

Delårsrapport januari-mars 2011

Första kvartalet januari-mars 2011

- Fastighetsintäkterna uppgick till 279 (246) MSEK, en ökning med 13 procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010.
- Rörelseresultatet uppgick till 109 (93) MSEK, en ökning med 18 procent främst beroende på ett utökat fastighetsbestånd.
- Värdeförändringar uppgick till 43 (-36) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 41 (-37) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 88 (43) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 220 (450) MSEK, varav de största på stationerna i Stockholm, Malmö och Uppsala samt i Kungsbrohuset.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 2 (600) MSEK.
- Positiva besked angående utvecklingen av Station Stockholm City och underhållsdepå i Rågåker, Borlänge.

Händelser efter periodens utgång

- Beslut om försäljning av aktierna i Råsta Holding AB.
- Beslut om förändrad organisation inklusive ny affärsområdesindelning från den 1 maj 2011.

Jernhusen i sammandrag

	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	Apr 2010- Mar 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter, MSEK	279	246	1 047	1 014
Rörelseresultat, MSEK	109	93	459	442
Finansiella poster, MSEK	-32	-19	-111	-99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	77	73	347	344
Värdeförändringar, MSEK	43	-36	376	297
Periodens resultat, MSEK	88	43	535	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	220	450	1 171	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2	600	498	1 061
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 722	8 797	9 722	9 501
Soliditet, %	38,4	38,2	38,4	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,1	3,9	5,1
Avkastning på eget kapital, %	13,8	1,5	13,8	12,9
Antal anställda vid periodens utgång	208	156	208	187

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 210 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 256 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 9,7 miljarder kronor.

Kommentar från vd

Det är glädjande att kunna konstatera att de fastigheter som färdigställdes under 2010 är fullt uthyrda och bidrar till att verksamheten utvecklas positivt. Fastighetsintäkterna för första kvartalet uppgick till 279 MSEK, vilket är en ökning med 13 procent jämfört med samma period förra året. Nettouthyrningen uppgick till 0,3 (-1,0) MSEK i det befintliga fastighetsbeståndet och rörelseresultatet ökade med 18 procent till 109 MSEK jämfört med samma period föregående år.

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 221 MSEK till 9 722 MSEK, vilket förklaras av nettoinvesteringar om 220 MSEK. Värdeförändringar uppgick 43 MSEK och består främst av en positiv utveckling i finansiella instrument.

Viktiga händelser under första kvartalet

I mars gav stadsbyggnadsnämnden i Stockholm Jernhusen klartecken att fortsätta arbetet med att utveckla Station Stockholm City som blir Citybanans nya pendeltågstation. Den nya byggnaden kommer att ha plats för de butiker, restauranger och service som resenärerna efterfrågar samt hotell och eventuellt bostäder på taket. Under våren fortsätter arbetet med husets utformning, volym och gestaltning samt säkerställande av de ekonomiska förutsättningarna. Byggstart beräknas till början av 2013. Station Stockholm City placering mitt emot Stockholms Centralstation innebär att vi får möjlighet att utveckla den totala stationsfunktionen och centralstationsområdet.

Borlänges betydelse som nav för transporter och logistik ökar och därmed efterfrågan av en modern och effektiv underhållsdepå. I mars godkände kommunfullmäktige i Borlänge Jernhusens markförvärv i Rågåker industriområde där planen är att bygga en lokdepå och anläggning för daglig service för motorvagnar. Planering av depån har påbörjats och den första etappen beräknas stå klar 2013.

Inom Jernhusen har vi fattat beslut om att utveckla organisationen. Från den 1 maj 2011 adderar vi ett nytt affärsområde, Stadsprojekt, som ska fokusera på utveckling och genomförande av utvecklingsprojekten kring våra större stationer, främst i Stockholm, Göteborg och Malmö. Målet är att skapa en förbättrad infrastruktur samtidigt som vi bidrar till att skapa attraktiva miljöer där människor bor, arbetar och möts. Verksamheten har tidigare ingått i affärsområde Projektfastigheter. Dessutom slås de två gemensamma enheterna Strategisk utveckling och Hållbar utveckling samman till en gemensam enhet, Strategisk utveckling, som även kommer att innefatta verksamhetsutveckling. Strategisk utveckling kommer att fokusera på att förstärka strukturkapitalet, vilket är viktigt när bolaget växer.

Investeringar

I både Malmö och Stockholms Centralstationer fortsätter arbetet med de omfattande moderniseringarna och i Uppsala pågår arbetet med att upprusta och anpassa det gamla stationshuset. Hyresgäst Anpassningarna i Kungsbrohuset är nu inne i sitt slutskede och beräknas vara klara under året. Dessutom fortsätter vi med investeringar i trafiknära och moderna underhållsdepåer samt i utvecklingen av gods- och kombiterminaler där målet är att förbättra logistik, ökad kapacitet och anpassning till en mer utvecklad tågflotta och effektiv hantering av gods.

