

Halvårsrapport januari–juni 2013

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 564 (579) MSEK. Minskningen beror på förändringar i fastighetsbeståndet. Kungsbrohuset har avyttrats och hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm har utrymms inför byggnation av Station Stockholm City. I jämförbart bestånd har intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer ökat.
- Rörelseresultatet uppgick till 186 (208) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet.
- Värdeförändringar uppgick till 83 (290) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till –53 (257) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 153 (302) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 644 (480) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 21 (42) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 443 MSEK, en ökning med 547 MSEK, vilket förklaras av investeringar.
- Detaljplanen för första etappen av den nya stadsdelen Södra Nyhamnen i Malmö har vunnit laga kraft.
- Den 4 april frånträdde 12,2 procent av samtliga andelar i de bolag som äger och driver Friends Arena. Kvarvarande innehav om tio procent i respektive bolag behålls tills vidare.
- En omfattande refinansiering har slutförts. Bland annat har tidigare säkerställd finansiering ersatts med två nya säkerställda kreditfaciliteter om totalt 1 650 MSEK. Ett MTN-program om 6 000 MSEK har också lanserats, under vilket tre emissioner genomförts.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–juni 2012. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2012.

| Jernhusen i sammandrag | Apr–jun 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter, MSEK | 283 | 285 | 564 | 579 | 1 146 | 1 161 |
| Rörelseresultat, MSEK | 110 | 104 | 186 | 208 | 437 | 459 |
| Finansiella poster, MSEK | –35 | –54 | –67 | –102 | –146 | –182 |
| Resultat efter finansiella poster, MSEK | 75 | 50 | 120 | 106 | 291 | 278 |
| Värdeförändringar, MSEK | 12 | 219 | 83 | 290 | –143 | 64 |
| Periodens resultat, MSEK | 68 | 208 | 153 | 302 | 415 | 564 |
| Investeringar i fastigheter, MSEK | 348 | 257 | 644 | 480 | 1 225 | 1 060 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | 8 | 39 | 21 | 42 | 2 093 | 2 114 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 10 443 | 11 520 | 10 443 | 11 520 | 10 443 | 9 896 |
| Soliditet, % | 41,1 | 35,0 | 41,1 | 35,0 | 41,1 | 42,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,3 | 2,5 | 3,3 | 2,5 | 3,3 | 3,2 |
| Avkastning på eget kapital, % | 9,4 | 8,8 | 9,4 | 8,8 | 9,4 | 13,1 |

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 251 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 237 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10,4 miljarder kronor.

Vd har ordet

Utfallet för första halvåret visar att viktiga steg har tagits för att skapa en bättre balans mellan intäkter och kostnader. Rörelseresultatet för perioden är något lägre än förra året och uppgick till 186 miljoner kronor, jämfört med 208 miljoner kronor samma period föregående år. Minskningen beror främst på förändringar i beståndet. Rörelseresultatet i jämförbart bestånd ökade däremot med nästan 18 procent. Det är ett tydligt kvitto på att resenärer och kunder uppskattar våra utvecklade erbjudanden och gjorda investeringar.

Nu bygger vi Station Stockholm City

I slutet av mars vann detaljplanen för nya Station Stockholm City slutligen laga kraft och bygglovets förväntas bli klart i dagarna. Därmed har utvecklingen gått in i genomförandefasen. Den gamla hotellfastigheten på platsen är i detta nu nästan helt riven för att bana väg för en ny pendeltågsstation, inklusive koppling till Centralstationen och dess övriga trafikslag. Ovanpå stationen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Den totala bygginvesteringen är på drygt en miljard kronor och Strabag har upphandlats som totalentreprenör för byggets genomförande.

Detaljplanen för första etappen av den nya stadsdelen Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation vann laga kraft i början av juni. Först ut i Södra Nyhamnen blir byggnaden Glasvasen med 6 000 kvadratmeter moderna kontorsytor i Malmös mest kommunikationsnära läge. I entréplanet kommer butiker och handel bidra till folklivet på det nya torg som skapas framför huset. I slutet av 2015 beräknas första hyresgästen kunna flytta in i Glasvasen.

Stockholms Centralstation närmar sig målet

Mitt emot Station Stockholm City går moderniseringen av Centralstationen vidare i hög takt och projektet avslutas vid årsskiftet. Jernhusen investerar drygt en miljard kronor i stationen och vecka för vecka syns förbättringar och utökad service för resenärerna. I maj flyttade SJ sitt huvudkontor från Centralstationen till andra lokaler och därför arbetar vi nu intensivt med att utforma ett attraktivt koncept och upplägg för nya hyresgäster som vill finnas i Stockholms absolut bästa läge.

Delar av Arenabolagen avyttrade

Den 4 april avyttrades 12,2 procent av vårt innehav i de bolag som äger och driver Friends Arena i Solna. Vi behåller tills vidare resterande tio procent i bolagen.

Syftet med att delta i utvecklingen av arenan och närområdet har varit att bidra till att den järnvägsnära marken utnyttjas så bra som möjligt och att fler kommer närmare det kollektiva resandet. Vi genomför också en omfattande ombyggnation av Solna Station för att möta det ökade resandet. Den nya stationen står färdig i oktober.

Stabil finansiering

Under våren har Jernhusen både introducerat ett obligationsprogram och övergått till nya kreditfaciliteter. Tidigare säkerställd finansiering har ersatts med två nya säkerställda kreditfaciliteter om totalt 1,65 miljarder kronor. Det nya obligationsprogrammet har tagits emot mycket väl på marknaden och andelen säkerställd finansiering har minskat till mindre än 20 procent av fastighetsvärdet. Vi känner oss nöjda med vårens arbete som skapat en diversifiering av finansieringskällor och gett oss en stabil grund att stå på.

Nya hållbarhetsmål

Finansdepartementet har gett alla statliga bolag i uppdrag att ta fram verksamhetsnära och relevanta hållbarhetsmål. Vårt arbete med detta startade under hösten 2012 och intensifierades i samband med vårens strategiarbete. Jernhusen har även tidigare haft långsiktiga hållbarhetsmål, som vi nu har förtydligat och konkretiserat. Processen har varit givande och de nya mål som styrelsen beslutat för hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer presenteras på sidan 5.

Utredning om järnvägens framtid

Allt fler väljer att resa kollektivt, vilket statistik från Trafikanalys bekräftar. Antalet personkilometer med tåg under första kvartalet ökade med fyra procent jämfört med samma period föregående år, vilket förstås är mycket glädjande. För att kunna svara upp mot resenärernas behov av punktlighet och service behövs ett gott samarbete mellan branschens aktörer. Jernhusen välkomnar därför den utredning av järnvägens organisation som nyligen inleddes på uppdrag av riksdagen.

Vi hoppas att utredningen ska synliggöra de många positiva resultat som redan uppnåtts, men självklart också peka på det som kan bli ännu effektivare.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

Årets andra kvartal har karaktäriserats av stor efterfrågan på den svenska kapitalmarknaden samt stora svängningar på räntemarknaderna runt om i världen. Under april föll de svenska långräntorna till bottennivåer, för att stiga kraftigt under maj och juni i spåren av bättre makroekonomiska data och uttalanden från den amerikanska centralbanken om att minska de kvantitativa lättnaderna genom att upphöra med obligationsköp.

