

Halvårs- rapport

Januari–juni 2019

Halvårsrapport januari–juni 2019

Händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 805 (773) MSEK, en ökning med fyra procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fem procent och uppgick till 375 (357) MSEK.
- Rörelseresultat uppgick till 583 (427) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 208 (65) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -146 (-83) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror främst på negativa värdeförändringar på derivatinstrument till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 329 (247) MSEK.
- Marknadsvärde i fastighetsbeståndet uppgick till 17 584 (16 944) MSEK en ökning med totalt 640 MSEK, varav tomträtt enligt IFRS 16 stod för 229 MSEK.
- I juni vann en ny detaljplan laga kraft för Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation som innebär en utveckling av totalt 60 000 kvm bruttoarea och omfattar cirka 350 bostäder och en ny domstolsbyggnad.
- Under perioden emitterades tre gröna obligationer om totalt 1 650 MSEK nominellt för att finansiera investeringar i hållbara fastigheter.
- Under perioden frånträdde fastigheter i Gävle och Örebro till ett underliggande marknadsvärde om totalt 37 MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

1 april – 30 juni

- Fastighetsintäkterna uppgick till 406 (388) MSEK, en ökning med fem procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fyra procent och uppgick till 196 (188) MSEK.
- Rörelseresultat uppgick till 411 (274) MSEK. Resultatförändringen beror främst på högre värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 215 (84) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -77 (-53) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror främst på negativa värdeförändringar på derivatinstrument till följd av lägre marknadsräntor.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 247 (148) MSEK.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter, MSEK	406	388	805	773	1 578	1 545
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	196	188	375	357	735	718
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	215	84	208	65	264	121
Värdeförändringar derivat, MSEK	-40	-18	-74	-12	-47	15
Periodens resultat, MSEK	247	148	329	247	634	552
Investeringar i fastigheter, MSEK	142	131	240	242	554	556
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			17 584	16 556		16 944

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 155 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,6 miljarder kronor.

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

Omvärld och trender

Räntorna sjunker till nya lägsta nivåer på grund av konjunkturoro och förhoppning om nya stimulanser från centralbankerna

Läget i världskonjunkturen är osäkert. Tillväxten i amerikansk ekonomi ser ut att sakta in, bland annat som ett resultat av handelskonflikten mellan USA och Kina. Arbetsmarknaden i USA är dock stark med stigande löner och god inflation.

I Europa och främst i Tyskland har förväntan på tillväxten i industrin försämrats och inflationstrycket är inte så högt.

BNP tillväxten i Sverige stannar av men den svaga kronan och fortsatt expansiv penningpolitik gör att tillväxten ligger på en bra nivå. Vid sitt möte i april senarelade Riksbanken en första räntehöjning. Riksbankens motivering är att aktiviteten i svensk ekonomi är hög och inflationen är nära målet om två procent men att inflationstrycket framöver kommer vara svagare än förväntat.

God fastighetsmarknad med låga direktavkastningskrav

Den svenska bostadsmarknaden har visat tecken på återhämtning med såväl stigande bostadspriser som högre transaktionsvolym. Den kommersiella fastighetsmarknaden har haft ett gynnsamt första halvår och enligt Newsec är den totala transaktionsvolymen 85,2 miljarder kronor att jämföra med 57,9 miljarder kronor föregående år. Antalet transaktioner var fler och andelen utländska investerare ökade i jämförelse med föregående år. Det stora intresset för svenska fastigheter har inneburit något sjunkande direktavkastningskrav, främst inom kontor och i centrala lägen i storstadsregionerna, vilket även skett inom Jernhusens fastighetsbestånd. En fortsatt låg ränta bedöms framgent att gynna fastighetsmarknaden.

Fortsatt bra utveckling på hyresmarknaden

På hyresmarknaden noteras enligt Newsec fortsatt stigande kontorshyror i centrala lägen i såväl Stockholm, Göteborg som Malmö. Vakansnivåerna har sjunkit i Malmö, medan de varit oförändrade i Stockholm och Göteborg. Andelen kontor av Jernhusens totala hyresvärde är 18 procent, och Jernhusens bedömning är att kontorshyror i storstadsregionerna kommer att vara stigande under 2019.

Ökat resande på järnväg

Resandet på järnväg fortsätter att öka och enligt den senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, 6,6 procent högre under första kvartalet än under samma kvartal föregående år.

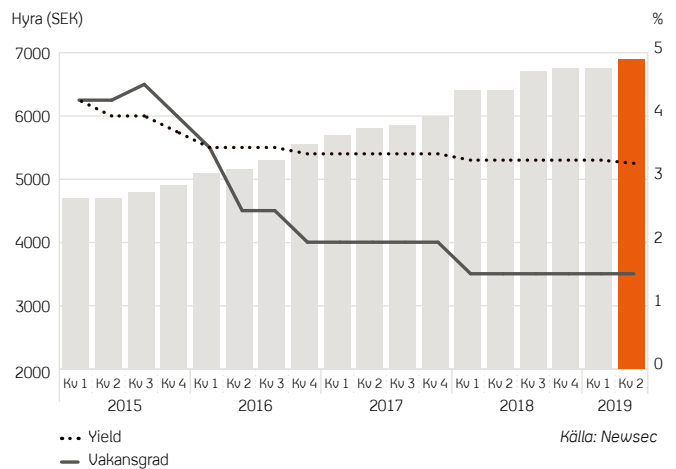
Nya handelsmönster skapar möjligheter på stationerna

En fortsatt tillväxt i det kollektiva resandet skapar goda förutsättningar för service och handel på Jernhusens stationer. Digitaliseringen medför förändrade konsumtionsmönster, där mobiltelefonen är ett centralt verktyg. Jernhusen hjälper hyresgäster att utveckla kunderbidanden där de redan idag erbjuder resenärer att beställa måltider från mobiltelefonen. Jernhusen med sina strategiskt belägna stationer kan ta en viktig roll i utvecklingen av detaljhandeln där butiker förflyttas från att enbart vara omsättningskanaler till att också vara en marknadskanal.

