

# Halvårsrapport januari–juni 2014

## Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 584 (564) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet, prisjusteringar på infrastruktur samt på ökade hyror och intäkter från tjänster.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 21 procent och uppgick till 225 (186) MSEK. Förbättringen förklaras både av ökade intäkter och lägre kostnader tack vare effektiviseringar.
- Rörelseresultatet uppgick till 288 (128) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 185 (148) MSEK. Periodens skatt uppgick till 77 (–49) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 502 (644) MSEK.
- Ett tioårigt hyresavtal har tecknats med MTR Express på Hagalunds Depå. För att anpassa tillgänglig kapacitet kommer Jernhusen att investera 150 MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 494 (21) MSEK, där frånträdet av Älvsjödepån till SL står för huvuddelen av köpeskillingen.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 50 MSEK till 11 377 MSEK. Förändringen förklaras av avyttringar och investeringar.
- Första hyresavtalet för Glasvasen i Malmö har tecknats. Avtalet löper på tio år och avser 40 procent av den uthyrningsbara ytan.

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

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

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter, MSEK	294	283	584	564	1 124	1 104
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	125	110	225	186	436	397
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	34	–58	63	–58	366	245
Rörelseresultat, MSEK	159	52	288	128	802	642
Finansiella poster, MSEK	–38	–35	–79	–67	–159	–147
Värdeförändringar finansiella instrument, MSEK	–53	65	–100	136	–81	155
Skatt, MSEK	–7	–19	77	–49	–11	–137
Periodens resultat, MSEK	62	63	185	148	550	513
Investeringar i fastigheter, MSEK	252	348	502	644	1 146	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	45	8	494	21	530	57
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 377	10 443	11 377	10 443	11 377	11 327
Soliditet, %	41,6	41,1	41,6	41,1	41,6	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Avkastning på eget kapital, %	11,3	9,4	11,3	9,4	11,3	10,8

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 232 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Fastighetsbeståndet uppgår till 185 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 11,4 miljarder kronor.

## Vd har ordet

Jernhusen fortsätter att investera för att underlätta det kollektiva resandet och för att mer gods ska transporteras effektivt på järnväg. Att resenärerna uppskattar våra stationer bekräftas av en rykande färsk resenärsundersökning. NRI, nöjd resenärsindex, landade på 71, vilket är en ökning med tre enheter sedan förra mätningen 2012. Det är ett mycket glädjande resultat, som visar att systematiskt förbättringsarbete utifrån de synpunkter som kommer in både vid undersökningar och genom dagliga kontakter med resenärer gör skillnad.

I mätningen såg vi också att de flesta som vistas på våra stationer känner sig trygga och säkra. Det är en central fråga för oss och vid sidan av kameraövervakning och väktare får även allt fler stationer city- eller stationsvärdar. I maj blev Borås den trettonde orten som fick cityvärdar, med uppgift att hjälpa resenärerna att hitta i staden och på stationen. Jernhusens initiativ med cityvärdar genomförs vanligtvis i nära samarbete med respektive kommun.

Vår kundundersökning har också nyligen avslutats och den visar att vi blivit bättre inom de områden som prioriterats efter förra mätningen. Den övergripande känsla av nöjdhet som mäts genom NKI, nöjd kundindex, har däremot minskat med en enhet till 61. Det är vi inte alls nöjda med och vi tar nu krafttag inom de områden där vi inte motsvarar förväntningarna.

En bidragande orsak till att NKI gått ned är sannolikt de prisjusteringar som vi behövt genomföra för att få täckning för våra egna kostnader inom affärsområde Depåer. Detta sker vid en tidpunkt när stora delar av järnvägsbranschen är hårt pressad. För att öka kundnöjdheten blir det därför ännu viktigare att vi lyssnar och förstår kundernas behov av kostnadseffektiva och flexibla lösningar. Vi strävar hela tiden efter att ta fram erbjudanden som förbättrar våra kunders effektivitet och järnvägens övergripande punktlighet. Resan mot ett än mer kundnära Jernhusen fortsätter.

### Starkt resultat för första halvåret

Under första halvåret förbättrades Jernhusens intäkter med fyra procent jämfört med samma period föregående år, samtidigt som våra kostnader minskade med fyra procent tack vare effektiviseringar. Intäktsökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit, prisjusteringar på infrastruktur samt på ökade hyror och intäkter från tjänster.

Sammantaget resulterar det i att rörelseresultatet före värdeförändringar blev 225 miljoner kronor för första halvåret, vilket är 21 procent bättre än samma period 2013.

### Jernhusen bidrar till punktligare tågtrafik, ...

För att tåget ska vara ett konkurrenskraftigt transportmedel måste resenärer och godstransportörer kunna lita på tidtabellen. Förbättrad punktlighet är därför en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för järnvägsbranschen. Samarbetet inom Tillsammans för Tåg i Tid fortsätter med oförminskad kraft och vi får ofta bekräftat hur avgörande och brådskande det är att vi gemensamt löser de utmaningar som branschen brottas med.

Jernhusens viktigaste bidrag till förbättrad punktlighet för person- och godståg är att tillhandahålla optimalt placerade och utformade depåer. Därför känns det extra bra att vi i början av juni tecknade avtal med MTR Express om kapacitet i Hagalunds Depå i Solna, ett perfekt läge med tanke på att tågen ska rulla sträckan Stockholm–Göteborg med start under 2015. Vi investerar 150 miljoner kronor för att anpassa tillgänglig kapacitet i depån.

### ... mer gods på järnväg ...

En annan stor händelse under våren var invigningen av Stockholm Årsta Kombiterminal. Händelsen väckte även internationell uppmärksamhet och flera utländska terminalägare passade på att besöka vår effektiva och hållbara terminal. Kranarna, som nu döpts till Trud (styrka) och Mode (den modige) efter asaguden Tors barn, gör att gods flyttas snabbare mellan tåg och lastbil. Det ger avsevärt lägre miljöpåverkan och färre skador på godset än med traditionella truckar.

### ... och till att fler får nära till kollektivtrafiken

När det stationsnära området är trevligt att vistas i dygnet runt och människor har möjlighet att bo och arbeta där, tenderar fler att använda kollektivtrafiken. Detta var ett återkommande tema i Almedalen i år.