För Jernhusen har denna marknadssituation bidragit till tre lyckade obligationsemissioner liksom stigande värden på bolagets finansiella instrument.

De korta räntorna har stabiliserats under de senaste månaderna. Marknadsräntorna indikerar inga ytterligare sänkningar av reporäntan från Riksbanken, vilket gör att Jernhusens upplåningskostnader förväntas vara oförändrade den närmaste tiden.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

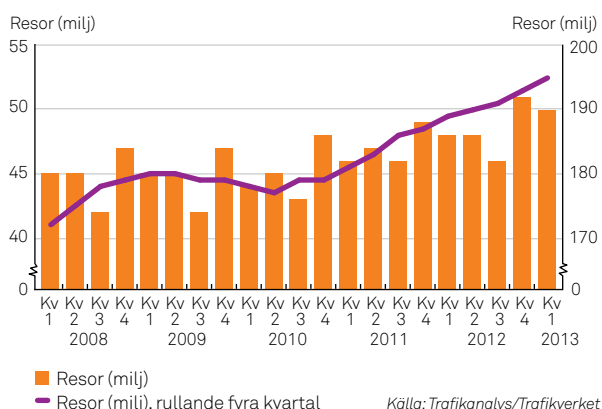
Vart fjärde år fattar regeringen beslut om en nationell transportplan utifrån det förslag som Trafikverket tar fram. Nästa transportplan för perioden 2014–2025 ska beslutas under våren 2014 och i juni lämnade Trafikverket sitt förslag, som går ut på remiss fram till den 1 oktober.

Den nationella planen omfattar åtgärder för 602 miljarder kronor, varav regeringen anslår 522 miljarder kronor. Resterande 80 miljarder kronor kommer från banavgifter, medfinansiering och trängselskatt.

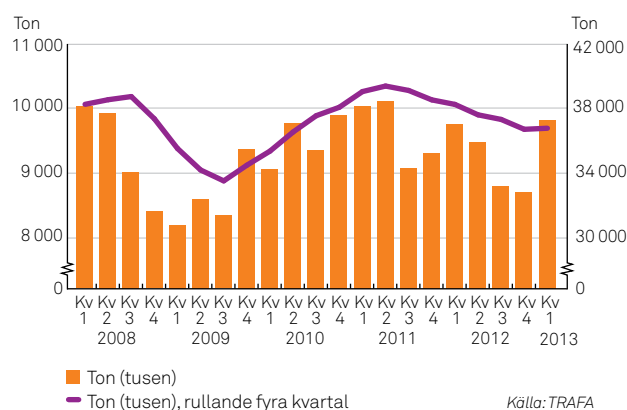
Regeringen har under andra kvartalet tillsatt en översyn av järnvägens organisation. Utredningen ska ses mot bakgrund av de stora förändringar som ägt rum inom järnvägsområdet de senaste 25 åren. Syftet med översynen är att föreslå förbättringar av järnvägens organisation så att den på bästa sätt möter framtidens och resenärernas krav på ett effektivt och hållbart transportsystem. Gunnar Alexandersson, tidigare bland annat vice vd i branschföreningen Tågoperatörerna, har fått i uppdrag att göra översynen och den första delen ska vara färdig i höst.

Under april inkom ansökningar för tåglägen för T14, den tågplan som börjar gälla den 15 december. Totalt ansökte 46 bolag (44 ansökte för T13) om tåglägen, vilket är en ansökan om att köra ett tåg på angiven tid och sträcka. Trafikverket beslutar sedan om tåglägen utifrån övriga tåglägen på sträckan och de prioriteringsregler som gäller. Mest

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



uppmärksammat blev att MTR Nordic AB och Citytåg i Sverige AB vill konkurrera med SJ på sträckan Göteborg–Stockholm. På sträckan Stockholm–Sundsvall har Hector Rail sökt tåglägen för persontrafik.

Resande och transporter av gods på järnväg

I juni publicerade Trafikanalys rapporten Lokal och regional kollektivtrafik. Rapporten visar att resandet med kollektivtrafik under 2012 ökade med tre procent jämfört med 2011 och med drygt 28 procent sedan 2000. Mellan 2012 och 2011 gjordes drygt fem procent fler tågresor medan bussresorna ökade med nära tre procent. Ökningen sedan 2000 är 68 procent för tågresor och 25 procent med buss.

Statistik från Trafikanalys för första kvartalet gällande järnvägstrafik, både för personresor och för godstransporter visar att personresorna på järnväg (antal personkilometer) ökade med fyra procent jämfört med samma kvartal föregående år. Det är i linje med Jernhusens prognoser. Antalet resor som gjordes under första kvartalet var rekordhøgt – 50 miljoner resor.

Godstrafiken (antal tonkilometer exklusive malm på Malmbanan) under första kvartalet var i stort sett oförändrad jämfört med samma kvartal föregående år. På Jernhusens terminaler har godsflödet däremot utvecklats starkare än under samma period föregående år.

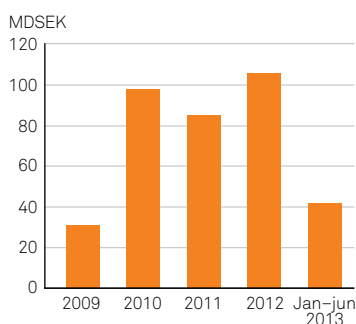
Godsflödena är betydligt mer konjunkturkänsliga än persontrafiken. Dock är kombigods mindre konjunkturkänsligt än övriga godsflöden på järnväg. Att godsflödena är oförändrade och därmed stått emot konjunkturedgången i omvärlden är positivt. Det starka BNP-utfallet för första kvartalet bör medföra att godsflödena under årets andra kvartal ökar, då det finns ett samband mellan de två variablerna. Statistik för andra kvartalet offentliggörs i september.

Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick enligt Newsec till 42 miljarder kronor under första halvåret, jämfört med 46 miljarder kronor under samma period 2012. Däremot har transaktionsvolymen under senare delen av halvåret varit i linje med eller över fjolårets nivå.

Marknaden fortsätter att domineras av inhemska aktörer med starka balansräkningar och god tillgång till finansiering. Även om transaktionsvolymen och andelen utländska investerare var lägre, ökade antalet transaktioner jämfört med samma period föregående år.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

Under första halvåret har omsättningen på moderna och centralt belägna fastigheter varit låg, samtidigt som intresset för mer högavkastande fastigheter utanför storstadsregionerna varit högre. Bakgrunden till förändringen bedöms bero på låg tillgång på moderna och centralt belägna fastigheter medan efterfrågan varit fortsatt god. Tillgången på alternativ finansiering och bankfinansiering har också blivit bättre.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila än på marknaden generellt, beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet.

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

Detaljhandeln

På Jernhusens stationer ökade omsättningen inom segmenten Fast Food och Café under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Detta trots att Servicehandelsindex visar att branschens omsättning under samma period minskade med 1,8 procent och samtliga segment hade negativ tillväxt. Inom segmentet Fast Food minskade omsättningen med 1,9 procent och inom Café minskade den med 0,7 procent jämfört med samma kvartal förra året. Dessa två segment har länge haft en positiv tillväxt trots att övriga tappat omsättning.