Försäljningar

En del i Jernhusens strategi är att äga markområden under utvecklingsfaser som sedan avyttras vid lämplig tidpunkt. I april har vi därför beslutat att sälja vårt aktieinnehav i Råsta Holding AB, det bolag som utvecklar den nya stadsdelen Arenastaden vid Solna station. Peab och Fabege förvärvar Jernhusens andel på 25 procent i bolaget.

Fortsatt utveckling

Vi har bra fart i verksamheten och många spännande affärer och projekt framför oss under resten av 2011. Vi är i stark tillväxt och rekryterar nya medarbetare kontinuerligt, vilket är mycket positivt men det ställer också krav på verksamhetsutveckling och struktur. Därför fortsätter vi arbetet med att ytterligare utveckla och effektivisera Jernhusen så att vårt övergripande och långsiktiga mål, att bidra till en fördubbling av både kollektivtrafikresandet och den mängd kombigods som transporteras via järnvägsnätet fram till 2020, kan nås.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Ny kollektivtrafiklag

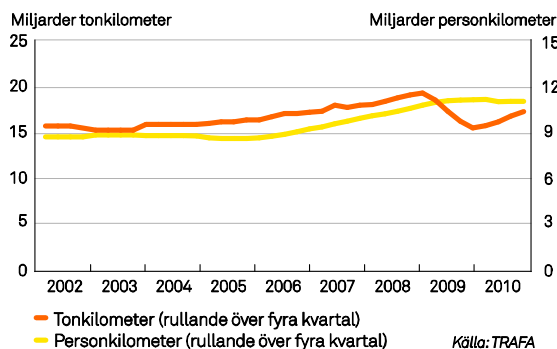
I december 2010 antog riksdagen en ny kollektivtrafiklag, som träder i kraft den 1 januari 2012. I huvudsak innebär den nya lagen att kollektivtrafikföretag fritt, och inom alla geografiska marknadssegment, får etablera kollektivtrafik. Den nya lagen innebär att lokal- och regionalbusstrafiken kommer att avregleras, vilket innebär att stationerna får större betydelse. Detta i sin tur skapar nya möjligheter för Jernhusen. Tidigare har avreglering omfattat fjärr- och expressbusstrafiken. Dynamiken på kollektivtrafikmarknaden ökar, vilket förväntas bidra till större utbud och ökat resande.

Resande och transporter av gods på järnväg

Ökade strömmar av resenärer och besökare till stationerna samt ökade transporter av gods på järnväg innebär ökad efterfrågan på Jernhusens erbjudanden som exempelvis underhållskapacitet samt moderna gods- och kombiterminaler.

Persontransporterna under 2010 låg på ungefär samma nivå som 2009. Godsvolymerna återhämtade sig kraftigt under 2010 och uppnådde i stort sett samma nivåer som innan konjunkturedgången. Jernhusen bedömer att den årliga tillväxttakten fram till 2020 kommer att ligga mellan fem till tio procent för både resande och kombitransporter av gods.

Transporterad godsmängd, exklusive malmtransporter med malmbanan, och persontransporter med järnväg i Sverige

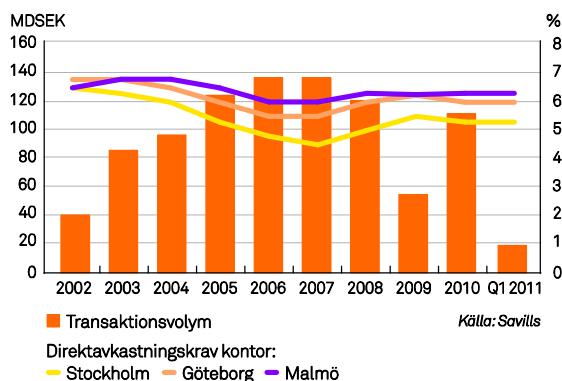


Fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden återhämtade sig kraftigt under 2010 och den positiva trenden med ökade transaktionsvolymer har fortsatt även under inledningen av 2011.