Förra året inledde vi uppförandet av Stockholm Continental, där den nya pendeltågsstationen Stockholm City kommer att finnas under markplan. Nu har även första steget tagits för att inleda utvecklingen av området vid Göteborgs Centralstation genom att vi fick planbesked för delar av RegionCity i maj. De fyra koncept som vi presenterade för ett år sedan har kondenserats till ett enda, efter att vi tagit in synpunkter från regionens invånare. Jag ser verkligen fram emot att följa projektet framöver.

Kerstin Gillsbro  
Vd

# Omvärld och trender

## Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Under Almedalsveckan presenterade regeringen ett förslag till kraftigt utbyggd järnvägsinfrastruktur samt ett ökat bostadsbyggande i anslutning till detta. Satsningen kallas Sverigebygget och den största investering som föreslås är banor för höghastighetståg mellan Stockholm och Göteborg samt mellan Stockholm och Malmö. Finansieringen av höghastighetsbanorna föreslås komma dels från staten och kommuner längs sträckningen, dels via en infrastrukturskatt på de värdeökningar som uppkommer i stationsnära lägen.

Det föreslagna Sverigebygget omfattar drygt 400 miljarder kronor, varav de nya stambanorna står för cirka 140 miljarder kronor. Byggandet kan inledas 2017 med den redan beslutade Ostlänken och stambanorna beräknas stå färdiga 2035. Dagens järnvägssystem kan då i högre grad användas till godstransporter och regionaltrafik.

Branschen fortsätter att gå samman i fler och utvecklade samarbetsformer för att förbättra punktlighet och kvalitet. Exempelvis har landets samlade kollektivtrafikbransch efter drygt sex år bytt fokus från fördubbling till förbättring, varför de nu samarbetar i Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik.

### Resande och transporter av gods på järnväg

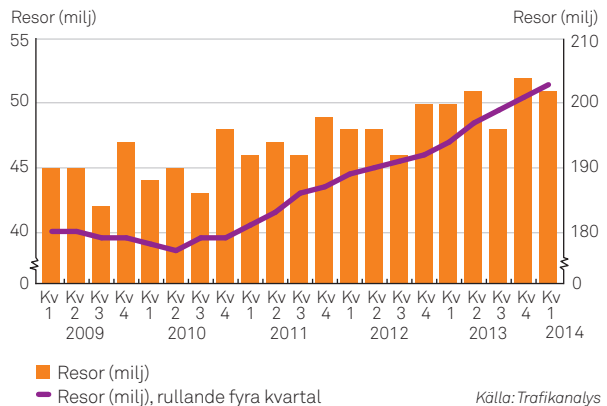
Enligt Trafikanalys ökade både gods- och persontransporter på järnväg under första kvartalet 2014. Antalet personresor ökade med nära tre procent, från 50 till 51 miljoner resor jämfört med samma period föregående år. Mätt i antal kilometer minskade dock personresorna med en procent. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, ökade med nära fem procent under första kvartalet 2014 jämfört med samma period 2013.

Fortsatt tillväxt inom persontrafiken på den svenska järnvägen innebär ökade flöden på Jernhusens stationer och ökad efterfrågan på depåttjänster. Även den starka återhämtningen av transporterat gods är mycket positiv för Jernhusen och i linje med bolagets målsättningar om att bidra till fler hållbara transporter.

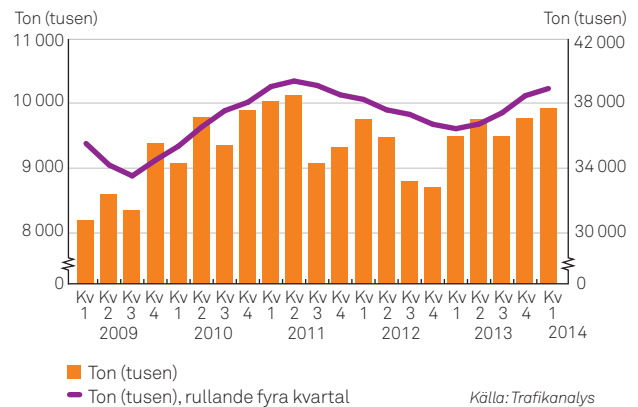
Trafikanalys har under perioden även publicerat rapporten Lokal och regional kollektivtrafik 2013. Den visar att resandet med lokal och regional kollektivtrafik ökar stadigt i Sverige. Under 2013 ökade kollektivtrafikresandet med buss, tåg, spårväg, tunnelbana och fartyg med tre procent jämfört med 2012 och med knappt 32 procent sedan 2000. Buss är det i särklass vanligaste kollektiva färdmedlet.

Storstadsregionerna Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län dominerar på många sätt inom kollektivtrafiken, även om de flesta län visar positiva tillväxttal. Pendlandet över länsgränserna ökar också och då framför allt till Stockholms län, vilket tyder på att Mälardalen går mot att bli en arbetsmarknadsregion.

## Persontransporter med järnväg i Sverige



## Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



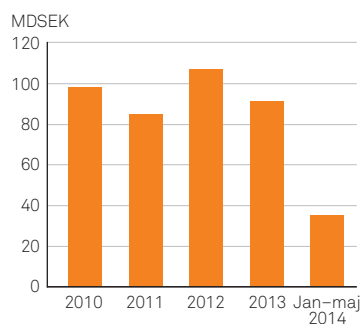
För Jernhusen innebär regionförstoringen att resenärsunderlaget ökar, vilket leder till större personflöden och behov av nya fordon och depåunderhåll. Efterfrågan på kontorsfastigheter i nära anslutning till stationerna stärks också.

## Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under första halvåret varit betydligt högre än under samma period föregående år. Ökad tillgång till finansiering och lägre räntor bedöms vara bidragande orsaker till den högre transaktionsvolymen. Den totala transaktionsvolymen till och med maj uppgick enligt Newsec till 35 miljarder kronor, jämfört med 26 miljarder kronor under samma period föregående år. Även antalet transaktioner har varit fler än under samma period förra året.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet.

### Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

### Hyresmarknaden

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

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

### Service- och detaljhandeln

Omsättningen i detaljhandeln har fortsatt att växa under våren. Servicehandeln inledde däremot året med en svag försäljningstillväxt. Under det första kvartalet 2014 ökade försäljningen med 0,1 procent, trots låga jämförelsetal. Delbranschen Café bidrog i hög grad till att servicehandeln för fjärde kvartalet i rad uppvisade positiva tillväxttal. Under det första kvartalet ökade försäljningen i delbranschen Café med 4,7 procent medan försäljningen i delbranschen Fast Food minskade med 0,2 procent.