Ökad efterfrågan på depåkapacitet

Den fortsatta tillväxten i resande på järnväg innebär goda förutsättningar för utvecklingen inom depåmarknaden då det ökar efterfrågan på nya tåg och ökad depåkapacitet. Tågoperatörerna och trafikhuvmännen investerar i fler fordon av befintlig typ eller helt nya fordonsstyper samt moderniserar befintliga fordon. Jernhusen innehar strategiskt belägna fastigheter som har möjligheter att svara upp mot de ökade och ändrade behoven på depåmarknaden.

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



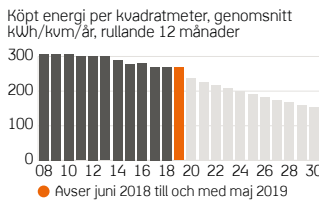
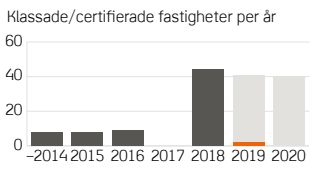
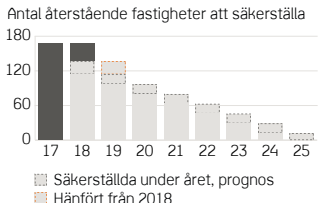
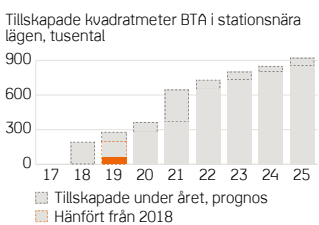
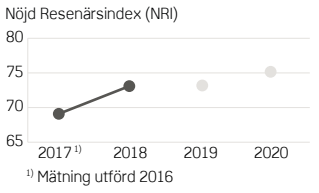
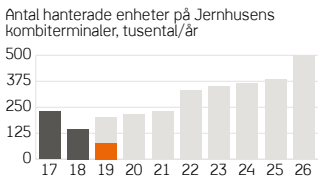
Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019-06-30	
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,5 (7,3 vid årsskiftet) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,0 procent.	
	12 %	8,5 %	
Soliditet Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	Jernhusens soliditet uppgick till 39,9 (44,0 vid årsskiftet) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,1 procent.	
	35–45 %	39,9 %	
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 5,2 (5,2 vid årsskiftet) gånger.	
	2,0 ggr	5,2 ggr	
Utdelning Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	Årsstämman 2019 beslutade om en utdelning om 700 (179) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar.	
	1/3	700 MSEK	

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÄTETAL	UTFALL	KOMMENTAR
Hållbara fastigheter			
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	-50 % till 2030 Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader 	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 15,8 procent lägre än basåret 2008 → Fortsatt fokus på driftoptimering och energiprojekt har hittills i år resulterat i en minskning av inköpt värme 2019 med 14 procent relativt 2018
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under 2019 har två byggnader certifierats enligt BREAM In-Use → Certifiering av 20 byggnader pågår enligt BREAM In-Use → Miljöklassning enligt det egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystemet MoK pågår för 22 byggnader
	Noll markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Antal återstående fastigheter att säkerställa 	<ul style="list-style-type: none"> → Under 2019 har hittills inga fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Flera marksaneringar pågår
Hållbara transporter			
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvm 500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 ¹⁾ . ¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.	Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental 	<ul style="list-style-type: none"> → Detaljplanen för Södra Nyhamnen i Malmö vann laga kraft under juni vilket innebär att 60 000 kvadratmeter stationsnära BTA tillskapades → Tidplanen för antagande av detaljplan för Rättscentrum i Kristianstad har senarelagts till 2020
	NRI >75 Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärsindex (NRI) 	<ul style="list-style-type: none"> → I Falköping, Skövde och Nässjö har samarbete inletts med kommunerna och polisen kring ett medborgarförte vad gäller säkerheten i och runt stationerna → Resenärsanpassningar i Stockholms Centralstation och Göteborgs Centralstation med anledning av sommarens avstängning av getingmidjan i Stockholm respektive arbetet med Västlänken i Göteborg
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under andra kvartalet hanterades 38 163 enheter, under perioden totalt 78 397 enheter → Lägre internationella volymer till kombiterminalerna i Malmö och Helsingborg till följd av banavstängning i Danmark → Ett nytt tåg till Årsta Kombiterminal, ökade volymer på Nässjö Kombiterminal samt förlängda tåg bidrar till positiv volymutveckling

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

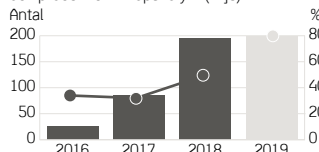
Hållbara affärer

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

80 %

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

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

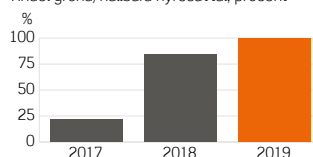


→ Arbete pågår med att ta fram en företagsgemensam process för att koppla informationen i leverantörsuppföljningssystemet till leverantörsval och återkoppling till leverantörerna

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



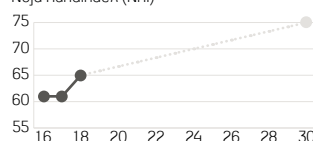
→ 32 av 32 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

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

Nöjd Kundindex (NKI)



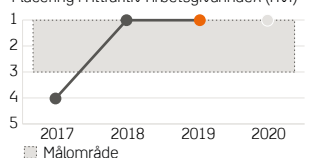
→ Fortsatt arbete med kundnära förvaltning genom hög närvaro på fastigheterna och olika aktiviteter tillsammans med hyresgästerna