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

Fastighetstransaktioner i Sverige

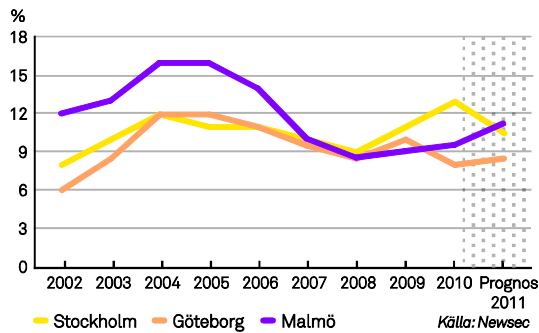


Hyresmarknaden

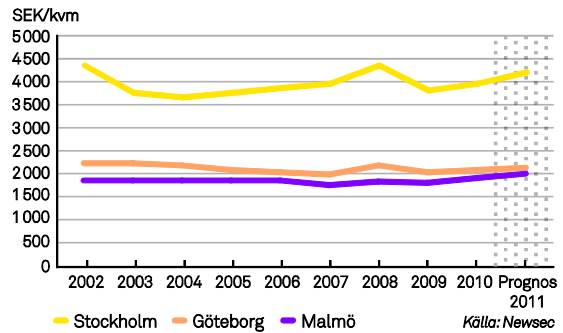
Kontor

Hyresmarknaden har under inledningen av året fortsatt att utvecklats positivt. Hyresnivåerna för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen fortsätter att öka i Stockholm, Göteborg och Malmö, då utbudet är lågt. Samtidigt är det få nyproducerade lokaler som kommer att färdigställas inom de närmaste åren, vilket leder till bedömningen att hyresnivåerna för kontorslokaler kommer att stiga även fortsättningsvis.

Ekonomisk vakansgrad, kontor



Hyra kontor, Central Business District



Detaljhandeln

Jernhusens hyresgäster, utgörs främst av servicehandel med dagligvaror som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat, har i likhet med marknaden gått starkt ur konjunkturedgången med bra tillväxttal. Antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationen är viktiga, eftersom de påverkar stabiliteten i omsättningen hos hyresgästerna och därmed driftnettot i fastigheten.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Som ett resultat av nya bansträckningar, ny tågflotta och ökade trafikflöden märker Jernhusen en högre efterfrågan på trafiknära och moderna underhållsdepåer. Efterfrågan förväntas även öka då den pågående avregleringen öppnar upp för fler och nya aktörer. Jernhusens hyresgäster är i huvudsak trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsentreprenörer. För gods- och kombiterminalerna utgörs hyresgästerna av terminaloperatörerna samt de speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. Hyresintäkterna är kopplade till den mängd gods som hanteras.

Läs mer om omvärld och trender på sidorna 5-7 i årsredovisning 2010.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Apr 2009– mar 2010	Helår 2010
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	199,3	163,4	745,7	709,8
Energi	34,1	34,6	101,9	102,4
Övriga intäkter	45,5	47,9	199,1	201,5
Summa fastighetsintäkter	278,8	245,9	1 046,6	1 013,7
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-52,7	-47,6	-202,7	-197,6
Energi	-50,6	-54,2	-141,1	-144,8
Underhåll	-7,1	-6,4	-30,7	-30,0
Fastighetsskatt	-3,3	-3,8	-14,3	-14,8
Fastighetsadministration	-37,8	-29,4	-137,4	-129,0
Summa fastighetskostnader	-151,3	-141,4	-526,2	-516,2
Driftöverskott	127,5	104,5	520,4	497,5
Central administration	-14,4	-12,7	-47,2	-45,5
Utvecklingskostnader	-3,6	-2,9	-13,1	-12,4
Resultat från andelar i intressebolag	-0,2	3,8	-1,5	2,5
Rörelseresultat	109,3	92,7	458,7	442,1
Finansiella poster, inkl intressebolag	-32,1	-19,4	-111,3	-98,6
Resultat efter finansiella poster	77,2	73,3	347,4	343,5
Värdeförändringar				
Fastigheter	2,2	0,8	216,5	215,2
Finansiella instrument	40,6	-36,5	159,2	82,1
Summa värdeförändringar	42,9	-35,7	375,8	297,3
Resultat före skatt	120,1	37,6	723,2	640,8
Skatt	-31,9	5,3	-187,8	-150,6
Periodens resultat	88,2	42,9	535,4	490,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	88,2	42,9	535,4	490,2
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat	88,6	43,7	537,2	492,4
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	-0,5	-0,8	-1,9	-2,2
Resultat per aktie, SEK	22,1	10,9	134,3	123,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Apr 2010– mar 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter	278,7	268,8	1 003,4	993,5
Fastighetskostnader	-151,4	-145,0	-505,8	-499,4
Driftöverskott	127,3	123,7	497,7	494,1
Rörelseresultat	109,4	108,1	439,7	438,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Hyresintäkter och energi

Intäkterna uppgick till 199 (163) MSEK, en ökning med 36 MSEK, vilket främst beror på att fastigheter som färdigställda under 2010 genererat intäkter under första kvartalet 2011. Det rör sig främst om Kungsbrohuset och Raus depå. Vidaredebiterad energi uppgick till 34 (35) MSEK. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 799 (720) MSEK och genomsnittlig återstående löptid i kontraktportföljen var 3,6 (3,4) år. Ökningen av hyresvärdet och hyrestiden beror på de nya fastigheterna.

