	-7,1	-8,8
Central administration	-10,9	-9,6	-20,7	-22,2	-40,5	-42,0
Utvecklingskostnader	-2,6	-6,3	-4,9	-11,2	-6,5	-12,8
Resultat från intressebolag	0,0	2,5	0,0	2,3	-1,0	1,3
Summa rörelseresultat	104,1	114,7	208,4	223,9	479,9	495,4

Tillgångar per affärsområde

MSEK	Jan–jun 2012	Helår 2011
Stationer	5 303,4	4 936,4
Stadsprojekt	3 344,1	3 153,4
Depåer	2 543,3	2 415,5
Godsterminaler	329,2	323,8
Övriga tillgångar	723,9	754,1
Summa tillgångar	12 243,9	11 583,2

Fastighetsuppgifter per affärsområden per den 30 juni 2012

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	97	35	102	17	251
Hyresvärde, MSEK	375	150	314	25	865
Marknadsvärde, MSEK	5 303	3 344	2 543	329	11 520
Lokalarea, kvm	147 000	59 000	447 000	24 000	677 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	10 000	67 000	3 000	99 000
Återstående kontraktstid, år	3,8	6,6	2,8	1,7	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	3,5	1,5	6,9	8,0	4,4

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	30,3	50,6	101,6	106,2	210,7	215,3
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	–40,4	–65,2	–131,4	–117,8	–322,1	–308,5
Driftöverskott	–10,1	–14,6	–29,8	–11,6	–111,4	–93,2
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	0,1	1,3	0,1	1,3	–50,1	–48,9
Central administration	–10,9	–11,2	–20,7	–23,7	–39,0	–42,0
Utvecklingskostnader	–2,7	–3,1	–4,8	–9,5	–11,4	–16,1
Rörelseresultat	–23,6	–27,6	–55,2	–43,5	–211,9	–200,2
Finansiella poster						
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	–	–14,1	–	–14,1	–2,2	–16,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	60,0	3,5	112,7	7,1	330,2	224,6
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–76,7	–76,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	–50,8	–45,0	–102,7	–85,3	–255,5	–238,1
Erhållna koncernbidrag	58,6	30,2	16,3	90,1	–12,4	61,4
Lämnade koncernbidrag	–84,9	–33,5	–75,0	–41,2	–193,9	–160,1
Summa finansiella poster	–17,1	–58,9	–48,7	–43,4	–210,5	–205,2
Resultat efter finansiella poster	–40,7	–86,5	–103,9	–86,9	–422,4	–405,4
Resultat före skatt	–40,7	–86,5	–103,9	–86,9	–422,4	–405,4
Uppskjuten skatt	13,6	19,3	30,1	19,4	120,2	109,5
Periodens resultat	–27,1	–67,2	–73,8	–67,5	–302,2	–265,9
Resultat per aktie (SEK)	–6,8	–16,8	–18,5	–16,9	–75,6	–74,0
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 2012	Apr–jun 2011	Jan–jun 2012	Jan–jun 2011	Jul 2011– jun 2012	Helår 2011
Periodens resultat	–27,1	–67,2	–73,8	–67,5	–302,2	–265,9
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–27,1	–67,2	–73,8	–67,5	–302,2	–265,9

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 102 (106) MSEK och resultatet efter finansiella poster var –104 (–43) MSEK. Det lägre rörelseresultatet beror främst på ökade förvaltningskostnader som är ett led i ökade satsningar på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	243,0	156,6	182,8
Maskiner och inventarier	11,1	11,8	11,7
Summa materiella anläggningstillgångar	254,1	168,4	194,5
Uppskjuten skattefordran	235,0	114,6	204,8
Övriga finansiella tillgångar	9 283,6	9 728,2	9 698,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 518,6	9 842,8	9 902,9
Summa anläggningstillgångar	9 772,7	10 011,2	10 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	567,6	608,5	689,1
Likvida medel	10,1	2,2	10,0
Summa omsättningstillgångar	577,7	610,7	699,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 350,4	10 621,9	10 796,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 031,1	1 433,2	1 204,9
Summa eget kapital	1 031,1	1 433,2	1 204,9
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	63,0	–	63,0
Räntebärande låneskulder	6 811,7	5 838,6	6 254,1
Summa långfristiga skulder	6 874,7	5 838,6	6 317,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15,1	46,1	87,8
Ej räntebärande skulder	2 429,5	3 304,0	3 186,7
Summa kortfristiga skulder	2 444,6	3 350,1	3 274,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 350,4	10 621,9	10 796,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 698,1	8 770,6	8 698,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK varav 15 (88 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 1 (3 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter periodens utgång

Den 3 juli frånträdde Kungsbrohuset med en köpeskilling om 2,1 miljarder kronor.

I början av juli förvärvade Jernhusen mark i Boxholm för utveckling av en underhållsdepå för Östgötatrafikens tåg.

Organisation och medarbetare

Per den 30 juni 2012 var antalet anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen, 262 (239 vid årsskiftet). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Hållbar utveckling

Jernhusen vill bidra till en positiv och hållbar utveckling av städer och transporter. Verksamheten ska göra det enklare att välja kollektivt resande och mer miljövänliga godstransporter. Förutom att möta resenärernas behov ska även en trivsamt, säker och levande miljö runt stationsbyggnaderna skapas.

I det dagliga arbetet arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet är fokuserat på områden som ger stor miljönytta och som påverkar ekonomin positivt. De viktigaste komponenterna i detta arbete är åtgärder för att minska och effektivisera företagets energiförbrukning, återställa förorenad mark, bygga bort asbest och andra farliga ämnen i befintliga fastigheter och att genom miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer minimera miljöpåverkan vid nyuppförande.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, då det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär en kostnadsökning för Jernhusen, främst förorsakad av insatser för snöröjning och ökat öppethållande på vissa stationer. 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 verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 69 i årsredovisningen för 2011 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2011. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

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 OMX Nordic Exchange. Detta 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 International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommisionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. I september 2011 uppdaterades rekommendationen avseende redovisning av koncernbidrag. Förändringen innebär att koncernbidrag inte längre ska redovisas direkt i eget kapital. Erhållna koncernbidrag ska redovisas som en intäkt och lämnade koncernbidrag ska redovisas som en investering i andelar i koncernbolag. Avseende lämnade koncernbidrag har Rådet för finansiell rapportering infört ett frivilligt undantag som innebär att även lämnade koncernbidrag kan redovisas i resultaträkningen. Jernhusen AB (publ) har valt att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag i resultaträkningen. 2011 års siffror har omräknats med hänsyn till detta.

Intressebolag

I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

I övrigt har samma redovisningsprinciper använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2011 på sidorna 64–67.

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 23 juli 2012

Rolf Lydahl
Ordförande

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Bosse Wallin
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Kjell Hasslert
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 2012 26 oktober 2012
- Bokslutskommuniké 2012 6 februari 2013
- Årsredovisning 2012 mars 2013

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

Stockholm den 23 juli 2012

Kerstin Gillsbro
Vd

För vidare information, vänligen kontakta

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

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vVd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

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.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

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.

MDSEK

Miljarder kronor.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

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 intresseföretag.

Sidosystem

Sidosystemet består av stationer, underhållsdepåer, gods- och kombiterminaler samt bytespunkter som på olika sätt ansluter till det så kallade huvudsystemet, som utgörs av stambanenätet.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive minoritetsintressen) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av 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 av 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.

Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.