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

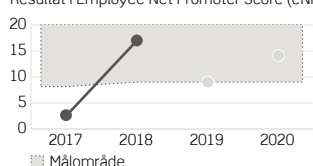


→ I maj blev Jernhusen för andra året i rad utsedd till Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Utnämningen baseras på faktiska arbetsvillkor som tillsvidareanställningar, genomsnittslön, lika karriärmöjligheter, kompetensutveckling och sjukfrånvaro hos 330 organisationer

Ett över genomsnittet

Resultat ett över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Friskvårdsgruppen fortsätter stimulera medarbetarna till bättre hälsa genom bland annat kostrådgivning, löpcoaching, tips om sunda arbetsställningar och deltagande i motionsloppet Blodomloppet

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	312,5	295,2	619,3	583,8	1 221,6	1 186,1
Övriga fastighetsintäkter	93,2	93,2	186,1	188,7	356,4	359,0
Summa fastighetsintäkter	405,7	388,4	805,4	772,5	1 578,0	1 545,1
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-86,4	-83,8	-172,5	-163,8	-338,8	-330,1
Energi	-34,5	-35,5	-82,5	-83,2	-132,7	-133,4
Underhåll	-12,6	-14,3	-27,3	-26,4	-58,8	-57,9
Fastighetsskatt	-5,0	-4,1	-10,0	-7,2	-17,9	-15,1
Fastighetsadministration	-48,2	-46,5	-92,2	-93,5	-198,9	-200,2
Summa fastighetskostnader	-186,7	-184,2	-384,5	-374,1	-747,1	-736,7
Driftöverskott	219,0	204,2	420,9	398,4	830,9	808,4
Central administration	-11,6	-10,6	-24,3	-22,2	-50,4	-48,3
Strategisk utveckling	-11,2	-5,8	-21,9	-18,9	-45,4	-42,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	196,2	187,8	374,7	357,3	735,1	717,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,6	2,1	1,1	4,7	2,3	5,9
Värdeförändring fastigheter	214,6	83,8	207,6	64,5	264,0	120,9
Rörelseresultat	411,4	273,7	583,4	426,5	1 001,4	844,5
Finansiella poster	-37,0	-34,6	-72,5	-70,8	-140,3	-138,6
Värdeförändring derivat	-39,9	-18,0	-73,8	-12,3	-46,6	14,9
Resultat före skatt	334,5	221,1	437,1	343,4	814,5	720,8
Skatt	-87,2	-73,2	-108,4	-96,8	-180,4	-168,8
Periodens resultat	247,3	147,9	328,7	246,6	634,1	552,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	247,3	147,9	328,7	246,6	634,1	552,0
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	246,9	151,0	327,9	249,5	623,5	545,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	-3,1	0,8	-2,9	10,6	6,9
Resultat per aktie, SEK	61,7	37,8	82,0	62,4	155,9	136,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 805 (773) MSEK, en ökning med fyra procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 168 (1 115 vid årsskiftet) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 år (4,3 vid årsskiftet).

Fastighetsintäkter

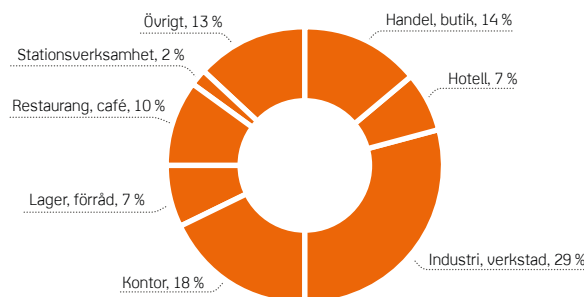
MSEK	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018–jun 2019	Helår 2018
Lokaler	509,4	480,9	1 007,2	978,7
Markupplåtelse	56,5	54,0	112,1	109,6
Infrastrukturförvaltning	53,4	48,9	102,3	97,8
Summa hyresintäkter	619,3	583,8	1 221,6	1 186,1
Energi	64,5	65,1	112,9	113,5
Stationsavgifter	53,1	51,7	108,1	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	11,0	10,6	24,4	24,0
Ledsagning	3,7	5,9	9,5	11,7
Taxiangöring	6,4	7,1	12,8	13,5
Reklamintäkter	31,3	35,4	61,8	65,9
Övrigt	16,1	12,9	26,9	23,7
Summa övriga fastighetsintäkter	186,1	188,7	356,4	359,0
Summa fastighetsintäkter	805,4	772,5	1 578,0	1 545,1

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	588	54 143	163	15
2020	609	119 751	207	18
2021	349	95 483	171	15
2022	215	93 801	202	18
2023	56	32 327	65	6
2024	20	17 602	57	5
2025–	58	85 129	263	23
Totalt	1 895	498 236	1 128	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 18 (4) MSEK, varav 13 (-5) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 5 (9) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna i befintligt fastighetsbestånd är tre depålokaler varav två i Fjällbo Depå och en i Hagalunds Depå, ett arrende i Göteborgs Kombiterminal samt en restauranglokal i Stockholms Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är restauranglokal i Stockholms Centralstation, Borås Centralstation samt parkering vid Göteborgs Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Helår 2018
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	14,9	11,9	23,4
Omförhandlingar	6,6	1,5	11,5
Avflyttning	-8,6	-17,9	-34,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	12,9	-4,5	0,0
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	5,0	13,4	37,8
Avflyttning	0,0	-4,6	-9,2
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	5,0	8,8	28,6
Nettouthyrning totalt	17,9	4,3	28,6