Att servicehandeln försvagas kan på sikt påverka Jernhusens affär negativt på grund av omsättningsbaserade hyresavtal.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg som beslutats av riksdagen gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för högre 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 för att kunna möta det ökade underhållsbehovet.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen bidrar till en hållbar utveckling genom att ständigt utveckla sina fastigheter och erbjudanden för att underlätta det kollektiva resandet och öka andelen hållbara transporter. Att säkerställa att fastigheterna i beståndet har låg miljöpåverkan är viktigt för att bidraget till hållbara transporter ska ske med så litet avtryck som möjligt.

Hållbarhetsfrågornas betydelse har vuxit kraftigt inom näringslivet de senaste åren när hållbara affärer visat sig vara vägen till sunda ekonomiska affärer. Mot bakgrund av detta har Finansdepartementet ställt som krav att alla statligt ägda bolag ska koppla sina affärsmål och strategier till hållbart företagande på ett tydligare sätt än tidigare. Det ska ske genom att företagens styrelser redovisar mätbara hållbarhetsmål som genomsyrar hela affären och speglar verksamhetens övergripande utmaningar.

Jernhusen har sedan tidigare haft långsiktiga hållbarhetsmål och inledde under förra året arbetet med att ta fram nya övergripande mål med närmare koppling till affären. Arbetet ligger helt i linje med Jernhusens strävan om att bli ett rakt igenom hållbart företag. En viktig milstolpe nåddes under andra kvartalet i år då de nya hållbarhetsmålen antogs och uppföljning av målen kommer att rapporteras i kommande delårsrapporter.

- Hållbara transporter. Vi ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål följs besökstillväxten på våra stationer. Jernhusens mål är att den årliga tillväxten ska vara sex procent över en konjunkturcykel.
- Hållbara fastigheter. Våra fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att fastighetsbeståndet är hållbart är målsättningen att Jernhusens befintliga byggnader ska nå minst klassificeringsnivå brons år 2020.
- Hållbara affärer. Vår verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunder, resenärer och samhälle. För att säkerställa att de affärer som bolaget genomför är långsiktigt lönsamma är målet att avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

Hållbara transporter

Med hjälp av målet Hållbara transporter ska Jernhusen säkerställa att affärerna påverkar samhällets transporter i riktning mot en hållbar lösning. Mätetalet besökstillväxt på stationer har valts eftersom det på ett effektivt sätt

sammanfattar arbetet för en attraktiv och trygg transportsektor. Fler besökare innebär att det kollektiva resandets andel ökat, vilket i sin tur bidrar till att minska samhällets beroende av koldioxidintensiva transporter.

Hållbara fastigheter

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stötta samhällets transportomställning är det viktigt att Jernhusens fastigheter inte ger upphov till onödig miljöbelastning. Därför har målet för hållbara fastigheter antagits med målsättning att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020. Det är ett mycket tufft mål med tanke på att Jernhusens fastighetsbestånd är äldre och att dess användning i hög utsträckning skiljer sig från kontors- och handelsfastigheter. Målet för Hållbara fastigheter ska ligga till grund för att fastighetsbeståndets prestanda förbättras systematiskt.

Hållbara affärer

Flertalet studier visar att det är ekonomiskt lönsamt att förbättra fastighetsbeståndet. Slutsatsen i den globala rapporten "The Business Case for Green Building" från World Green Building Council, som undersökt kostnader och fördelar med att grönt byggande, är att miljövänliga byggnader är goda affärer för utvecklare såväl som för investerare och hyresgäster.

Rapporten visar att det finns teknik och kunskap för att bygga miljövänliga byggnader som inte blir dyrare än traditionella byggnader. Utvecklare och ägare kan få högre hyror och försäljningspris för gröna byggnader, medan hyresgäster betalar mer för att kunna erbjuda sina medarbetare en trivsam miljö med bättre hälsa, välmående och ökad produktivitet som följd.

Målet för Hållbara affärer har antagits för att visa på den avkastningsnivå som Jernhusen ska ge sin ägare över en konjunkturcykel genom att tillhandahålla hållbara fastigheter.

Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK | Apr–jun 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | | | |
| Hysesintäkter | 176,9 | 188,3 | 350,4 | 381,3 | 711,9 | 742,8 |
| Energi | 26,5 | 27,0 | 60,0 | 61,6 | 111,6 | 113,1 |
| Övriga intäkter | 79,4 | 69,6 | 153,8 | 136,4 | 322,1 | 304,7 |
| Summa fastighetsintäkter | 282,8 | 285,0 | 564,2 | 579,3 | 1 145,6 | 1 160,6 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Driftkostnader | -55,4 | -56,4 | -120,5 | -117,3 | -246,9 | -243,7 |
| Energi | -35,0 | -36,2 | -85,1 | -87,7 | -138,0 | -140,5 |
| Underhåll | -14,6 | -14,0 | -29,1 | -24,8 | -61,8 | -57,5 |
| Fastighetsskatt | -2,4 | -3,6 | -4,9 | -7,3 | -6,6 | -9,0 |
| Fastighetsadministration | -52,4 | -57,1 | -107,3 | -108,2 | -200,8 | -201,7 |
| Summa fastighetskostnader | -159,8 | -167,3 | -347,0 | -345,3 | -654,1 | -652,4 |
| Driftöverskott | 123,0 | 117,6 | 217,3 | 234,0 | 491,5 | 508,2 |
| Central administration | -7,5 | -10,9 | -17,2 | -20,7 | -37,0 | -40,5 |
| Strategisk utveckling | -6,2 | -2,6 | -15,8 | -4,9 | -19,5 | -8,5 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 0,4 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 2,1 | 0,1 |
| Rörelseresultat | 109,8 | 104,1 | 186,3 | 208,4 | 437,2 | 459,3 |
| Finansiella poster, inkl intressebolag | -34,7 | -54,5 | -66,7 | -102,5 | -146,0 | -181,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 75,1 | 49,6 | 119,5 | 105,9 | 291,1 | 277,5 |
| Värdförändringar | | | | | | |
| Fastigheter | -53,1 | 264,6 | -53,4 | 256,6 | -188,6 | 121,3 |
| Finansiella instrument | 65,3 | -45,4 | 135,9 | 33,3 | 45,2 | -57,4 |
| Summa värdförändringar | 12,1 | 219,1 | 82,6 | 289,9 | -143,4 | 63,9 |
| Resultat före skatt | 87,3 | 268,7 | 202,1 | 395,9 | 147,7 | 341,4 |
| Skatt | -18,8 | -61,0 | -49,0 | -94,0 | 267,3 | 222,3 |
| Periodens resultat | 68,4 | 207,7 | 153,1 | 301,9 | 415,0 | 563,7 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 68,4 | 207,7 | 153,1 | 301,9 | 415,0 | 563,7 |
| Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat | 69,2 | 207,8 | 154,5 | 303,1 | 419,0 | 567,5 |
| Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat | -0,8 | -0,1 | -1,4 | -1,2 | -4,0 | -3,8 |
| Resultat per aktie, SEK | 17,3 | 51,9 | 38,6 | 75,8 | 104,7 | 141,9 |
| 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 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter | 280,3 | 250,7 | 556,0 | 507,6 | 1 115,0 | 1 066,6 |
| Fastighetskostnader | -154,1 | -157,1 | -335,8 | -321,6 | -632,0 | -617,8 |
| Driftöverskott | 126,2 | 93,6 | 220,2 | 186,0 | 483,0 | 448,8 |
| Rörelseresultat | 112,9 | 80,1 | 189,2 | 160,4 | 428,7 | 399,9 |