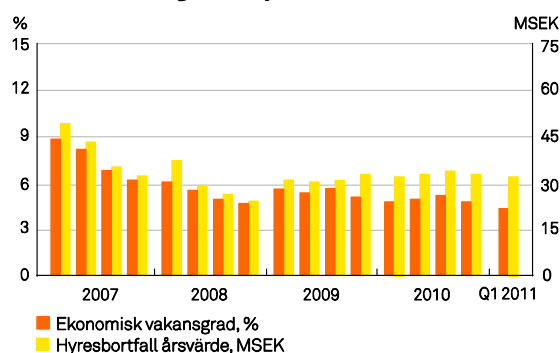
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till –1 (8) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 0 (–1) MSEK

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,4 (5,4) procent. Minskningen beror på de nybyggda fastigheterna Kungsbrohuset och Raus depå, vilka är fullt uthyrda. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 14,4 (14,6) procent.

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall

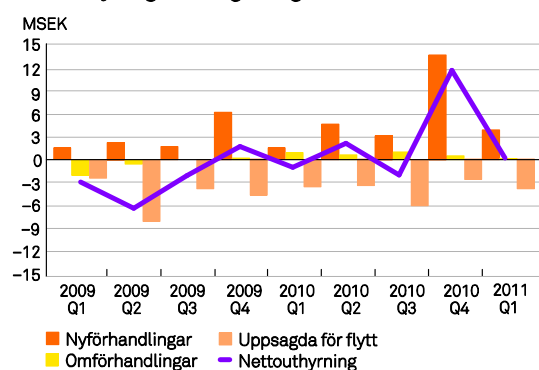


Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2012	1 496	319 894	316	41
2013	367	77 918	93	12
2014	183	52 126	75	10
2015	68	34 259	88	11
2016	38	17 525	50	7
2017	18	8 435	10	1
2018-	42	74 021	136	18
Totalt	2 212	584 178	771	100

¹⁾ Inklusivt framtida gällande avtal

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning

MSEK	Jan–mar 2011
Befintligt fastighetsbestånd	
Nyuthyrning	3,9
Omförhandlingar ¹⁾	0,1
Avflyttning	-3,7
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	0,3
Utvecklingsfastigheter	
Nyuthyrning	8,0
Avflyttning	-9,3
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-1,3
Nettouthyrning totalt	-1,0

¹⁾ Under perioden har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 70 (69) MSEK.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal – koncernen

	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Helår 2010
Lokalarea ¹⁾ , kvm	673 000	697 000	669 000
Överskottsgrad, %	45,7	43,0	49,1
Direktavkastning, %	7,1	6,3	6,7
Totalavkastning, %	10,1	6,3	9,5
Vakansgrad area ²⁾ , %	14,4	14,6	14,6
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,4	5,4	4,9

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter

Övriga intäkter

I övriga intäkter ingår intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och myntautomater. Intäkterna uppgick till 46 (48) MSEK, varav 31 (32) MSEK avser kontrakterade intäkter och 15 (16) MSEK avser rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 (141) MSEK. Ökningen beror främst på högre driftkostnader för el, löpande fastighetskötsel, på grund av ett utökat fastighetsbestånd, och infrastrukturförvaltning (spåranläggningar).

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna inklusive fastighetsadministration uppgick till 52 (42) MSEK, en ökning med 10 MSEK vilket beror på ökade satsningar på nya tjänster och affärer, som på sikt ger nya intäkter.

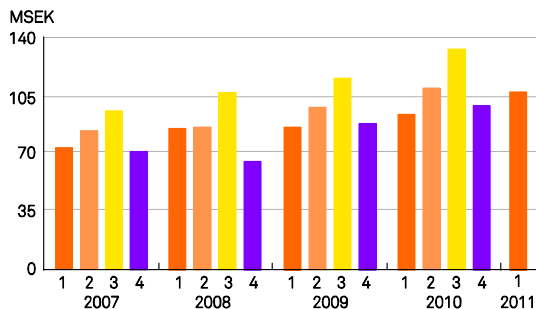
Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader omfattar kostnader för affärsutveckling som kan kopplas till kommande fastigheter, det vill säga utvecklingsfastigheter. Utvecklingskostnaderna uppgick till 4 (3) MSEK. Kostnaderna avser ett antal projekt för att öka kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 18 procent till 109 (93) MSEK, främst till följd av ett utökat fastighetsbestånd. För jämförbart fastighetsbestånd ökade rörelseresultatet med 1 procent.

Rörelseresultat, kvartal

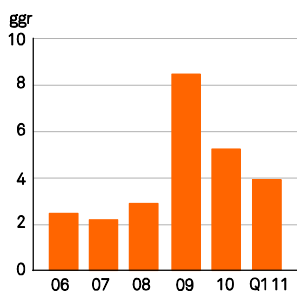


Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -32 (-19) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och högre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,9 (2,4) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående nyanläggningar med 9 (11) MSEK.