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,2 (5,3) procent och den ytmässiga vakansgraden var 16,3 (15,9) procent. Minskningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av uthyrning av kontorslokal i Stockholms Centralstation samt butiklokal i Malmö Centralstation. Ökningen av den ytmässiga vakansgraden beror främst på vakanser i Helsingborgs Kombiterminal.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 384 (374) MSEK, en ökning med tre procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre driftkostnader.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 22 (19) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden, räknat på rullande 12 månader, ökade från 52,5 procent till 52,7 procent vilket främst beror på ökade hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fem procent till 375 (357) MSEK och det beror främst på ökade hyresintäkter.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

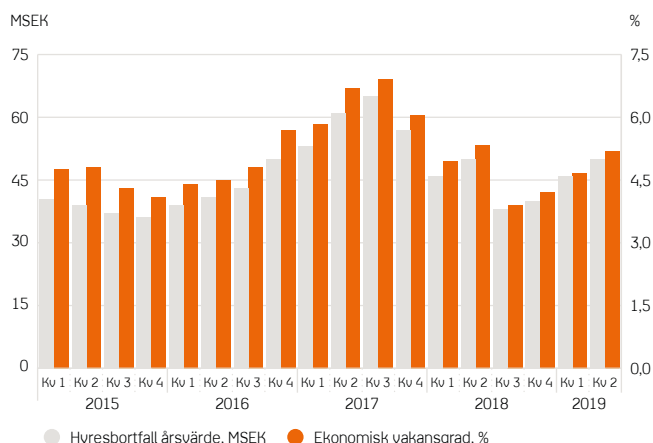
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 208 (65) MSEK, motsvarande 1,2 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om 12 (-76) MSEK, projektresultat om 159 (-1) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 37 (141) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

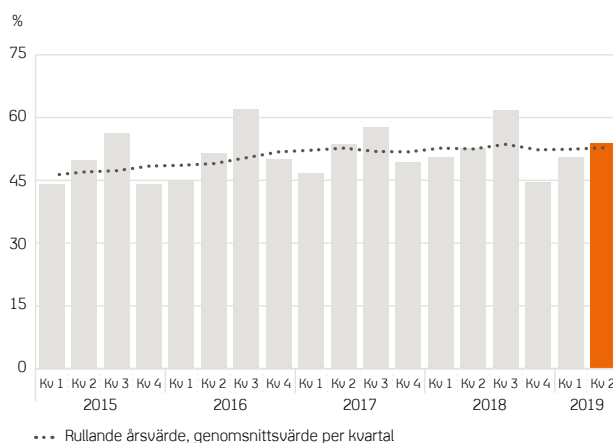
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Helår 2018
Driftnettoeffekt	11,6	-75,6	-10,8
Projektresultat	159,2	-1,3	-34,1
Direktavkastningskrav	36,8	141,4	165,8
Summa värdeförändringar	207,6	64,5	120,9

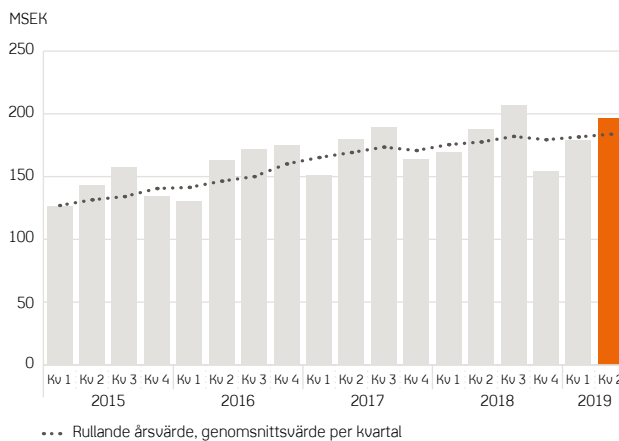
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -72 (-71) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,5 (1,7) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,2 (1,5) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 2 (3) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,2 (5,0) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 26 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 84 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -74 (-12) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -108 (-97) MSEK, varav -0,4 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -108 (-97) MSEK av uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt har främst påverkats av avskrivningar, värdeförändringar på fastigheter och tillkommande skattemässiga underskottsavdrag.

Den effektiva skatten motsvarade 24,8 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande skattesats. Den effektiva skatten har påverkats negativt av ej avdragsgilla räntekostnader med 2,0 procentenheter och med 0,7 procentenhet av att hela det tillkommande underskottsavdraget inte utgjort grund för uppskjuten skattefordran.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Helår 2018
Aktuell skatt	-0,4	-1,4	-2,0
Uppskjuten skatt	-108,0	-95,4	-166,8
Summa skatt	-108,4	-96,8	-168,8
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (22%)	-90,0	-75,5	-158,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	0,9	-3,0
effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-	-18,1	-9,1
övriga skattemässiga justeringar	-5,6	-1,9	0,3
justeringar hänförliga till föregående år	-1,3	-2,2	1,6
ej avdragsgill ränta	-8,6	-	-
ej aktiverade underskottsavdrag	-2,9	-	-
Summa	-108,4	-96,8	-168,8
Effektiv skattesats, %	24,8	28,2	23,4

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 319,0	16 556,2	16 944,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	166,4	47,4	51,3
Andelar i intressebolag och joint venture	87,3	49,6	86,1
Räntebärande långfristiga fordringar	26,2	8,4	6,2
Summa anläggningstillgångar	17 598,9	16 661,6	17 087,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	79,5	87,5	69,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	-	-
Övriga fordringar	171,6	405,9	80,1
Likvida medel	176,4	94,9	233,4
Summa omsättningstillgångar	427,5	588,3	382,8
Fastigheter som innehas för försäljning	264,8	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	18 291,2	17 249,9	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 275,6	7 352,3	7 647,7
Innehav utan bestämmande inflytande	21,2	200,8	32,0
Summa eget kapital	7 296,8	7 553,1	7 679,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 410,0	1 230,5	1 302,1
Räntebärande skulder	5 865,7	4 448,0	4 319,2
Summa långfristiga skulder	7 275,7	5 678,5	5 621,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 255,5	3 528,0	3 624,4
Leverantörsskulder	152,1	112,1	168,9
Övriga skulder	311,1	378,2	376,2
Summa kortfristiga skulder	3 718,7	4 018,3	4 169,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 291,2	17 249,9	17 470,5