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 564 (579) MSEK, en minskning med tre procent, vilket främst beror på förändringar i fastighetsbeståndet. Ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer bidrog positivt.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 792 (865) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,0 (3,9) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

| Förfalloår | Antal avtal | Objektsarea, kvm | Årshyra, MSEK ¹⁾ | Andel av årshyra, % |
|---------------|--------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2014 | 1 198 | 239 504 | 282 | 37 |
| 2015 | 366 | 110 269 | 132 | 17 |
| 2016 | 309 | 99 460 | 179 | 24 |
| 2017 | 75 | 40 418 | 37 | 5 |
| 2018 | 38 | 13 701 | 36 | 5 |
| 2019 | 11 | 2 320 | 17 | 2 |
| 2020– | 19 | 17 252 | 74 | 10 |
| Totalt | 2 016 | 522 924 | 758 | 100 |

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

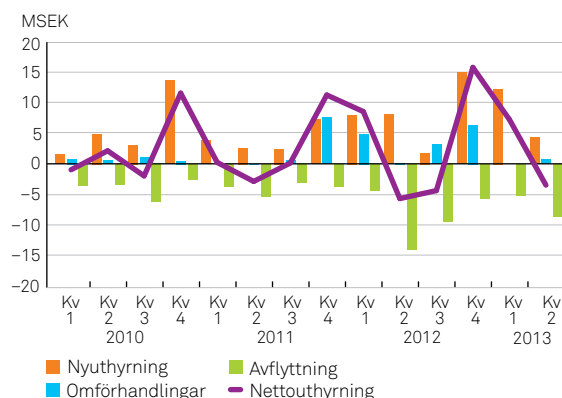
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 25 (–22) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 4 (3) MSEK. Nettouthyrningen i utvecklingsfastigheter har påverkats positivt av ett hyresavtal i Boxholms Depå.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

| MSEK | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Helår 2012 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Nyuthyrning | 16,7 | 16,1 | 32,9 |
| Omförhandlingar | 0,9 | 5,1 | 14,7 |
| Avflyttning | –13,7 | –18,2 | –33,1 |
| Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd | 3,9 | 3,0 | 14,5 |

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



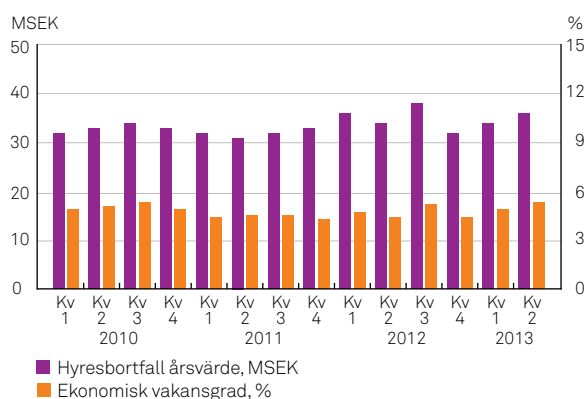
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

| MSEK | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Helår 2012 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Nyuthyrning | 22,6 | 15,8 | 62,0 |
| Avflyttning | –1,9 | –40,8 | –75,8 |
| Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter | 20,6 | –25,0 | –13,8 |
| Nettouthyrning totalt | 24,6 | –22,0 | 0,7 |

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,3 (4,4) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 17,3 (14,6) procent.

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event uppgick till 154 (136) MSEK, varav reklam och event uppgick till 21 (14) MSEK. Av övriga intäkter avser 71 (72) MSEK kontrakterade och 83 (64) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 347 (345) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

| | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Helår 2012 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Lokalarea ¹⁾ , kvm | 627 000 | 677 000 | 654 000 |
| Överskottsgrad, % | 38,5 | 40,4 | 43,8 |
| Direktavkastning, % | 5,4 | 5,6 | 5,9 |
| Totalavkastning, % | 3,3 | 9,4 | 7,3 |
| Vakansgrad area ²⁾ , % | 17,3 | 14,6 | 15,7 |
| Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , % | 5,3 | 4,4 | 4,4 |

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

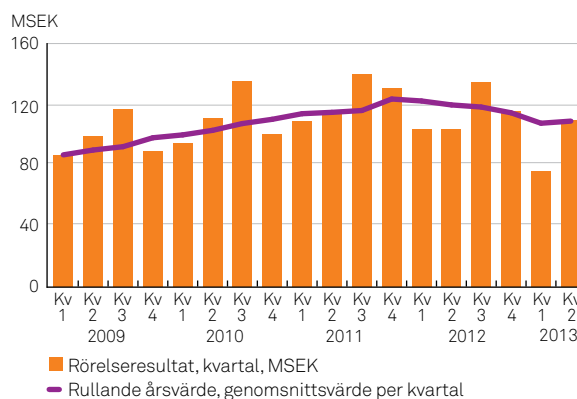
Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 16 (5) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration, där en stor del avser kostnader för framtagande av ett anbud på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med 11 procent till 186 (208) MSEK, främst till följd av förändringar i fastighetsbeståndet.

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer ökat och uppgick till 556 (508) MSEK. Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 189 (160) MSEK.

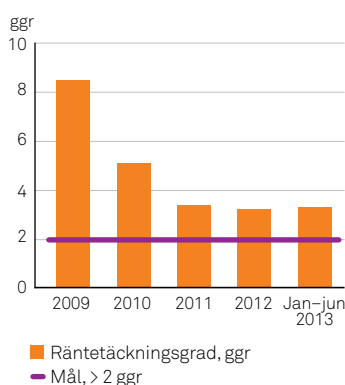
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –67 (–102) MSEK, varav –10 (–18) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en lägre låneskuld och lägre räntenivåer.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 (3,2) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 16 (12) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under första halvåret uppgick till 3,3 (2,5) 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 ± 10 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 56 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 18 (4) MSEK och beror på avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -77 (253) MSEK, varav ett negativt projektresultat stod för 73 MSEK. Driftnettoeffekten uppgick till -4 (-30), varav nyuthyrningar och ökade omsättningshyror bidrog med 20 MSEK.

Direktavkastningskraven i fastighetsportföljen bedöms vara oförändrade sedan årsskiftet.