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. För kvartalet uppgick räntetäckningsgraden till 3,9 (5,1) gånger. Den höga räntetäckningsgraden beror på de låga marknadsräntorna som medfört en låg finansieringskostnad. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med den 31 mars 2011, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 19 MSEK under den kommande 12 månadsperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 55 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 0 (1) MSEK och den orealiserade värdeförändringen uppgick till 2 (0) MSEK. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrat sedan årsskiftet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-mar	Jan-mar
	2011	2010
Realiserad värdeförändring	-0,2	0,8
Driftnettoeffekt	-	-
Förädlingsresultat	2,4	-
Direktavkastningskrav	-	-
Orealiserad värdeförändring	2,4	-
Summa värdeförändringar	2,2	0,8

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen var positiv och uppgick till 41 (-37) MSEK till följd av den ränteuppgång som skett i de långa marknadsräntorna under kvartalet.

Skatt

Årets skatt uppgick till -32 (5) MSEK motsvarande en skattesats på 26,6 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -32 (5) MSEK uppskjuten skatt.

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Jan-mar	Jan-mar
	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	120,1	37,6
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-31,6	-9,9
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	-	15,2
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	-0,3	0,9
övriga skattemässiga justeringar	-0,1	-0,9
Summa	-31,9	5,3

¹⁾ Resultat från andelar i intressebolag redovisas efter skatt i resultaträkningen.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 722,4	8 797,1	9 501,5
Maskiner och inventarier	14,8	7,1	14,8
Summa materiella anläggningstillgångar	9 737,2	8 804,2	9 516,3
Finansiella anläggningstillgångar	700,1	574,1	667,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	209,2	188,4	217,7
Likvida medel	28,4	12,6	6,0
Summa omsättningstillgångar	237,6	201,0	223,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 674,9	9 579,3	10 407,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 099,4	3 661,3	4 011,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	490,4	302,7	458,4
Räntebärande låneskulder	5 530,0	5 022,0	5 346,0
Ej räntebärande skulder	5,0	-	2,0
Övriga avsättningar	-	0,5	-
Summa långfristiga skulder	6 025,4	5 325,2	5 806,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	126,5	0,7
Ej räntebärande skulder	550,1	466,3	589,0
Summa kortfristiga skulder	550,1	592,8	589,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 674,9	9 579,3	10 407,4
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	9 165,9	8 969,7	8 769,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	Helår 2010
Eget kapital 1 januari	4 011,3	3 618,3	3 618,3
Lämnad utdelning	-	-	-100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	-	-	2,7
Totalresultat för perioden	88,2	42,9	490,1
Eget kapital vid periodens utgång	4 099,4	3 661,3	4 011,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 092,2	3 654,9	4 003,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 256 (259 vid årsskiftet) fastigheter i 82 (83 vid årsskiftet) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 722 (9 501 vid årsskiftet) MSEK och hyresvärdet till 799 (765 vid årsskiftet) MSEK. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 673 000 (669 000 vid årsskiftet) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent.

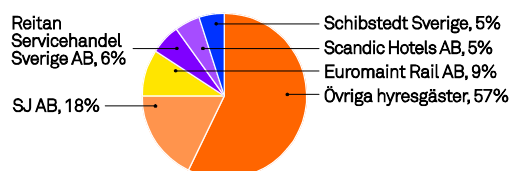
Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 221 MSEK till 9 722 MSEK. Förändringen förklaras av nettoinvesteringar om 220 MSEK, värdeförändringar om 2 MSEK samt fastighetsförsäljningar om 2 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

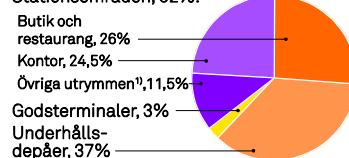
	2011, MSEK	2010, MSEK	Antal fastigheter, 2011
Marknadsvärde 1 januari	9 501,5	8 946,4	259
Investeringar	220,4	359,8	
Förvärv	–	90,1	
Frånträden	-1,7	-600,0	-3
Värdeförändringar	2,2	0,8	
Marknadsvärde 31 mars	9 722,4	8 797,1	256

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde

Stationsområden, 62%:



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

Investeringar i fastigheter uppgick till 220 (450) MSEK. I Malmö pågår arbetet med ombyggnaden av den gamla väntsalen som får en ny mix av restauranger och butiker. I Uppsala pågår en upprustning och anpassning av det gamla stationshuset.

På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen samt den intilliggande Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen har fortsatt med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till en mer utvecklad tågflotta bland annat i Hagalund, Stockholm, som anpassas till nya krav. Under 2011 fortsätter även arbetet med utvecklingen av gods- och kombiterminaler.