För Jernhusen är tillväxten inom detaljhandeln positiv, inte minst den starka utvecklingen för cafésegmentet.

### Kontorsmarknaden

I takt med att befolkningen och tjänstesektorn växer i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara fortsatt stor. Enligt Newsec har vakanserna och hyresnivåerna för kontor i Stockholm varit oförändrade under det senaste året. Vakanserna i Göteborg och Malmö har stigit något, samtidigt som hyresnivåerna har stigit i Göteborg och varit oförändrade i Malmö. Orsaken till stigande vakanser och stigande hyresnivåer i Göteborg och oförändrade hyresnivåer i Malmö anses främst vara nyproduktion.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att vara stabila eller svagt stigande det närmsta året.

### Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

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

### Finansmarknaden

Första halvåret har präglats av fallande marknadsräntor. Det beror främst på osäkerhet kring hur de politiska oroligheterna kommer att påverka den ekonomiska återhämtningen i världen, kombinerat med en oro för att inflationen i Europa inte når centralbankernas inflationsmål under överskådlig tid. Trots en rad osäkerhetsfaktorer bedöms den globala ekonomiska återhämtningen att fortsätta under 2014, även om återhämtningstakten varierar stort mellan olika länder.

Efter en ovanligt kall vinter fortsätter den amerikanska ekonomin att visa styrka, vilket har medfört att den amerikanska centralbanken fortsatt nedtrappningen av sina obligationsköp. Samtidigt har vissa länder i euroområdet det ännu besvärligt. Den europeiska centralbanken har därför öppnat för en mer expansiv penningpolitik genom ytterligare räntesänkningar liksom att inleda liknande obligationsköp som den amerikanska centralbanken genomför.

Med hänsyn till den låga inflationen sänkte Riksbanken reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,25 procent vid sitt möte i juli. I prognosen från samma möte bedöms första höjningen av reporäntan ske i slutet av 2015. Lägre räntor innebär lägre upplåningskostnader för Jernhusen under den närmaste tiden. Samtidigt leder sjunkande marknadsräntor till negativa värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument.

## Jernhusens hållbarhetsmål

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

### **Hållbara transporter**

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

Under andra kvartalet färdigställdes crossdockanläggningen på Malmö Kombiterminal och kunden Mertz Transport flyttade in i början av juli. Möjligheten att lasta om gods direkt på terminalen kommer att driva flöden av gods på järnväg och öppnar för intressanta logistiklösningar för varuägare i Malmö.

### **Hållbara fastigheter**

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

Under första halvåret har stora energieffektiviseringar mätts upp i fastighetsbeståndet. Den största minskningen har skett inom affärsområde Depåer, där energianvändningen i det jämförbara beståndet minskade med elva procent efter normalårskorrigerig. Affärsområde Stationer uppmätte en effektivisering av värmeförbrukningen med åtta procent efter normalårskorrigerig.

Den minskade energiförbrukningen är resultatet av det systematiska arbete som skett, dels i specifika projekt, dels genom löpande driftoptimering. Jernhusens fastigheter behöver ofta stora insatser inom energieffektivisering för att nå målet om Miljöbyggnads nivå brons, varför de minskningar som skett är viktiga.

### **Hållbara affärer**

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

Under andra kvartalet slöts ett grönt hyresavtal med Mannheimer Swartling Advokatbyrå, som kommer att hyra nästan hälften av ytan i det nya kontorshuset Glasvasen som nu uppförs vid Malmö Centralstation. Glasvasen kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent. Grönt hyresavtal innebär att fastighetsägare och hyresgäst kommer att samverka för att minska miljöpåverkan inom bland annat energiförbrukning, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Avtalet visar på attraktiviteten i Jernhusens lägen och kundernas ökade medvetenhet om behovet av hållbara fastigheter.

# Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
<b>Fastighetsrörelsen</b>						
Hysesintäkter	184,6	176,9	364,8	350,4	696,0	681,6
Energi	28,1	26,5	60,4	60,0	104,2	103,8
Övriga intäkter	81,1	79,4	159,0	153,8	323,6	318,4
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>293,8</b>	<b>282,8</b>	<b>584,2</b>	<b>564,2</b>	<b>1 123,8</b>	<b>1 103,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-58,5	-55,4	-118,9	-120,5	-231,7	-233,3
Energi	-33,3	-35,0	-81,4	-85,1	-134,7	-138,4
Underhåll	-11,7	-14,6	-26,9	-29,1	-58,5	-60,7
Fastighetsskatt	-2,0	-2,4	-4,0	-4,9	-3,9	-4,8
Fastighetsadministration	-50,6	-52,4	-101,2	-107,3	-197,2	-203,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-156,1</b>	<b>-159,8</b>	<b>-332,4</b>	<b>-346,9</b>	<b>-626,0</b>	<b>-640,5</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>137,7</b>	<b>123,0</b>	<b>251,8</b>	<b>217,3</b>	<b>497,8</b>	<b>463,3</b>
Central administration	-8,9	-7,5	-19,7	-17,2	-38,8	-36,3
Strategisk utveckling	-3,9	-6,2	-7,8	-15,8	-24,8	-32,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,5	0,4	0,6	2,0	1,1	2,5
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>125,5</b>	<b>109,8</b>	<b>225,0</b>	<b>186,3</b>	<b>435,4</b>	<b>396,7</b>
Värdeförändring fastigheter	33,7	-58,1	62,7	-58,3	366,4	245,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>159,2</b>	<b>51,7</b>	<b>287,7</b>	<b>128,0</b>	<b>801,8</b>	<b>642,1</b>
Finansiella poster, inkl. intressebolag	-37,8	-34,7	-78,9	-66,7	-158,7	-146,5
Värdeförändring finansiella instrument	-52,7	65,3	-100,1	135,9	-81,3	154,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>68,8</b>	<b>82,3</b>	<b>108,7</b>	<b>197,2</b>	<b>561,8</b>	<b>650,3</b>
Skatt	-6,7	-18,8	76,6	-49,0	-11,6	-137,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>62,1</b>	<b>63,4</b>	<b>185,3</b>	<b>148,2</b>	<b>550,2</b>	<b>513,1</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>62,1</b>	<b>63,4</b>	<b>185,3</b>	<b>148,2</b>	<b>550,2</b>	<b>513,1</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	62,2	64,2	185,6	149,6	550,2	514,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,8	-0,3	-1,4	0,0	-1,1
Resultat per aktie, SEK	15,6	16,1	46,4	37,4	137,6	128,6
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 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter	308,6	294,6	598,8	577,1	1 182,1	1 160,4
Fastighetskostnader	-152,7	-158,7	-325,7	-341,9	-619,0	-635,2
Driftöverskott	155,9	135,9	273,1	235,2	563,1	525,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	143,5	149,9	246,2	204,2	500,6	458,6