Specifikation av värdeförändring

| MSEK | Jan-jun 2013 | Jan-jun 2012 | Helår 2012 |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Realiserad värdeförändring | 18,3 | 4,0 | 2,9 |
| Driftnettoeffekt | -3,5 | -29,8 | 31,4 |
| Projektresultat | -73,1 | 282,4 | 74,6 |
| Direktavkastningskrav | - | - | 12,5 |
| Orealiserad värdeförändring | -76,6 | 252,6 | 118,5 |
| Summa värdeförändringar | -58,3 | 256,6 | 121,3 |
| Justering tidigare år | 5,0 | - | - |
| Enligt resultaträkningen | -53,4 | 256,6 | 121,3 |

Värdeförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under perioden en positiv värdeförändring om 136 (33) MSEK. Det beror främst på den ränteuppgång som skett i de långa räntorna under senaste kvartalet.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -49 (-94) MSEK, motsvarande en skattesats på 24,2 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (-) MSEK aktuell skatt och -49 (-94) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

| MSEK | Jan-jun 2013 | Jan-jun 2012 | Helår 2012 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Resultat före skatt | 202,1 | 395,9 | 341,4 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22% | -44,5 | - | - |
| Skatt enligt gällande skattesats, 26,3% | - | -104,1 | -89,8 |
| Skatteeffekt av: | | | |
| ändrad skattesats | - | - | 55,3 |
| bolagsförsäljning | - | 7,3 | 245,7 |
| resultat från andelar i intressebolag | 0,4 | 0,0 | 0,0 |
| övriga skattemässiga justeringar | -5,0 | -1,2 | 5,8 |
| justeringar hänförliga till föregående år | - | 4,0 | 5,3 |
| Summa | -49,0 | -94,0 | 222,3 |
| Effektiv skattesats, % | 24,2 | 23,7 | negativ |

Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 442,7 | 11 520,0 | 9 896,4 |
| Maskiner och inventarier | 33,9 | 29,8 | 33,7 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 10 476,6 | 11 549,8 | 9 930,1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 369,8 | 478,4 | 416,6 |
| Summa anläggningstillgångar | 10 846,5 | 12 028,2 | 10 346,7 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 262,7 | 192,2 | 293,3 |
| Likvida medel | 108,4 | 23,5 | 8,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 371,1 | 215,7 | 301,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 217,5 | 12 243,9 | 10 648,2 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| | 4 610,8 | 4 291,1 | 4 554,8 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 348,6 | 606,4 | 299,6 |
| Räntebärande låneskulder | 5 740,8 | 6 918,2 | 277,9 |
| Ej räntebärande skulder | 37,5 | – | – |
| Summa långfristiga skulder | 6 126,9 | 7 524,6 | 577,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 9,4 | 19,5 | 4 990,0 |
| Ej räntebärande skulder | 470,4 | 408,7 | 525,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 479,9 | 428,2 | 5 515,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 217,5 | 12 243,9 | 10 648,2 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda panter | 1 650,0 | 8 680,6 | 7 529,0 |

Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital 1 januari | 4 554,8 | 4 088,4 | 4 088,4 |
| Lämnad utdelning | –100,0 | –100,0 | –100,0 |
| Aktieägartillskott från minoriteten | 2,8 | 0,9 | 2,7 |
| Totalresultat för perioden | 153,1 | 301,9 | 563,7 |
| Eget kapital vid periodens utgång | 4 610,8 | 4 291,1 | 4 554,8 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 4 603,6 | 4 283,3 | 4 548,4 |

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 237 (245 vid årsskiftet) fastigheter i 70 (75 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 627 000 (654 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 74 procent.

Marknadsvärde

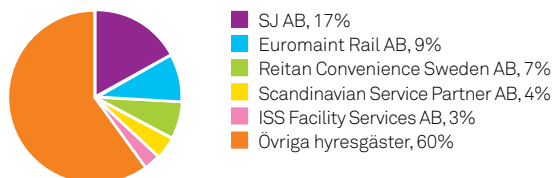
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 547 MSEK till 10 443 MSEK per den 30 juni. Förändringen förklaras främst av investeringar om totalt 634 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

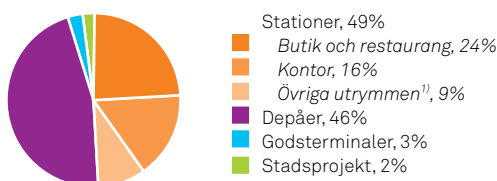
| MSEK | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Helår 2012 | Antal fastigh. 2013 |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|---------------------|
| Marknadsvärde 1 januari | 9 896,4 | 10 829,1 | 10 829,1 | 245 |
| Investeringar | 633,8 | 476,7 | 1 003,5 | – |
| Förvärv | 10,5 | 3,2 | 56,8 | 1 |
| Frånträden | –21,4 | –41,6 | –2 111,4 | –14 ¹⁾ |
| Orealiserad värdeförändring | –76,6 | 252,6 | 118,5 | – |
| Marknadsvärde vid periodens utgång | 10 442,7 | 11 520,0 | 9 896,4 | 237 |

¹⁾ 14 fastigheter har frånträts, varav nio i sin helhet.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



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

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

| Affärsområde | Apr–jun 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012–jun 2013 | Helår 2012 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| Stationer | 124,9 | 134,2 | 251,6 | 206,2 | 503,4 | 458,0 |
| Stadsprojekt | 46,3 | 22,3 | 77,5 | 40,3 | 146,1 | 109,0 |
| Depåer | 94,4 | 91,5 | 177,6 | 216,5 | 373,1 | 412,0 |
| Godsterminaler | 82,1 | 8,5 | 137,6 | 16,5 | 202,1 | 81,0 |
| Totalt | 347,7 | 256,5 | 644,3 | 479,5 | 1 224,8 | 1 060,0 |

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 644 (480) MSEK, varav förvärv uppgick till 10 (3) MSEK och värderingshöjande underhåll till 24 (52) MSEK.

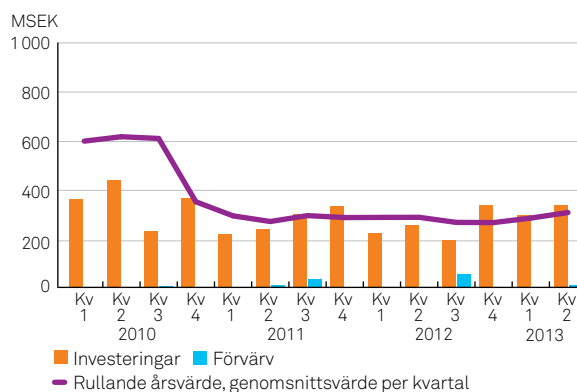
På Stockholms Centralstation har grundförstärkningen slutförts. Moderniseringen fortsätter och avslutas vid årsskiftet.

Rivning av befintlig byggnad inför byggnation av Station Stockholm City är snart avslutad. Den nya stationen kommer att integreras med Stockholms Centralstation och Cityterminalen för att möjliggöra effektiva byten mellan tunnelbana, Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer, dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förvärvas och byggs nya depåer. Arbetet fortskrider enligt plan vid Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, och depån beräknas stå färdig i slutet av året. Arriva, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken, blir första hyresgäst i byggnaden. Jernhusen har också förvärvat ytterligare en fastighet i Gävle för att kunna erbjuda effektiva verkstadslokaler även för långa persontågsfordon.

Som ett steg i moderniseringen av Stockholm Årsta Kombiterminal investerar Jernhusen i logistikbyggnader och ombyggnad av befintlig terminal. Stomresning av crossdockbyggnaderna pågår och den nya terminaldelen är asfalterad. Första hyresgäst blir Kyl & Frysexpressen, som flyttar in vid årsskiftet.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 14 (6) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 40 (46) MSEK. Under samma tid kontraherades 10 (8) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 25 (2 133) MSEK.

De fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter på mindre orter. De säljs oftast till kommuner och andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 370 (417 vid årsskiftet) MSEK bestod 339 (321 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden av finansiella instrument.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 611 (4 555 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

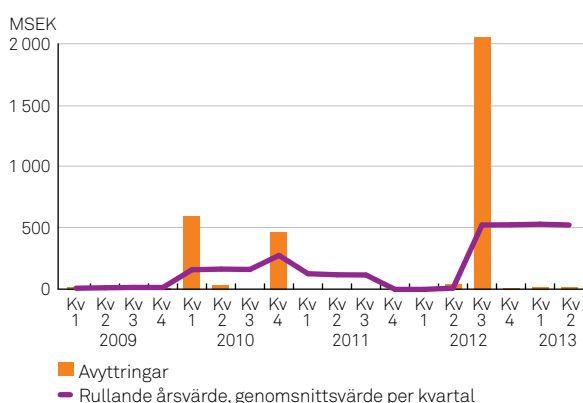
Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,4 (13,1 vid årsskiftet) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 8,2 procent.

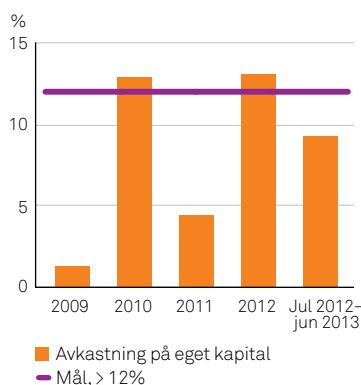
Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,1 (42,8 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden ökade till 50,4 (49,0 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

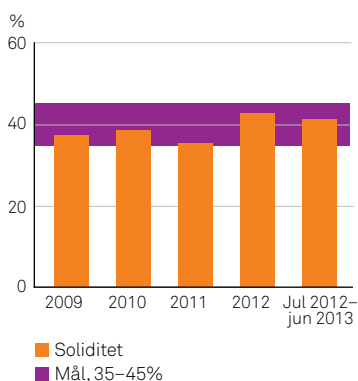
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 988 (935 vid årsskiftet) MSEK, varav underskott om 969 (919 vid årsskiftet) MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 765 (2 655 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 211 (374 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 349 (300 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto 2013-06-30

| MSEK | Underlag | Skatt 22% |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Fastigheter | -2 764,7 | -608,2 |
| Derivat | 133,8 | 29,4 |
| Underskottsavdrag | 968,9 | 213,2 |
| Osäkra kundfordringar | 20,3 | 4,5 |
| Övrigt | 57,2 | 12,6 |
| Enligt balansräkningen | -1 584,5 | -348,6 |

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 juni till 5 750 (5 268 vid årsskiftet) MSEK, varav 152 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument (9 MSEK av detta marknadsvärde var kortfristigt). Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 414 MSEK, från 4 853 MSEK till 5 267 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som genomförts under perioden.

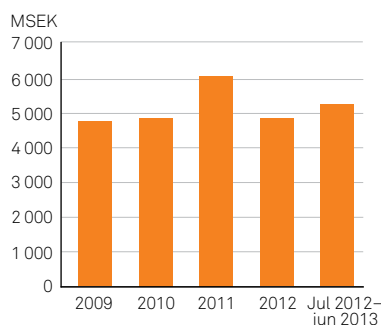
Under andra kvartalet slutfördes den refinansiering som Jernhusen har arbetat med under våren. Syftet med refinansieringen har varit att ersätta befintliga kreditfaciliteter och samtidigt skapa en mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansiering med en lägre andel

säkerställd finansiering. Den nya finansieringsstrukturen består av en blandning av traditionell säkerställd- och icke säkerställd bankfinansiering samt kapitalmarknadsfinansiering via MTN-program och företagscertifikatprogram. Det innebär att andelen säkerställd finansiering har minskat och nu uppgår till mindre än 20 procent av fastighetsvärdet.

Under andra kvartalet har tre emissioner om totalt 1 600 MSEK genomförts under MTN-programmet. De två första obligationerna omfattade totalt 1 300 MSEK med en löptid på fem år och den tredje emissionen om 300 MSEK emitterades med en löptid på 2,5 år. Vid periodens utgång var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden i portföljen uppgick den 30 juni till 2,8 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i portföljen per den 30 juni uppgick till 4,4 (4,8 vid årsskiftet) år. Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt till ett nominellt belopp om 3 800 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa kontrakt samt av elhandelskontraktet på Norska Börsen, NASDAQ OMX tidigare Nordpool, uppgick till -134 (-270 vid årsskiftet) MSEK.

Räntebärande skuld, netto



| Finanspolicy | Policy | Utfall 2013-06-30 |
|--|---|-------------------|
| Refinansieringsrisk | | |
| Kapitalbindningstid | Minst 2 år | 2,8 år |
| Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader | Minst 100% | 110% |
| Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet | Max 20% | 16% |
| Ränterisk | | |
| Räntebindningstid | 1-5 år | 4,4 år |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader | Max 60% | 26% |
| Räntetäckningsgrad | Minst 2,0 gånger | 3,3 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 | Maximalt 1 MEUR nettoexponering avseende säkerhetskrav hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta. | Uppfyllt |

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen, forts.

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2013

| | Belopp, MSEK | Effektiv ränta, % |
|----------------------------|--------------|-------------------|
| -1 år | 1 639 | 2,5 |
| 1-2 år | 400 | 3,5 |
| 2-3 år | 300 | 3,9 |
| 3-4 år | 206 | 3,9 |
| 4-5 år | 847 | 3,0 |
| 5- år | 2 206 | 3,5 |
| Totalt¹⁾ | 5 598 | 3,2 |

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 152 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

| | Jan-jun 2013 | Jan-jun 2012 | Helår 2012 |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Belåningsgrad, % | 50,4 | 56,6 | 49,0 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,1 | 1,5 | 1,1 |
| Genomsnittlig ränta, % | 2,9 | 3,2 | 3,2 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 4,4 | 3,8 | 4,8 |
| Kapitalbindningstid, år | 2,8 | i.u. ¹⁾ | i.u. ¹⁾ |

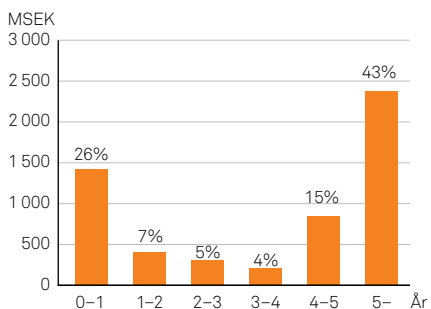
¹⁾ Kapitalbindningstid tillkom som mått i Jernhusens nya finanspolicy 2013.

Finansieringskällor per 30 juni 2013

| MSEK | Låneram | Varav utnyttjat | Andel, % |
|-------------------------------------|---------------|---------------------------|------------|
| Säkerställda kreditfaciliteter | 1 650 | 1 000 | 18 |
| Icke-säkerställda kreditfaciliteter | 3 000 | - | - |
| MTN-program | 6 000 | 1 597 | 29 |
| Företagscertifikatprogram | 3 000 | 2 984 | 53 |
| Checkräkningskredit | 200 | - | - |
| Övriga lån | 18 | 18 | 0 |
| Totalt | 13 868 | 5 599¹⁾ | 100 |

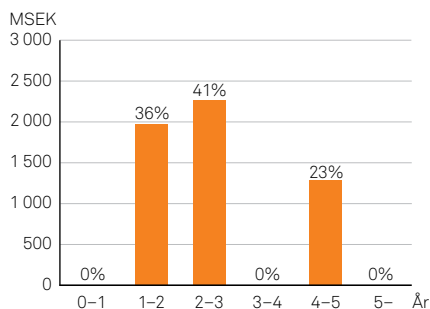
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 152 MSEK ingår inte.