Investeringar i fastigheter

Projekt	Bedömd slutkostnad, MSEK	Periodens investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande
Malmö Centralstation ²⁾	463	22	43	2 000	dec-11
Uppsala Resecentrum	210	19	32	2 400	jun-11
Kungsbrohuset, Stockholm ³⁾	1 050	31	114	26 400	mar-10
Stockholm Centralstation ⁴⁾	975	60	604	n/a	jun-12
Underhållsdepåer	435	2	159	n/a	n/a
Övriga projekt		86			
Totalt		220			

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

²⁾ Glashall och parkeringshus i samband med Citytunnelprojektet samt utveckling och modernisering av Malmö Centralstation.

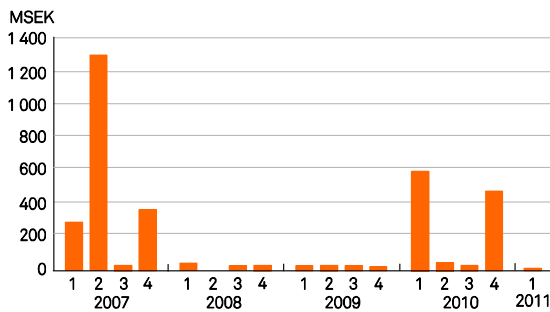
³⁾ Återstår hyresgäst Anpassningar.

⁴⁾ Grundförstärkning och utveckling av befintlig byggnad.

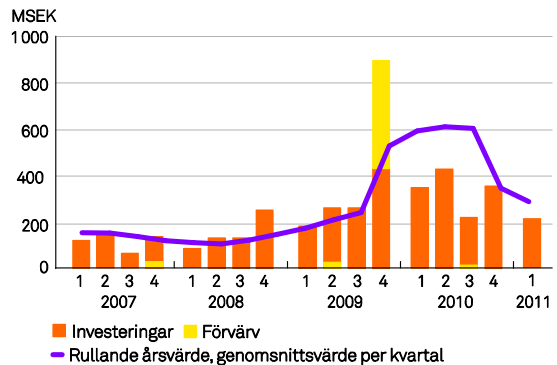
Avyttringar

Under perioden frånträdde 4 (9) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontraherad köpeskilling, om 2 (600) MSEK. Under perioden kontraherades 2 (3) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 1 (2) MSEK. De fastigheter som frånträdts eller kontraherats till försäljning utgörs främst av stations- och markfastigheter på mindre orter. Stationsfastigheterna har inte längre kvar sin funktion som station och avyttras därför till lokala aktörer som är bättre lämpade att ge fastigheten och orten nytt liv.

Avyttringar



Investeringar och förvärv



Finansiella anläggningstillgångar

Räntebärande långfristiga fordringar uppgick till 483 (449 vid årsskiftet) MSEK och är främst hänförligt till Råsta Holding AB, det bolag som utvecklar området kring Solna station och den nya stadsdelen Arenastaden i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 099 (4 011 vid årsskiftet) MSEK.

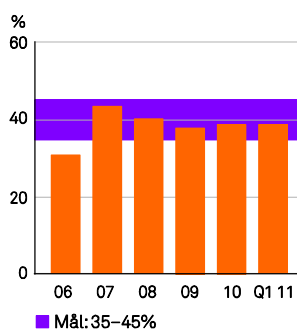
Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,8 (1,5) procent och påverkades främst av värdeförändringar på finansiella instrument. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2005 till periodens utgång uppgick till 12,4 procent.

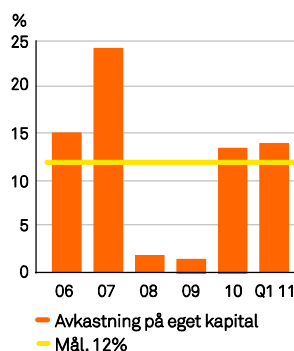
Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 38,4 (38,2) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2005 till periodens utgång uppgick till 36,6 procent. Belåningsgraden minskade till 51,6 (53,3) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Avkastning på eget kapital



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 435 (433 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 279 (2 195 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder överstiger det skattemässiga värdet det redovisade värdet med 20 (-18 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 490 (458 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 530 (5 347 vid årsskiftet) MSEK, varav 12 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet ökade nettolåneskulden med 136 MSEK från 4 877 MSEK till 5 013 MSEK.

Per den 31 mars 2011 var 2 900 (3 000 vid årsskiftet) MSEK utestående av företagscertifikatprogrammet som uppgår till 3 000 MSEK.

Jernhusen har fortsatt att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 31 mars 2011 uppgick räntebindningstiden till 43 (45 vid årsskiftet) månader. Ränteswapkontrakt uppgick till 3 400 (3 300 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakten på Nordpool uppgick till 53 (–106) MSEK.