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Eget kapital 1 januari	7 679,7	7 485,5	7 485,5
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-700	-179,0	-179,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-11,6	-	-183,6
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	5,0
Totalresultat för perioden	328,7	246,6	552,0
Eget kapital vid periodens slut	7 296,8	7 553,1	7 679,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 275,6	7 352,3	7 647,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 30 juni ägde Jernhusen 155 (158) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 576 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade i värde med 640 MSEK under perioden och uppgick den 30 juni till 17 584 (16 944) MSEK. Av marknadsvärdet redovisas 17 319 MSEK som Förvaltningsfastigheter och 265 MSEK som Fastigheter som innehas för försäljning. Förändringen av marknadsvärdet förklaras av justering av ingående balans och omvärdering av tomträtt enligt IFRS om totalt 229 MSEK, investeringar om 240 MSEK, värdeförändringar om 208 MSEK samt avyttringar om 37 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Helår 2018	Antal fastigh. 2019
Marknadsvärde 1 januari	16 944,1	16 233,6	16 233,6	158
Tomträtt enligt IFRS 16 ¹⁾	222,4		–	
Justerat marknadsvärde 1 januari	17 166,5	16 233,6	16 233,6	158
Investeringar	240,0	241,9	555,6	
Förvärv	–	8,1	8,1	
Omvärdering IFRS 16 ¹⁾	6,9	–	–	
Frånträden	–37,2	–0,1	–	–3
Värdeförändring	207,6	72,7	146,8	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 583,8 ²⁾	16 556,2	16 944,1	155

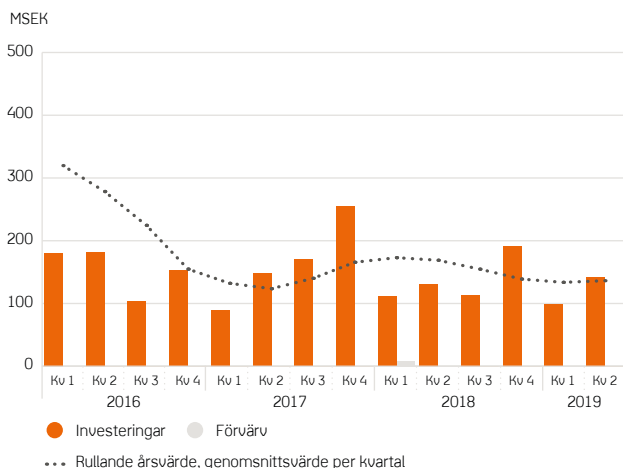
¹⁾ Se vidare förklaring under "Ändrade redovisningsprinciper" på sidan 21

²⁾ Varav 264,8 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

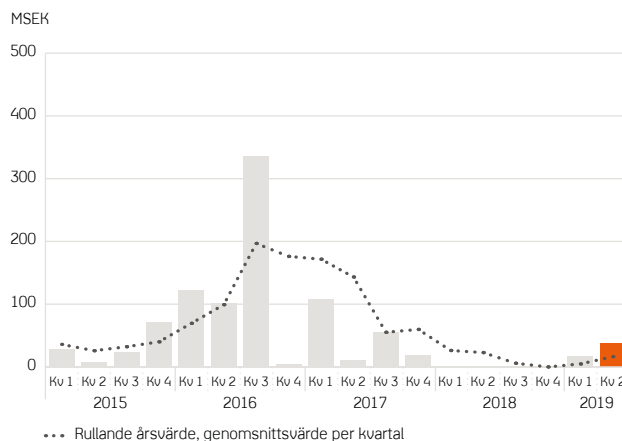
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 240 (250) MSEK, varav värderingshöjande underhåll uppgick till 63 (74) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter, där kontorsfastigheten Foajén i Malmö är det största pågående projektet.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 3 (0) hela eller delar av fastigheter i Gävle och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 37 (0) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 juni till 26 (6) MSEK, varav 26 (6) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (0) MSEK kortfristig.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 297 (7 680) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 21 (32) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 620 (2 538) MSEK, varav 2 162 (2 095) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 330 (8 760) MSEK, varav 9 239 (8 668) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 232 (253) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 410 (1 302) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2019

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 238,9	1 903,2
Derivat	–302,7	–62,4
Underskottsavdrag	–2 162,1	–445,4
Osäkra kundfordringar	–6,0	–1,2
Övrigt	76,7	15,8
Enligt balansräkningen	6 844,8	1 410,0

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 866 (4 319) MSEK, varav 326 (306) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 325 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 255 (3 624) MSEK, varav 3 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 23 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 214 MSEK, från 7 704 MSEK till 8 918 MSEK. Till största del beror förändringen på investeringar, utdelning, ändrade redovisningsregler avseende leasing och andra ingångna avtal.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 50,7 (45,5) procent av fastighetsvärdet. Till största del beror förändringen på årets utdelning om 700 MSEK.

Per den 30 juni var obligationer om 5 866 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden har Jernhusen emitterat tre gröna obligationer till ett samlat nominellt belopp om 1 650 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 3,3 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,3 (3,9) år.