Räntebindning



Mål, räntebindningstiden ska vara 1-5 år och max 60% räntebindningsförfall inom 12 månader.

Kapitalbindning



Mål, genomsnittlig kapitalbindningstid ska vara minst 2 år.

Kassaflödesanalys – koncernen

| MSEK | Apr–jun 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | | |
| Rörelseresultat | 109,8 | 104,1 | 186,3 | 208,4 | 437,2 | 459,3 |
| Avskrivningar | 1,7 | 0,8 | 3,3 | 1,5 | 4,9 | 3,1 |
| Betald ränta | -43,1 | -75,5 | -76,8 | -112,2 | -156,0 | -191,4 |
| Erhållen ränta | 3,6 | 2,6 | 7,1 | 5,6 | 12,3 | 10,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 71,9 | 31,9 | 119,9 | 103,2 | 286,1 | 281,7 |
| Förändringar av rörelsekapital | | | | | | |
| Förändring av korta fordringar | 73,0 | 37,0 | 25,3 | 37,4 | -84,0 | -71,9 |
| Förändring av korta skulder | -78,3 | -5,5 | -89,4 | -76,7 | 120,2 | 132,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 66,7 | 63,4 | 55,7 | 63,9 | 322,2 | 342,7 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -338,5 | -253,8 | -633,8 | -476,7 | -1 160,6 | -1 003,5 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -11,5 | -3,0 | -10,5 | -3,2 | -64,1 | -56,8 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 18,4 | 43,1 | 39,7 | 45,6 | 2 108,4 | 2 114,3 |
| Förvärv/avyttring av inventarier | -2,6 | -0,3 | -3,2 | -0,7 | -9,1 | -6,6 |
| Avyttring av intressebolag | 100,0 | - | 100,0 | - | 100,0 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -234,2 | -214,0 | -507,9 | -435,0 | 974,5 | 1 047,4 |
| Kassaflöde från den operativa verksamheten | -167,5 | -150,6 | -452,2 | -371,1 | 1 296,7 | 1 390,1 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Upptagna lån | 1 346,9 | 300,0 | 1 596,9 | 550,0 | 1 896,9 | 850,0 |
| Amortering av skuld | -950,0 | - | -950,0 | - | -3 050,0 | -2 100,0 |
| Förändring av kortfristiga finansiella skulder | -26,7 | -37,8 | 2,5 | -66,4 | 24,3 | -44,6 |
| Aktieägartillskott från minoriteten | 0,7 | 0,4 | 2,9 | 0,9 | 4,7 | 2,7 |
| Utbetald utdelning | -100,0 | -100,0 | -100,0 | -100,0 | -100,0 | -100,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 271,0 | 162,6 | 552,3 | 384,5 | -1 224,1 | -1 391,9 |
| Periodens kassaflöde | 103,4 | 12,0 | 100,1 | 13,4 | 72,6 | -1,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 4,9 | 11,4 | 8,3 | 10,0 | 8,3 | 10,0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 108,4 | 23,5 | 108,4 | 23,5 | 80,9 | 8,2 |

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 120 (103) MSEK. Ökningen beror främst på lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 56 (64) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 552 (385) MSEK. Ökningen av upptagna lån är kopplad till de investeringar som genomförts under perioden, varav projektet på Stockholms Centralstation är det enskilt största.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -508 (-435) MSEK och påverkades främst av investeringar i fastigheter med -644 (-480) MSEK.

Segmentsinformation

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

- **Affärsområde Stationer** äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller 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 fordon till person- och godståg.

- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

| MSEK | Apr-jun 2013 | Apr-jun 2012 | Jan-jun 2013 | Jan-jun 2012 | Jul 2012–jun 2013 | Helår 2012 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| Fastighetsintäkter | | | | | | |
| Stationer | 164,7 | 142,0 | 311,9 | 280,8 | 604,4 | 573,3 |
| Stadsprojekt | 6,9 | 42,4 | 16,9 | 86,5 | 51,0 | 120,6 |
| Depåer | 104,5 | 91,7 | 218,5 | 194,1 | 452,4 | 428,0 |
| Godsterminaler | 8,5 | 7,3 | 16,8 | 14,3 | 41,2 | 38,7 |
| Gemensamma enheter | -1,8 | 1,7 | 0,1 | 3,5 | -3,5 | - |
| Summa fastighetsintäkter | 282,8 | 285,0 | 564,2 | 579,3 | 1 145,6 | 1 160,6 |
| Rörelseresultat | | | | | | |
| Stationer | 68,5 | 57,8 | 125,9 | 107,7 | 247,0 | 228,9 |
| Stadsprojekt | 8,2 | 32,5 | 8,1 | 63,7 | 29,6 | 85,2 |
| Depåer | 50,9 | 34,1 | 89,0 | 70,2 | 207,6 | 188,8 |
| Godsterminaler | 0,2 | 3,0 | 3,3 | 5,8 | 9,7 | 12,2 |
| Gemensamma enheter | -4,8 | -9,8 | -8,9 | -13,4 | -2,3 | -6,9 |
| Central administration | -7,5 | -10,9 | -17,2 | -20,7 | -37,0 | -40,5 |
| Strategisk utveckling | -6,2 | -2,6 | -15,8 | -4,9 | -19,5 | -8,5 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 0,4 | 0,0 | 2,0 | 0,0 | 2,1 | 0,1 |
| Summa rörelseresultat | 109,8 | 104,1 | 186,3 | 208,4 | 437,2 | 459,3 |

Tillgångar per affärsområde

| MSEK | 2013-06-30 | 2012-12-31 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Stationer | 5 656,2 | 5 535,2 |
| Stadsprojekt | 1 417,1 | 1 308,1 |
| Depåer | 2 847,7 | 2 671,5 |
| Godsterminaler | 521,7 | 381,6 |
| Övriga tillgångar | 774,8 | 751,8 |
| Summa tillgångar | 11 217,5 | 10 648,2 |

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2013

| | Stationer | Stadsprojekt | Depåer | Godsterminaler | Totalt |
|------------------------------|-----------|--------------|---------|----------------|---------|
| Antal fastigheter | 85 | 30 | 105 | 17 | 237 |
| Hyresvärde, MSEK | 389 | 17 | 363 | 23 | 792 |
| Marknadsvärde, MSEK | 5 656 | 1 417 | 2 848 | 522 | 10 443 |
| Lokalarea, kvm | 131 000 | 19 000 | 453 000 | 24 000 | 627 000 |
| Vakant lokalarea, kvm | 18 000 | 7 000 | 82 000 | 1 000 | 108 000 |
| Återstående kontraktstid, år | 3,6 | 1,6 | 2,6 | 3,1 | 3,0 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 2,6 | 9,9 | 8,0 | 5,3 | 5,3 |