Finanspolicy

	Policy	Utfall Q1 2011
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12-48 månader	43 månader
Andel ränteförfall 0-1 år	30-60 %	33 %
Andel ränteförfall 1-3 år	10-40 %	17 %
Andel ränteförfall 3-6 år	10-30 %	22 %
Andel ränteförfall 6-10 år	0-35 %	28 %
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 2 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

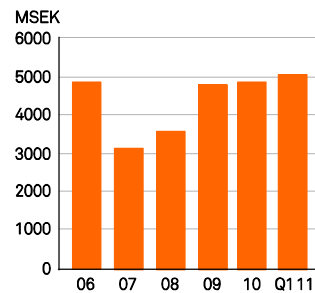
Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	2 600	47
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 900	53
Checkräkningskredit	200	0	0
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	5 518²⁾	100

¹⁾ Låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 12 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto



Ränteförfallostruktur

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 100	2,48
1–3 år	906	3,61
3–6 år	1 120	3,30
6–10 år	1 400	3,39
Totalt	5 518¹⁾	3,06

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 12 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal – koncernen

	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Helår 2010
Belåningsgrad, %	51,6	53,3	51,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,2
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,4	2,5
Räntebindningstid, mån	43	46	45

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Apr 2010– mar 2011	Helår 2010
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	109,3	92,7	458,7	442,1
Avskrivningar	0,5	0,4	1,8	1,7
Finansnetto	-38,8	-16,8	-118,0	-96,0
Betald inkomstskatt	-8,2	-3,6	4,7	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62,8	72,7	347,2	357,1
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	25,8	-54,6	31,0	-49,4
Förändring av korta skulder	-46,3	-49,5	67,4	64,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42,3	-31,4	445,6	371,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-220,4	-359,8	-1 156,6	-1 296,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-90,1	-14,7	-104,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,8	599,7	462,7	1 060,6
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,6	-0,3	-7,5	-7,2
Investeringar i intressebolag	-	-	-99,3	-99,3
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	6,5	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219,2	156,0	-815,4	-446,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-176,9	124,6	-369,8	-74,8
Finansieringsverksamheten				
Förändring av lån	200,0	-159,1	608,2	249,1
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-0,7	35,9	-119,0	-82,4
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	-	-	2,7	2,7
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199,3	-123,2	391,9	69,4
Periodens kassaflöde	22,4	1,2	22,1	-5,4
Likvida medel vid årets början	6,0	11,4	6,0	11,4
Likvida medel vid periodens slut	28,4	12,6	28,1	6,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 63 (73) MSEK. Nedgången beror på ökade räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 42 (-31) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -219 (156) MSEK och påverkades positivt med 2 (600) MSEK från avyttrade fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 20 procent, vilket är hänförligt till den starka tillväxtfas Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansverksamheten uppgick till 199 (-123) 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** utvecklar, förvaltar och äger stationer och stationsområden samt tillhandahåller stationstjänster.
- Affärsområde **Depåer** utvecklar, förvaltar och äger depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- Affärsområde **Godsterminaler** bygger, utvecklar, förvaltar och äger gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.
- Affärsområde **Projektfastigheter** har som huvuduppgift att stötta de tre övriga affärsområdena med kompetens och resurser när det gäller de komplexa fastighetsprojekt som Jernhusen driver.

Från den 1 februari 2010 ingår de tidigare affärsområdena Mindre stationer och SRAB i affärsområde Stationer. Siffrorna för 2010 är justerade så att de omfattar helår.

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt		Helår 2010
	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	
	Stationer	154,8	134,1	21,4	20,5	176,2	
Depåer	102,5	90,1	0,1	0,3	102,6	90,4	343,7
Godsterminaler	7,5	6,7	1,0	1,3	8,5	8,0	32,2
Projektfastigheter	14,0	15,1	0,0	0,0	14,0	15,1	97,1
Summa	278,8	245,9	22,5	22,1	301,3	268,1	1 105,3
Koncernjusteringar					-22,5	-22,1	-91,6
Summa fastighetsintäkter					278,8	245,9	1 013,7

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2011	Jan-mar 2010	Apr 2010- mar 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter				
Stationer	176,2	155,5	653,0	632,3
Depåer	102,6	90,4	355,9	343,7
Godsterminaler	8,5	7,0	33,7	32,2
Projektfastigheter	14,0	15,1	95,9	97,1
Koncernjusteringar	-22,5	-22,1	-92,0	-91,6
Summa fastighetsintäkter	278,8	245,9	1 046,6	1 013,7
Rörelseresultat				
Stationer	70,9	56,6	253,9	239,6
Depåer	46,1	39,1	185,7	178,7
Godsterminaler	3,6	4,6	18,9	19,9
Projektfastigheter	9,6	6,6	67,6	64,6
Koncernjusteringar	-2,9	-2,4	-5,4	-4,9
Central administration	-14,4	-12,7	-47,2	-45,5
Utvecklingskostnader	-3,6	-2,9	-13,1	-12,4
Resultat från intressebolag	-0,2	3,8	-1,5	2,5
Summa rörelseresultat	109,3	92,7	458,7	442,1