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Periodens fastighetsintäkter uppgick till 584 (564) MSEK, en ökning med fyra procent. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastruktur. Även ökade hyror och intäkter från tjänster i framför allt depåer men även stationer bidrog positivt till intäktsökningen.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 851 (792) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (3,0) år.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2015	1 184	215 877	295	37
2016	397	128 349	217	27
2017	264	74 010	78	10
2018	77	34 570	59	7
2019	25	14 296	25	3
2020	7	12 107	40	5
2021–	29	29 967	93	11
<b>Totalt</b>	<b>1 983</b>	<b>509 176</b>	<b>807</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive framtida gällande avtal.

### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 21 (25) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 4 (4) MSEK. Nettouthyrningen har påverkats positivt av en större uthyrning i Hagalunds Depå samt ett antal uthyrningar på Stockholms Centralstation.

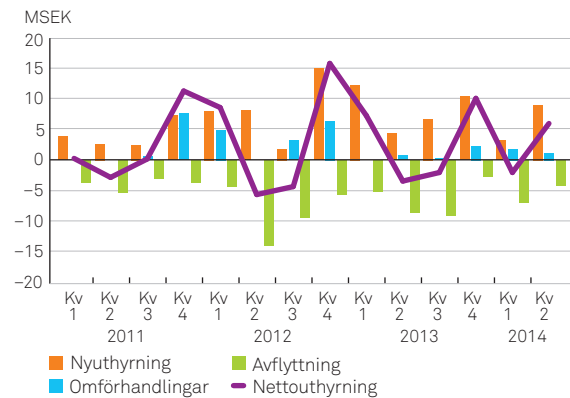
### Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	12,2	16,7	33,9
Omförhandlingar	3,0	0,9	3,5
Avflyttning	-11,2	-13,7	-25,4

### Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	4,0	3,9	12,0

### Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



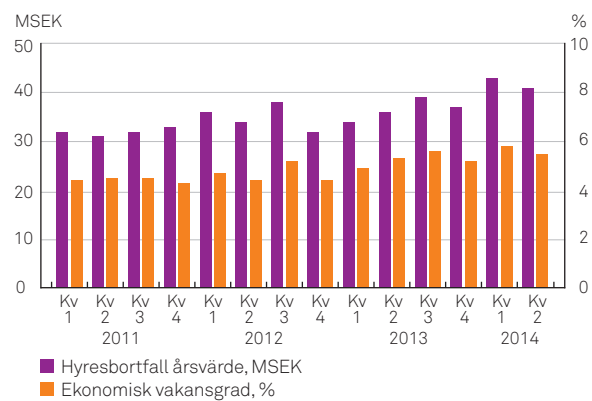
### Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Nyuthyrning	17,8	22,6	49,8
Avflyttning	-1,0	-1,9	-5,4
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>16,7</b>	<b>20,6</b>	<b>44,4</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>20,7</b>	<b>24,5</b>	<b>56,3</b>

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,5 (5,3) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 18,1 (17,3) procent.

### Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal





### Övriga intäkter

Intäkterna från väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event, uppgick till 159 (154) MSEK, varav reklam och event uppgick till 24 (21) MSEK. Av övriga intäkter avser 83 (71) MSEK kontrakterade och 76 (83) MSEK rörliga intäkter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 332 (347) MSEK. Minskningen beror främst på lägre personalkostnader inom fastighetsadministrationen samt lägre energi- och underhållskostnader tack vare effektiviseringar.

#### Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Lokalarea <sup>1)</sup> , kvm	618 000	627 000	633 000
Överskottsgrad, %	43,1	38,5	42,0
Direktavkastning, %	5,6	5,4	5,1
Totalavkastning, %	9,6	3,3	7,8
Vakansgrad area <sup>2)</sup> , %	18,1	17,3	18,5
Ekonomisk vakansgrad <sup>2)</sup> , %	5,5	5,3	5,2

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalytor.

<sup>2)</sup> Exklusive utvecklingsfastigheter.

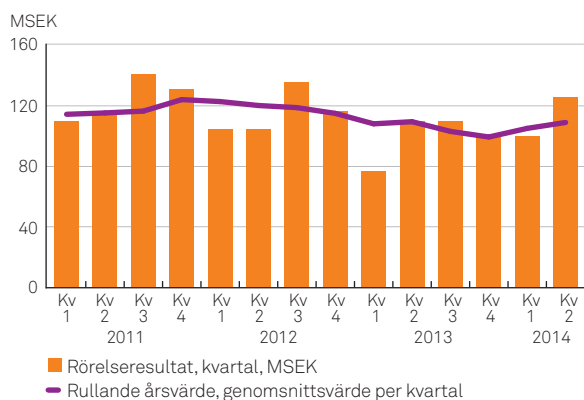
### Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 8 (16) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. Utfallet för 2013 påverkades bland annat av kostnader för framtagande av anbudet på uthyrning av en depå norr om Stockholm till SL.

### Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 21 procent till 225 MSEK.

#### Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



### Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 599 (577) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 21 procent och uppgick till 246 (204) MSEK. De största förändringarna i beståndet har varit att Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tagits i drift, den tidigare hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm rivits, Älvsjödepån avyttrats samt att ombyggnad av kontoren på Stockholm Centralstation pågår.

### Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 42 (-77) MSEK, varav projektresultat stod för 25 (-73) MSEK och driftnettoeffekten för 17 (-4) MSEK. Främsta förklaringen till det positiva projektresultatet är högre utfall vid försäljningar samt detaljplaner som vunnit laga kraft. Driftnettoeffekten förklaras främst av en positiv syn på hyresutvecklingen i fastigheter där hyresförhandlingar närmar sig samt stigande omsättningstillägg på vissa stationer. Den realiserade värdeförändringen under första halvåret var 21 (18) MSEK och beror på avyttringar.