Räntefallostruktur per 30 juni 2019

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 242	0,4
1-2 år	304	0,3
2-3 år	1 150	1,6
3-4 år	299	1,6
4-5 år	1 050	2,4
5- år	2 400	1,9
Totalt	8 445 ¹⁾	1,2

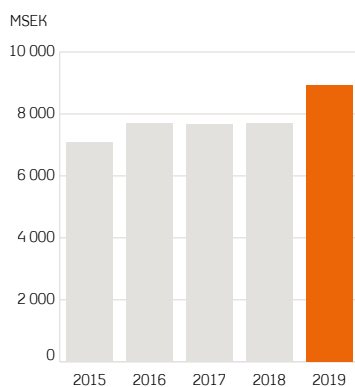
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 329 MSEK samt leasingkulder om 348 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 juni 2019

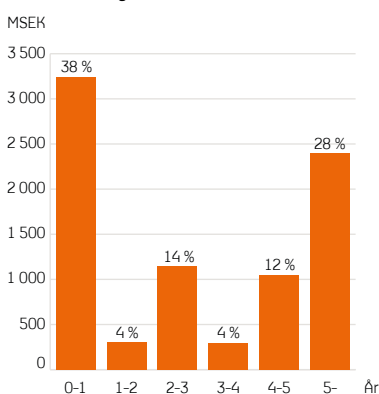
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 250	-	-
MTN-program	10 000	5 866	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 575	30
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	-
Totalt	17 950	8 445 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 329 MSEK samt leasingkulder om 348 MSEK ingår inte.

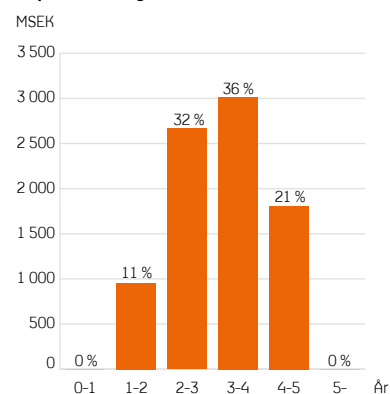
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2019-06-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,3 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	159%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	3,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	38%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,2 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	196,2	187,8	374,7	357,3	735,0	717,7
Avskrivningar	8,1	2,2	16,1	4,1	21,1	9,1
Betald ränta	-37,3	-45,2	-73,0	-83,7	-134,9	-145,6
Erhållen ränta	0,3	0,1	0,5	0,2	0,7	0,4
Betald skatt	-0,4	-1,2	-0,4	-1,2	-1,2	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166,9	143,7	317,9	276,8	620,7	579,6
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	-22,2	58,4	-101,7	52,1	30,2	184,0
Förändring av kortfristiga skulder	-45,9	3,3	-99,0	-93,5	-75,7	-70,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98,8	205,4	117,2	235,4	575,2	693,4
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-141,9	-137,7	-235,8	-247,2	-544,3	-555,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	22,0	-	37,2	-	37,2	-
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	-	-	5,6	-	5,6
Förvärv av inventarier	-0,6	-9,8	-1,4	-19,7	-9,4	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120,5	-147,5	-200,0	-261,3	-516,5	-577,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-21,7	57,9	-82,8	-25,9	58,7	115,6
Finansieringsverksamheten						
Nyemitterade obligationer	1 509,0	1 656,6	1 659,0	1 681,7	1 760,4	1 783,1
Amortering	-774,9	-1 455,5	-933,0	-1 455,5	-1 037,4	-1 559,9
Utbetald utdelning	-700,0	-179,0	-700,0	-179,0	-700,0	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34,1	22,1	26,0	47,2	23,0	44,2
Periodens kassaflöde	12,4	80,0	-56,8	21,3	81,7	159,8
Likvida medel vid periodens början	164,2	14,9	233,4	73,6	94,9	73,6
Likvida medel vid periodens slut	176,6	94,9	176,6	94,9	176,6	233,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 318 (277) MSEK. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 117 (235) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -200 (-261) MSEK. Förändringen beror främst på avyttring av tre fastigheter under 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 26 (47) MSEK. Ökningen beror främst på lägre amortering och högre utdelning.