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

| MSEK | Stationer | Stadsprojekt | Depåer | Godsterminaler | Totalt |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Marknadsvärde 2012-12-31 | 5 535,2 | 1 308,1 | 2 671,5 | 381,6 | 9 896,4 |
| Driftnetto | 1,5 | -1,0 | -7,4 | 3,4 | -3,5 |
| Projektresultat | -127,0 | 49,0 | 4,9 | - | -73,1 |
| Direktavkastningskrav | - | - | - | - | - |
| Delsumma realiserad värdeförändring | -125,5 | 48,0 | -2,5 | 3,4 | -76,6 |
| Investeringar | 257,2 | 71,6 | 168,2 | 136,8 | 633,8 |
| Förvärv | - | - | 10,5 | - | 10,5 |
| Frånträden | -10,8 | -10,6 | - | - | -21,4 |
| Marknadsvärde 2013-06-30 | 5 656,2 | 1 417,1 | 2 847,7 | 521,7 | 10 442,7 |

Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK | Apr–jun 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsrörelsen | | | | | | |
| Övriga förvaltningsintäkter | 49,4 | 30,3 | 102,6 | 101,6 | 266,1 | 265,1 |
| Fastighetskostnader | | | | | | |
| Övriga förvaltningskostnader | -55,3 | -40,4 | -112,6 | -131,4 | -325,7 | -344,5 |
| Driftöverskott | -5,9 | -10,1 | -10,0 | -29,8 | -59,6 | -79,4 |
| Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag | - | 0,1 | - | 0,1 | 906,2 | 906,3 |
| Central administration | -7,5 | -10,9 | -17,2 | -20,7 | -37,0 | -40,5 |
| Strategisk utveckling | -6,3 | -2,7 | -15,9 | -4,8 | -19,6 | -8,5 |
| Rörelseresultat | -19,7 | -23,6 | -43,1 | -55,2 | 790,0 | 777,9 |
| Finansiella poster | | | | | | |
| Resultat från försäljning av aktier i intressebolag | - | - | - | - | 21,1 | 21,1 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 45,9 | 60,0 | 94,8 | 112,7 | 209,0 | 226,9 |
| Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar | - | - | - | - | 425,0 | 425,0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -41,6 | -50,8 | -79,2 | -102,7 | -194,4 | -217,9 |
| Summa finansiella poster | 4,3 | 9,2 | 15,6 | 10,0 | 460,7 | 455,1 |
| Resultat efter finansiella poster | -15,4 | -14,4 | -27,5 | -45,2 | 1 250,7 | 1 233,0 |
| Bokslutsdispositioner | | | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | 38,0 | 58,6 | 49,4 | 16,3 | 99,3 | 66,2 |
| Lämnade koncernbidrag | -40,4 | -84,9 | -72,7 | -75,0 | -151,1 | -153,4 |
| Summa bokslutsdispositioner | -2,4 | -26,3 | -23,3 | -58,7 | -51,8 | -87,2 |
| Resultat före skatt | -17,8 | -40,7 | -50,9 | -103,9 | 1 198,8 | 1 145,8 |
| Uppskjuten skatt | 3,8 | 13,6 | 10,9 | 30,1 | -33,6 | -14,4 |
| Periodens resultat | -14,0 | -27,1 | -40,0 | -73,8 | 1 165,2 | 1 131,4 |
| Resultat per aktie (SEK) | -3,5 | -6,8 | -10,0 | -18,5 | 291,3 | 282,9 |
| 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 2013 | Apr–jun 2012 | Jan–jun 2013 | Jan–jun 2012 | Jul 2012– jun 2013 | Helår 2012 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Periodens resultat | -14,0 | -27,1 | -40,0 | -73,8 | 1 165,2 | 1 131,4 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | -14,0 | -27,1 | -40,0 | -73,8 | 1 165,2 | 1 131,4 |

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 103 (102) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -113 (-131) MSEK. Kostnadsminskningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsadministration. Rörelseresultatet uppgick till -43 (-55) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

| MSEK | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Pågående nyanläggningar | 293,9 | 243,0 | 231,8 |
| Maskiner och inventarier | 8,8 | 11,1 | 10,2 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 302,7 | 254,1 | 242,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 201,3 | 235,0 | 190,4 |
| Övriga finansiella tillgångar | 4 823,5 | 9 283,6 | 8 586,5 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 5 024,8 | 9 518,6 | 8 776,9 |
| Summa anläggningstillgångar | 5 327,5 | 9 772,7 | 9 018,9 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 2 578,5 | 567,6 | 622,7 |
| Likvida medel | 108,4 | 10,1 | 8,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 2 686,9 | 577,7 | 630,9 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 014,4 | 10 350,4 | 9 649,9 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Moderbolaget eget kapital | 2 096,3 | 1 031,1 | 2 236,2 |
| Summa eget kapital | 2 096,3 | 1 031,1 | 2 236,2 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga avsättningar | 63,0 | 63,0 | 63,0 |
| Räntebärande låneskulder | 5 580,7 | 6 723,1 | – |
| Ej räntebärande skulder | 88,6 | 88,6 | 88,6 |
| Summa långfristiga skulder | 5 732,3 | 6 874,7 | 151,6 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | – | 15,1 | 4 980,2 |
| Ej räntebärande skulder | 185,8 | 2 429,5 | 2 281,9 |
| Summa kortfristiga skulder | 185,8 | 2 444,6 | 7 262,1 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 8 014,4 | 10 350,4 | 9 649,9 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda panter | 1 650,0 | 8 698,1 | 7 550,9 |

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid periodens utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav inget utnyttjades per den 30 juni (46 MSEK vid årsskiftet).

Investeringar i inventarier uppgick till 3 (1 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Årsstämma 2013

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) ägde rum den 24 april i Stockholm. I enlighet med ägarens förslag beslutade stämman att för tiden intill nästa årsstämma utse Kia Orback Pettersson (omval), Christel Wiman (omval), Kjell Hasslert (omval), Ingegerd Simonsson (omval), Kristina Ekengren (omval), Jakob Grinbaum (nyval) och Anders Kupsu (nyval) till styrelseledamöter. Stämman valde Kjell Hasslert till ny styrelseordförande.

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen för 2012 och balansräkningen per 2012 samt koncernresultaträkningen för 2012 och koncernbalansräkningen per 2012. Styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012.

Stämman beslutade att fastställa de riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statlig ägande som styrelsen föreslagit i bilaga 1 till kallelsen. Styrelsens förslag överensstämmer med regeringens riktlinjer som beslutades den 20 april 2009 "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".

De nya ekonomiska mål som ägaren föreslagit godkändes av stämman. Årsstämman fastställde även styrelsens förslag till utdelning om 100 (100) MSEK. Utbetalning gjordes den 6 maj.

Organisation och medarbetare

Per den 30 juni var 251 (265 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, om det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande 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 verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 66 i årsredovisningen för 2012 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Efter att Jernhusen genomfört den planerade refinansieringsprocessen har kapitalbindningen i portföljen förlängts till knappt 3 år. Det har medfört att refinansieringsrisken minskat för bolaget. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2012.

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 OMX Stockholm. Detta innebär

bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. 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 för 2012 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplýsingar och IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat och obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter samt marknadsvärdet av 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 samt elpriser 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 18 (0 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 152 (270 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 136 (33) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till 127 (261 vid årsskiftet) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen köper el via Norska Börsen, NASDAQ OMX tidigare Nordpool, där marknadsvärdet av elderivaten uppgår till 7 (9) MSEK.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90.

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 2013

Kjell Hasslert
Ordförande

Kristina Ekengren
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Thomas Franzon
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport jan–sep 2013 23 oktober 2013
- Bokslutskommuniké 2013 4 februari 2014
- Årsredovisning 2013 mars 2014

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

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

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