Direktavkastningskraven i portföljen bedöms vara stabila under första halvåret.

#### Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Realiserad värdeförändring	20,8	18,3	45,8
Orealiserad värdeförändring	42,0	-76,6	199,7
<i>Driftnettoeffekt</i>	17,1	-3,5	-90,9
<i>Projektresultat</i>	24,8	-73,1	150,0
<i>Direktavkastningskrav</i>	-	-	140,5
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>62,7</b>	<b>-58,3</b>	<b>245,4</b>



## Finansiella poster

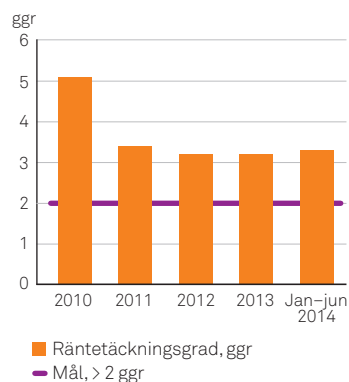
Finansiella poster uppgick till –79 (–67) MSEK, varav –10 (–10) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag.

Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en högre låneskuld och lägre ränteintäkter. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,1 (2,9) procent.

Under första halvåret aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 16 (16) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under första halvåret uppgick till 3,3 (3,3) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med  $\pm 1$  procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med  $\pm 17$  MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med  $\pm 60$  MSEK.

## Räntetäckningsgrad



## Värdeförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under första halvåret en negativ värdeförändring om –100 (136) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till 77 (–49) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 77 (–49) MSEK uppskjuten skatt.

### Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Resultat före skatt	108,7	197,2	650,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–23,9	–43,4	–143,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	97,1	–	3,0
resultat från andelar i intressebolag	0,1	0,4	0,6
övriga skattemässiga justeringar	3,3	–6,0	2,3
<b>Summa</b>	<b>76,6</b>	<b>–49,0</b>	<b>–137,2</b>
Effektiv skattesats, %	negativ	24,8	21,1

# Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 376,8	10 442,7	11 326,7
Maskiner och inventarier	39,3	33,9	41,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 416,1</b>	<b>10 476,6</b>	<b>11 368,1</b>
Finansiella anläggningstillgångar	282,6	369,8	290,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 698,7</b>	<b>10 846,5</b>	<b>11 658,7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	217,0	262,7	260,4
Likvida medel	240,4	108,4	0,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>457,4</b>	<b>371,1</b>	<b>260,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 156,1</b>	<b>11 217,5</b>	<b>11 919,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	5 058,2	4 605,8	4 972,9
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	361,1	348,6	437,8
Räntebärande låneskulder	6 216,6	5 740,8	5 832,4
Ej räntebärande skulder	43,5	37,5	32,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 621,2</b>	<b>6 126,9</b>	<b>6 303,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	6,4	9,4	46,8
Ej räntebärande skulder	470,3	475,4	596,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>476,7</b>	<b>484,8</b>	<b>643,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 156,1</b>	<b>11 217,5</b>	<b>11 919,5</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 650,0

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>4 972,9</b>	<b>4 554,8</b>	<b>4 554,8</b>
Lämnad utdelning	-100,0	-100,0	-100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,8	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2,1
Totalresultat för perioden	185,3	148,2	513,1
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 058,2</b>	<b>4 605,8</b>	<b>4 972,9</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 050,9	4 598,7	4 966,0

## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 185 (189 vid årsskiftet) fastigheter i 59 (60 vid årsskiftet) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 618 000 (633 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 75 procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

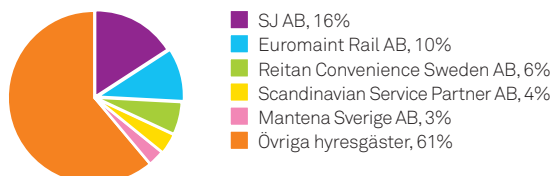
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 50 MSEK och uppgick per den 30 juni till 11 377 MSEK. Förändringen förklaras främst av avyttringar om -494 MSEK, där försäljningen av Älvsjödepån till SL står för huvuddelen av köpeskillingen, samt av investeringar om totalt 502 MSEK.

### Förändring av marknadsvärden

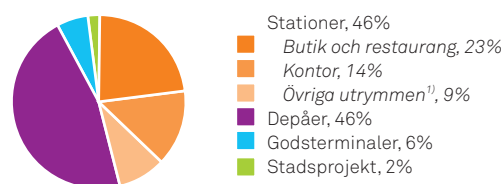
MSEK	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Helår 2013	Antal fastigh. 2014
Marknadsvärde 1 januari	11 326,7	9 896,4	9 896,4	189
Investeringar	501,6	633,8	1 277,3	-
Förvärv	0,5	10,5	10,7	-
Frånträden	-493,9	-21,4	-57,3	-4 <sup>1)</sup>
Orealiserad värdeförändring	42,0	-76,6	199,7	-
Marknadsvärde vid periodens slut	11 376,8	10 442,7	11 326,7	185

<sup>1)</sup> 7 fastigheter har frånträts, varav 4 i sin helhet.

### Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



### Hyresvärde fördelat på affärsområde



<sup>1)</sup> I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, parkeringsplatser, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spåranläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomträtt.

### Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Apr-jun 2014	Apr-jun 2013	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Apr 2013-mar 2014	Helår 2013
Stationer	85,7	124,9	151,6	251,6	366,5	466,5
Stadsprojekt	64,3	46,3	146,3	77,5	213,4	144,6
Depåer	35,2	94,4	50,2	177,6	216,8	344,2
Godsterminaler	67,3	82,1	154,0	137,6	349,1	332,7
<b>Totalt</b>	<b>252,5</b>	<b>347,7</b>	<b>502,1</b>	<b>644,3</b>	<b>1 145,8</b>	<b>1 288,0</b>

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 502 (644) MSEK, varav förvärv uppgick till 1 (10) MSEK och värderingshöjande underhåll till 30 (24) MSEK.