Kvartalsöversikt

MSEK	2019	2018	2019			2018				2017	
	Jan–jun	Helår	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	805,4	1 545,1	405,7	399,7	398,1	374,5	388,4	384,1	372,5	352,5	366,4
Driftkostnader inkl. energi och fastighets-skatt	-265,0	-478,6	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8	-108,9	-93,5	-105,9
Underhåll	-27,3	-57,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1	-15,7	-11,0	-15,0
Fastighetsadministration	-92,2	-200,2	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0	-64,1	-44,6	-49,2
Driftöverskott	420,9	808,4	219,0	201,9	178,1	231,8	204,2	194,2	183,8	203,2	196,3
Central administration och strategisk utveckling	-46,2	-90,7	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7	-19,9	-14,3	-16,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	374,7	717,7	196,2	178,5	153,9	206,4	187,8	169,6	163,9	189,0	179,4
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,1	5,9	0,6	0,5	0,5	0,7	2,1	2,6	-1,4	1,9	0,4
Värdeförändring fastigheter	207,6	120,9	214,6	-7,0	93,3	-36,9	83,8	-19,3	-24,0	60,8	160,1
Rörelseresultat	583,4	844,5	411,4	172,0	247,7	170,3	273,7	152,9	138,5	251,7	339,9
Finansiella poster	-72,5	-138,6	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2	-35,4	-43,8	-37,9
Värdeförändring finansiella instrument	-73,8	14,9	-39,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0	5,7	1,8	9,9	24,5
Resultat före skatt	437,1	720,8	334,5	102,6	194,1	183,3	221,1	122,4	104,9	217,8	326,5
Skatt	-108,4	-168,8	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6	-22,5	-37,9	-69,7
Periodens resultat	328,7	552,0	247,3	81,4	149,5	155,9	147,9	98,8	82,4	179,9	256,8
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 319,0	16 944,1	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0	16 233,6	16 001,0	15 828,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	166,4	51,3	166,4	173,9	51,3	51,6	47,4	40,7	31,9	28,6	28,6
Finansiella anläggningstillgångar	113,5	92,3	113,5	95,8	92,3	55,7	58,0	53,3	65,1	67,6	65,9
Omsättningstillgångar	427,5	382,8	427,5	387,5	382,8	598,6	588,3	569,0	619,0	563,1	629,3
Fastigheter som innehas för försäljning	264,8	-	264,8	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	18 291,2	17 470,5	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	7 296,8	7 679,7	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2	7 485,5	7 403,0	7 223,2
Långfristiga skulder	7 257,7	5 621,3	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7	5 163,5	4 971,8	4 723,5
Kortfristiga skulder	3 718,7	4 169,5	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1	4 300,6	4 285,5	4 605,7
Summa eget kapital och skulder	18 291,2	17 470,5	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0	16 949,6	16 660,3	16 552,4
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	576 000	582 000	576 000	573 000	582 000	597 000	583 000	589 000	626 000	635 000	629 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 584	16 944	17 319	17 249	16 944	16 638	16 556	16 333	16 234	16 001	15 829
Investeringar i fastigheter, MSEK	240	556	142	98	192	114	131	119	256	170	148
Fastighetsförsäljningar, MSEK	37	-	22	15	-	-	-	0	-1	60	10
Överskottsgrad, %	52,3	52,3	54,0	50,5	44,7	61,9	52,6	50,6	49,4	57,7	53,6
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,4	5,3	5,3	5,2	5,7	5,6
Totalavkastning, %	6,9	6,0	6,9	6,1	6,0	5,4	6,0	6,6	6,5	12,7	12,6
Vakansgrad area, % ²⁾	16,3	15,3	16,3	15,0	15,3	14,1	15,9	16,1	18,7	19,5	19,8
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	5,2	3,2	5,2	4,7	3,2	3,9	5,3	4,9	6,1	6,9	6,7
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	39,9	44,0	39,9	43,3	44,0	44,4	43,8	44,6	44,2	44,4	43,6
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 918	7 704	8 918	8 157	7 704	7 844	7 873	7 734	7 665	7 659	7 657
Belåningsgrad, %	50,7	45,5	50,7	47,3	45,5	47,1	47,6	47,3	47,2	47,9	48,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,2	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0	4,7	4,6	4,3	4,7
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8
Räntebindningstid, år	3,3	3,9	3,3	3,7	3,9	4,1	4,3	3,8	4,1	4,0	4,2
Aukastning på eget kapital, %	8,5	7,3	8,5	7,0	7,3	6,4	6,9	8,3	9,0	19,3	20,3
ÖVRIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	202	211	202	204	211	210	202	193	189	189	184

¹⁾ Exklusive väntsalytor.²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

Från 1 januari är Jernhusen organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdena Projektutveckling och Affärsutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling samt Affärsutveckling styrs och följs upp främst utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter.

Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut.

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Affärsområde Stationer						
Lokaler	139,6	134,8	279,3	266,4	553,6	540,7
Markupplåtelse	23,6	21,7	44,7	41,2	88,1	84,6
Summa hyresintäkter	163,2	156,5	324,0	307,6	641,7	625,3
Energi	10,3	10,1	21,2	20,5	40,2	39,5
Stationsavgifter	27,2	26,5	53,1	51,7	108,1	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	6,0	5,7	11,0	10,6	24,4	24,0
Ledsagning	0,8	3,0	3,7	5,9	9,5	11,7
Taxiangöring	3,3	3,8	6,4	7,1	12,8	13,5
Reklamintäkter	17,9	18,2	31,3	35,4	61,8	65,9
Övrigt	4,5	4,4	7,5	6,9	13,1	12,5
Summa fastighetsintäkter	233,3	228,3	458,2	445,7	911,5	899,0
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	118,0	108,1	231,0	215,4	455,4	439,8
Markupplåtelse	5,9	6,5	11,7	12,8	23,9	25,0
Infrastrukturförvaltning	25,8	24,4	53,4	48,8	102,5	97,9
Summa hyresintäkter	149,7	139,0	296,1	277,0	581,7	562,6
Energi	18,6	19,2	44,1	45,3	70,2	71,4
Övrigt	5,7	3,1	10,1	7,2	15,7	12,8
Summa fastighetsintäkter	174,0	161,4	350,3	329,5	667,7	646,9
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Energi	-	-	-	-	-0,5	-0,5
Övrigt	-1,7	-1,3	-3,1	-2,7	-0,7	-0,3
Summa	-1,7	-1,3	-3,1	-2,7	-1,2	-0,8
Summa fastighetsintäkter koncernen	405,7	388,4	805,4	772,5	1 578,0	1 545,1

Resultat per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	124,3	111,5	238,0	218,7	471,3	452,0
Depåer och Kombiterminaler	97,9	92,0	184,2	175,7	379,0	370,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	-26,0	-15,8	-47,5	-37,1	-115,2	-104,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	196,2	187,8	374,7	357,3	735,1	717,7
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	167,5	94,3	159,2	115,9	218,4	175,1
Depåer och Kombiterminaler	47,1	-10,5	48,4	-51,4	45,6	-54,2
Summa värdeförändringar fastigheter	214,6	83,8	207,6	64,5	264,0	120,9
Rörelseresultat						
Stationer ¹⁾	292,4	207,9	398,3	339,3	692,0	633,0
Depåer och Kombiterminaler	145,0	81,5	232,6	124,3	424,6	316,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-26,0	-15,8	-47,5	-37,1	-115,2	-104,8
Summa rörelseresultat	411,4	273,7	583,4	426,5	1 001,4	844,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 0,5 (2,6) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