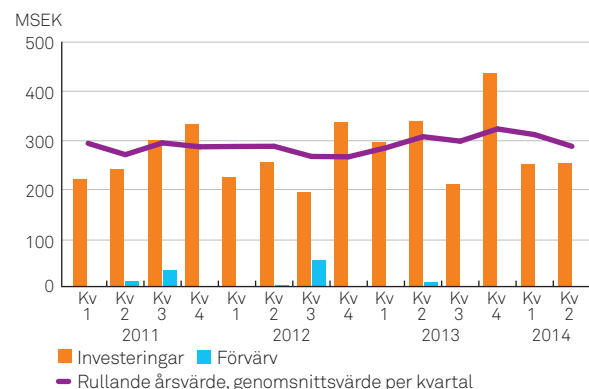
Stockholms Centralstation nyinvigdes i februari efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats. Ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och inflyttning beräknas ske under 2015. Merparten av investeringarna om 152 MSEK som lagts ner i affärsområde Stationer under första halvåret är hänförliga till detta projekt.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental. Under fjolåret inleddes grundläggning och genomförande av byggnaden, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation påbörjades uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen i april. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till början av 2016. I juni tecknades avtal med den första hyresgästen, Mannheimer Swartling Advokatbyrå, som kommer att hyra nästan hälften av ytorna i Glasvasen. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 146 MSEK under första halvåret.

Affärsområde Depåer tecknade i juni avtal med tågoperatören MTR Express om att genomföra om- och

### Investeringar och förvärv, kvartal



nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna. Jernhusen kommer att investera 150 MSEK i projektet.

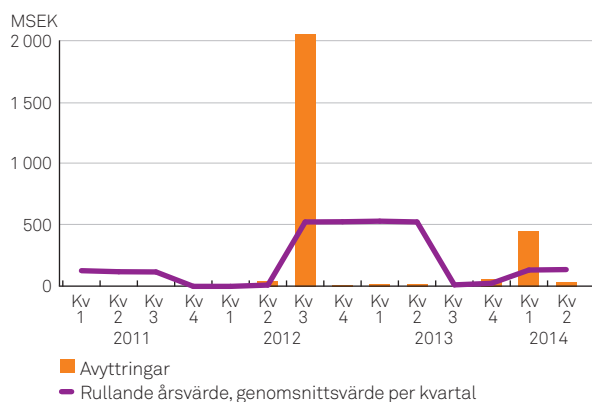
Kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö står för merparten av affärsområde Godsterminaler genomförda investeringar om 154 MSEK under första halvåret. Stockholm Årsta Kombiterminal invigdes i maj och den första hyresgästen flyttade in på Malmö Kombiterminal i början av juli.

### Avyttringar

Under första halvåret frånträdde 7 (14) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 515 (40) MSEK. Under samma tid kontraherades 9 (10) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 518 (25) MSEK.

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

### Avyttringar, kvartal



### Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 283 (291 vid årsskiftet) MSEK bestod 250 (259 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

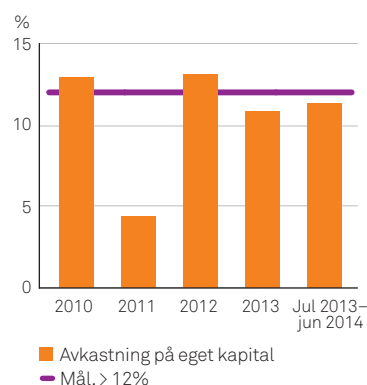
### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 058 (4 973 vid årsskiftet) MSEK.

### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 11,3 (10,8 vid årsskiftet) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 10,5 procent.

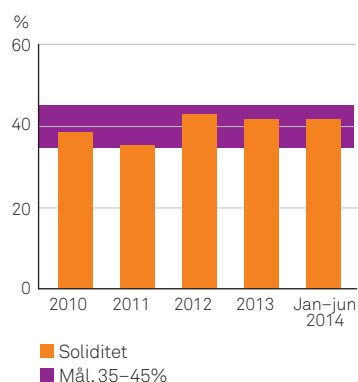
### Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



### Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,6 (41,7 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under första halvåret ökat till 50,4 (49,6 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

### Soliditet



## Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 320 (2 299 vid årsskiftet) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 171 (4 401 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 211 (111 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 361 (438 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

### Uppskjuten skatteskuld netto 2014-06-30

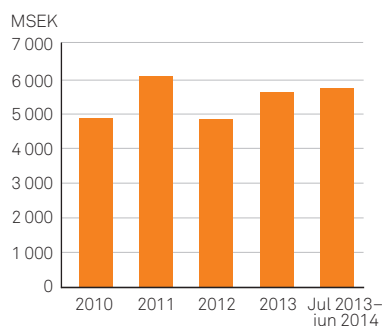
MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 171,4	-917,7
Derivat	215,2	47,3
Underskottsavdrag	2 319,7	510,3
Osäkra kundfordringar	6,0	1,3
Övrigt	-10,6	-2,3
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-1 641,1</b>	<b>-361,1</b>

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 6 223 (5 879 vid årsskiftet) MSEK, varav 224 (133 vid årsskiftet) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 6 MSEK kortfristigt. Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 113 MSEK, från 5 620 MSEK till 5 733 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som genomförts under perioden.

Per den 30 juni var obligationer om nominellt 2 300 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,7 vid årsskiftet) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,0 (3,6 vid årsskiftet) år.

### Räntebärande skuld, netto



### Ränteförfallostruktur per 30 juni 2014

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 235	1,8
1-2 år	400	3,2
2-3 år	306	3,1
3-4 år	948	2,9
4-5 år	606	3,6
5- år	1 504	3,4
<b>Totalt</b>	<b>5 999<sup>1)</sup></b>	<b>2,7</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 224 MSEK ingår inte.