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

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

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2019

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	94	61	155
Hyresvärde, MSEK	613	555	1 168
Lokalarea, kvm	170 000	407 000	576 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	68 000	87 000
Återstående kontraktstid, år	4,5	3,6	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	5,4%	5,0%	5,2%

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2018-12-31	12 073,6 ¹⁾	5 092,8 ¹⁾	17 166,4 ¹⁾
Driftnetto	14,2	-2,6	11,6
Projektresultat	108,2	51,0	159,2
Direktavkastningskrav	36,8	-	36,8
Delsumma värdeförändring	159,2	48,4	207,6
Investeringar	173,7	66,3	240,0
Omvärdering IFRS 16	6,9	-	6,9
Frånträden	-	-37,2	-37,2
Marknadsvärde 2019-06-30	12 413,4	5 170,3	17 583,8

¹⁾ Inklusive IB-justering om 222 MSEK till följd av tillämpningen av IFRS 16, se vidare sid 21

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2019	Apr–jun 2018	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Jul 2018– jun 2019	Helår 2018
Intäkter	67,9	48,6	119,6	97,3	149,1	235,1
Kostnader	-75,0	-65,7	-146,6	-135,8	-215,6	-313,1
Finansnetto	-104,0	-16,5	-135,4	-43,9	519,5	611,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	318,8	318,8
Resultat före skatt	-111,1	-33,6	-162,4	-82,4	771,8	851,8
Skatt	-1,3	-111,9	4,8	-101,3	-52,7	-158,8
Periodens resultat	-112,4	-145,5	-157,6	-183,7	719,1	693,0

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 120 (97) MSEK och kostnaderna uppgick till -147 (-136) MSEK. Resultatet före skatt minskade till -162 (-83) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	349,6	265,0	301,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 420,2	2 426,8	2 415,4
Omsättningstillgångar	7 252,4	6 251,2	7 221,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 022,2	8 943,0	9 937,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	759,2	740,0	1 616,8
Långfristiga skulder	5 214,4	4 109,0	4 009,1
Kortfristiga skulder	4 048,6	4 094,0	4 312,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 022,2	8 943,0	9 937,9

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 30 juni var 202 (211 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 195 (203) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Den 1 januari 2019 trädde en organisationsförändring i kraft. Ett antal företagsgemensamma funktioner flyttades till befintliga affärsområdet Stationer samt affärsområdet Depåer och Kombiterminaler i syfte att stärka förvaltningsorganisationen. Enheten Bygg- och Fastighetsteknik upphörde. Affärsområde Stadsutveckling upphörde samtidigt som två nya affärsområden för Affärsutveckling och Projektutveckling skapades. En ny gemensam enhet som hanterar verksamhetsutveckling och IT etablerades. Cecilia Pettersson är chef för affärsområde Projektutveckling och Anders Mellring är chef för enheten Verksamhetsutveckling och IT. Båda två är ledningsgruppsmedlemmar från 1 januari 2019. I juni blev det klart att Jernhusens chef för Kommunikation och Hållbarhet samt ledningsgruppsmedlem Lotta Fogde lämnar bolaget den 12 juli. Lotta Fogde efterträds för kommunikationstjänsten av Henrik Fontin, chef HR, som blir chef för HR och Kommunikation. Chef Affärsområde Stationer Åsa Dahl får även rollen som hållbarhetschef.

I maj blev det klart att för andra året i rad har Jernhusen fått det bästa uppmätta resultatet i Nyckeltalsinstitutets Attraktiva Arbetsgivarindex (AUI).

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2018, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2019 är IFRS 16 Leasing.

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

Per den 1 januari 2019 uppgick värdet av lokalhyresavtalen till 101 MSEK och tomträttsavtalet till 222 MSEK. Motsvarande belopp, med avdrag för förskottsbetalade leasingavgifter, redovisas som räntebärande skuld. Skulden uppgick till 317 MSEK per den 1 januari 2019, vilket har ökat balansomslutningen med motsvarande belopp. Vid värdering av tillgången och skulden för lokalhyreskontrakten har bolaget exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppen. Den vägda genomsnittliga låneräntan för leasingavtalen bedömdes till 2,68 %.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som räntekostnad medan lokalhyran redovisas som ränta och amortering. Lokalhyreskontrakten skrivs av över dess bedömda nyttjanderättstid, vilket uppgår till mellan 4–6 år, medan tomträttsavtalet inte skrivs av. För 2019 bedöms detta påverka rörelsekostnaderna positivt med 7 MSEK medan de finansiella kostnaderna påverkas negativt med motsvarande belopp. Under första kvartalet 2019 har tomträttsavtalet och ett lokalhyresavtal omförhandlats varvid omvärdering av leasingkulld och nyttjanderättstillgång har skett.

Jernhusen har valt att tillämpa den förenklade metoden, vilket innebär att eget kapital inte påverkas av övergången och att jämförelsetalen samt de historiska finansiella nyckeltalen inte har räknats om. Se sidan 68 i årsredovisningen 2018 för mer information.

Kommande standarder/rekommendationer

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

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 26 (6) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 329 (306) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med -74 (-12) MSEK i form av värdeförändringar. Under perioden återköptes finansiella derivat och i samband med detta återbetalades undervärden för dessa om totalt 71 MSEK.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till -303 (-300) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 11 juli 2019

Kjell Hasslert
Ordförande

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Kjell Åke Averstad
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 23 oktober 2019
 → Bokslutskommuniké 2019 30 januari 2020

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

Stockholm den 11 juli 2019

Kerstin Gillsbro
 Vd

För vidare information, kontakta

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

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

Adress

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

Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 juli 2019 kl 14:00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

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

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig kapitalbindning *	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingsskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntebärande låneskuld netto*	Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.
Räntetäckningsgrad*	Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Rörelseresultat före värdeförändringar*	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Självfinansieringsgrad *	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel.
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

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