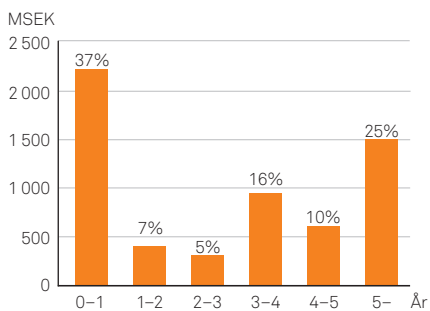
### Finansieringskällor per 30 juni 2014

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	12
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	2 297	38
Företagscertifikatprogram	3 000	2 986	50
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
<b>Totalt</b>	<b>13 200</b>	<b>5 999<sup>1)</sup></b>	<b>100</b>

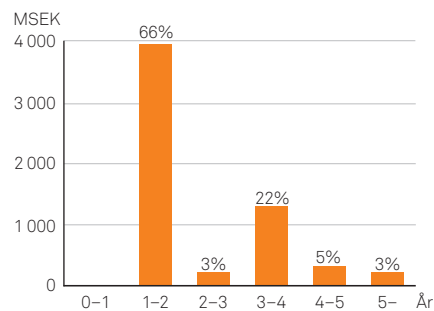
<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 224 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Helår 2013
Belåningsgrad, %	50,4	50,4	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1
Genomsnittlig ränta, %	3,1	2,9	3,1
Räntebindningstid, år	3,0	4,4	3,6
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,8	2,7

#### Räntebindning



#### Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2014-06-30
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	115%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	9%
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1–5 år	3,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	37%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,3 gånger
<b>Motpartsrisk</b>		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
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 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat före värdeförändringar	125,5	109,8	225,0	186,3	435,4	396,7
Avskrivningar	2,4	1,7	4,8	3,3	8,4	6,9
Betald ränta	-50,9	-43,1	-94,4	-76,8	-178,1	-160,5
Erhållen ränta	1,1	3,6	2,8	7,1	10,9	15,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>78,1</b>	<b>71,9</b>	<b>138,2</b>	<b>119,9</b>	<b>276,6</b>	<b>258,3</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>						
Förändring av kortfristiga fordringar	40,7	73,0	43,6	25,3	51,9	33,6
Förändring av kortfristiga skulder	-107,2	-78,3	-104,8	-89,4	52,4	67,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11,6</b>	<b>66,7</b>	<b>77,0</b>	<b>55,7</b>	<b>381,0</b>	<b>359,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-252,0	-338,5	-501,6	-633,8	-1 145,1	-1 277,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,5	-11,5	-0,5	-10,5	-0,7	-10,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	44,5	18,4	514,7	39,7	561,7	86,7
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	-	-	-	11,3	11,3
Förvärv av inventarier	-2,1	-2,6	-2,3	-3,2	-5,4	-6,3
Avyttring av intressebolag	-	100,0	-	-	-	100,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-210,1</b>	<b>-234,2</b>	<b>10,3</b>	<b>-507,9</b>	<b>-578,1</b>	<b>-1 096,3</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>-198,5</b>	<b>-167,5</b>	<b>87,3</b>	<b>-452,2</b>	<b>-197,1</b>	<b>-736,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	597,2	1 346,9	597,4	1 596,9	797,4	1 796,9
Amortering av skuld	-302,0	-950,0	-302,0	-950,0	-302,0	-950,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-97,5	-26,7	-42,7	2,5	-66,2	-21,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	169,8	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	0,7	-	2,9	-	2,9
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>267,5</b>	<b>271,0</b>	<b>152,7</b>	<b>552,3</b>	<b>329,2</b>	<b>728,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>69,0</b>	<b>103,5</b>	<b>240,0</b>	<b>100,1</b>	<b>132,1</b>	<b>-7,8</b>
Likvida medel vid periodens början	171,4	4,9	0,4	8,3	0,3	8,2
Likvida medel vid periodens slut	240,4	108,4	240,4	108,4	132,4	0,4

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 138 (120) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av bland annat högre hyresintäkter samt lägre driftkostnader och kostnader för strategisk utveckling. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 77 (56) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 10 (-508) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter om 515 (40) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL var den enskilt största, samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om -502 (644).

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 153 (552) MSEK. Det relativt låga kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år förklaras av att periodens investeringar till stor del har finansierats av försäljningen av Älvsjödepån som genomfördes i januari.



## Segmentsinformation

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

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

### Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
<b>Fastighetsintäkter</b>						
Stationer	158,1	166,6	307,6	315,4	618,1	625,9
Stadsprojekt	7,2	6,5	14,2	16,1	28,2	30,1
Depåer	113,4	105,3	233,1	219,2	427,8	413,9
Godsterminaler	15,6	9,1	30,0	18,2	49,8	38,0
Koncerninterna intäkter	-0,5	-4,7	-0,7	-4,7	-0,1	-4,1
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>293,8</b>	<b>282,8</b>	<b>584,2</b>	<b>564,2</b>	<b>1 123,8</b>	<b>1 103,8</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>						
Stationer <sup>1)</sup>	69,8	76,3	126,6	129,4	248,9	251,7
Stadsprojekt	1,4	1,5	1,3	4,2	2,1	5,0
Depåer	59,2	49,8	108,9	81,7	214,8	187,6
Godsterminaler	8,3	1,0	15,5	3,0	20,0	7,5
Koncerngemensamt	-2,2	-8,6	-4,1	-11,4	-5,3	-12,6
Central administration	-8,9	-7,5	-19,7	-17,2	-38,8	-36,3
Strategisk utveckling <sup>2)</sup>	-2,1	-2,7	-3,5	-3,4	-6,3	-6,2
<b>Summa rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>125,5</b>	<b>109,8</b>	<b>225,0</b>	<b>186,3</b>	<b>435,4</b>	<b>396,7</b>
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>						
Stationer	19,7	-73,3	32,4	-114,7	-62,3	-209,4
Stadsprojekt	14,5	-22,9	24,7	-0,4	90,3	65,2
Depåer	-4,6	-10,1	16,9	3,4	413,2	399,7
Godsterminaler	4,1	48,2	-11,3	53,4	-74,8	-10,1
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>33,7</b>	<b>-58,1</b>	<b>62,7</b>	<b>-58,3</b>	<b>366,4</b>	<b>245,4</b>
<b>Rörelseresultat<sup>3)</sup></b>						
Stationer	89,5	3,0	159,0	14,7	186,6	42,3
Stadsprojekt	15,9	-21,4	25,9	3,8	92,3	70,2
Depåer	54,6	39,7	125,7	85,1	627,9	587,3
Godsterminaler	12,4	49,2	4,2	56,4	-54,8	-2,6
Koncerngemensamt	-13,2	-18,9	-27,1	-32,0	-50,2	-55,1
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>159,2</b>	<b>51,7</b>	<b>287,7</b>	<b>128,0</b>	<b>801,8</b>	<b>642,1</b>

<sup>1)</sup> Inklusive resultat från intressebolag.

<sup>2)</sup> Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

<sup>3)</sup> Inkluderar sedan 1 januari även värdeförändringar fastigheter.

## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

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

**Affärsområde Stadsprojekt** minskade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs förra året för att ge plats åt Stockholm Continental, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City.

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

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

### Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2014

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	81	28	58	18	185
Hysesvärde, MSEK	396	16	390	48	851
Lokalarea, kvm	129 000	18 000	429 000	42 000	618 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	7 000	82 000	4 000	112 000
Återstående kontraktstid, år	3,3	2,5	2,7	8,4	3,3
Ekonomisk vakansgrad, %	3,5	8,8	7,7	2,5	5,5

### Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2013-12-31</b>	<b>5 780,8</b>	<b>1 486,5</b>	<b>3 356,5</b>	<b>702,9</b>	<b>11 326,7</b>
Driftnetto	14,6	14,8	-17,3	5,0	17,1
Projektresultat	17,9	9,8	13,4	-16,3	24,8
Direktavkastningskrav	-	-	-	-	-
<b>Delsumma realiserad värdeförändring</b>	<b>32,5</b>	<b>24,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>-11,3</b>	<b>42,0</b>
Investeringar	151,2	146,3	50,2	154,0	501,6
Förvärv	0,5	-	-	-	0,5
Frånträden	-44,4	-5,0	-444,5	-	-493,9
Byte av fastigheter mellan affärsområden	5,4	-4,8	-13,8	13,3	-
<b>Marknadsvärde 2014-06-30</b>	<b>5 925,9</b>	<b>1 647,6</b>	<b>2 944,4</b>	<b>858,9</b>	<b>11 376,8</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
<b>Fastighetsrörelsen</b>						
Övriga förvaltningsintäkter	48,0	49,4	98,0	102,6	198,6	203,2
<b>Fastighetskostnader</b>						
Övriga förvaltningskostnader	-57,6	-55,3	-109,7	-112,6	-317,1	-320,0
<b>Driftöverskott</b>	-9,6	-5,9	-11,7	-10,0	-118,5	-116,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	5,9	-	-0,1	-	2,1	2,2
Central administration	-8,9	-7,5	-19,7	-17,2	-38,8	-36,3
Strategisk utveckling	-3,9	-6,3	-7,8	-15,9	-24,7	-32,8
<b>Rörelseresultat</b>	-16,5	-19,7	-39,3	-43,1	-179,9	-183,7
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12,4	45,9	27,6	94,8	98,8	166,0
Nedskrivning/återföring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-4,5	-4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42,5	-41,6	-87,0	-79,2	-192,4	-184,6
<b>Summa finansiella poster</b>	-30,1	4,3	-59,4	15,6	-98,1	-23,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-46,6	-15,4	-98,7	-27,5	-278,0	-206,8
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	26,8	26,8
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-1 121,8	-1 121,8
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	-	-	-	-	-1 095,0	-1 095,0
<b>Resultat före skatt</b>	-46,6	-15,4	-98,7	-27,5	-1 373,0	-1 301,8
Uppskjuten skatt	11,5	1,9	21,5	5,8	301,1	285,4
<b>Periodens resultat</b>	-35,1	-13,5	-77,2	-21,7	-1 071,9	-1 016,4
Resultat per aktie (SEK)	-8,8	-3,4	-19,3	-5,4	-268,0	-254,1
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 2014	Apr–jun 2013	Jan–jun 2014	Jan–jun 2013	Jul 2013– jun 2014	Helår 2013
Periodens resultat	-35,1	-13,5	-77,2	-21,7	-1 071,9	-1 016,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-35,1	-13,5	-77,2	-21,7	-1 071,9	-1 016,4

## Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen under första halvåret uppgick till 98 (103) MSEK och övriga förvaltningskostnader till -110 (-113) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -39 (-43) MSEK.

## Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	48,0	293,9	88,6
Maskiner och inventarier	7,0	8,8	8,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>55,0</b>	<b>302,7</b>	<b>96,6</b>
Uppskjuten skattefordran	494,7	201,3	475,8
Övriga finansiella tillgångar	4 106,8	4 823,5	4 756,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 601,5</b>	<b>5 024,8</b>	<b>5 232,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 656,5</b>	<b>5 327,5</b>	<b>5 329,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	4 411,5	2 578,5	3 403,6
Likvida medel	240,4	108,4	0,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 651,9</b>	<b>2 686,9</b>	<b>3 404,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 308,4</b>	<b>8 014,4</b>	<b>8 733,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Moderbolaget eget kapital	952,1	2 114,5	1 119,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>952,1</b>	<b>2 114,5</b>	<b>1 119,7</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga avsättningar	–	63,0	–
Räntebärande låneskulder	5 982,9	5 580,7	5 685,4
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 071,5</b>	<b>5 732,3</b>	<b>5 774,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	–	–	42,7
Ej räntebärande skulder	2 284,8	167,6	1 796,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 284,8</b>	<b>167,6</b>	<b>1 839,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 308,4</b>	<b>8 014,4</b>	<b>8 733,1</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 650,0

## Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 30 juni fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav inget utnyttjades per 30 juni (43 MSEK vid årsskiftet).

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

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Ola Orsmark avgår som chef för affärsområde Stationer den 30 september. Rekrytering av ersättare pågår.

Per den 30 juni var 232 (245 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

### Säsongsvariationer

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

### Transaktioner med närstående

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2013.

### Redovisningsprinciper

Denna halvårsårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

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

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

### Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Det gäller främst IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag.

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

IFRIC 21 Levies kommer att tillämpas från 1 januari 2015.

### Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 9 (18 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 224 (133 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –100 (136) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –215 (–115 vid årsskiftet) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

### Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2013, för mer information.

## 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 18 juli 2014

Kjell Hasslert  
Ordförande

Kristina Ekengren  
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum  
Styrelseledamot

Anders Kupsu  
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson  
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson  
Styrelseledamot

Christel Wiman  
Styrelseledamot

Thomas Franzon  
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro  
Verkställande direktör

*Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

---

### Kalendarium

- Delårsrapport jan–sep 2014 23 oktober 2014
- Bokslutskommuniké 2014 4 februari 2015

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats [jernhusen.se](http://jernhusen.se).

### För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
Telefon 070-621 26 29  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd  
Telefon 070-623 62 55  
[anders.back@jernhusen.se](mailto:anders.back@jernhusen.se)

### Adress

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