Fastighetsuppgifter per affärsområden

	Stationer	Depåer	Godsterminaler	Projektfastigheter	Totalt
Antal fastigheter	111	99	15	31	256
Hyresvärde, MSEK	442	286	20	51	799
Marknadsvärde, MSEK	6 366	2 299	246	812	9 722
Lokalarea, kvm	177 297	439 575	25 491	30 479	672 842
Återstående kontraktstid, år	3,5	3,0	2,2	7,9	3,6
Ekonomisk vakansgrad, %	4,1	4,9	5,4	4,7	4,4

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Apr 2010 – mar 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	55,6	59,6	191,1	195,1
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-52,6	-55,4	-199,8	-202,6
Driftöverskott	3,0	4,2	-8,7	-7,5
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-	59,4	-15,8	43,6
Central administration	-12,5	-12,6	-45,4	-45,5
Utvecklingskostnader	-6,4	-2,9	-15,9	-12,4
Rörelseresultat	-15,9	48,1	-85,8	-21,8
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,6	3,1	181,0	180,5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-49,4	-49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,4	-32,4	-162,2	-154,2
Summa finansiella poster	-36,8	-29,3	-30,6	-23,1
Resultat efter finansiella poster	-52,7	18,8	-116,4	-44,9
Resultat före skatt	-52,7	18,8	-116,4	-44,9
Aktuell skatt	13,7	16,0	50,6	52,9
Uppskjuten skatt	0,1	-5,8	-24,4	-30,3
Periodens resultat	-38,9	29,0	-90,2	-22,3
Resultat per aktie (SEK)	-9,7	7,3	-22,6	-5,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2011	Jan–mar 2010	Apr 2010– mar 2011	Helår 2010
Periodens resultat	-38,9	29,0	-90,2	-22,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-38,9	29,0	-90,2	-22,3

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen för perioden uppgick till 56 (60) MSEK och resultatet efter finansiella poster var -53 (19) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	150,3	61,7	121,5
Maskiner och inventarier	12,0	5,7	12,0
Summa materiella anläggningstillgångar	162,3	67,4	133,5
Uppskjuten skattefordran	95,4	119,8	95,3
Övriga finansiella tillgångar	9 814,8	9 359,4	9 391,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 910,2	9 479,2	9 486,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	569,5	600,4	547,1
Likvida medel	28,4	12,6	6,0
Summa omsättningstillgångar	597,9	613,0	553,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 670,4	10 159,6	10 172,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 600,3	1 648,5	1 600,8
Summa eget kapital	1 600,3	1 648,5	1 600,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	5 588,6	4 988,6	5 388,6
Summa långfristiga skulder	5 588,6	4 988,6	5 388,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	118,6	0,7
Ej räntebärande skulder	3 481,5	3 403,9	3 182,8
Summa kortfristiga skulder	3 481,5	3 522,5	3 183,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 670,4	10 159,6	10 172,9
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 770,6	8 346,8	8 346,8

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 0 (1 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 1 (8 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Beslut har fattats om att sälja aktierna i Råsta Holding AB. Jernhusen lämnar därmed projektet som utvecklar den nya stadsdelen vid Solna station. Jernhusen kvarstår som delägare i Arenabolaget, det vill säga det bolag som äger Swedbank arena.

Årsstämma

Årsstämman i Jernhusen AB hölls idag den 28 april. Utdelningen fastställdes till 100 MSEK för räkenskapsåret 2010, med utbetalningsdag den 4 maj. Omval gjordes av styrelseledamöterna Rolf Lydahl, Bosse Wallin, Björn Ekström och Kia Orback Pettersson. Till nya styrelseledamöter valdes Rolf Torwald och Christel Wiman.

Organisation och medarbetare

Från och med den 1 maj tar Jernhusens organisation nästa steg i utvecklingen. För att bättre kunna tillvarata och genomföra de stora projekten inom stationsområden bildas ett nytt affärsområde, Affärsområde Stadsprojekt, som får ansvar för att driva Jernhusens stora utvecklingsprojekt. Delar av Affärsområde Projektfastigheters verksamhet flyttas därmed till det nya affärsområdet. För att få ett fortsatt driv och tillvara synergier slås samtidigt de två gemensamma enheterna Strategisk utveckling och Hållbar utveckling samman till en gemensam enhet, Strategisk utveckling. I denna enhet kommer även verksamhetsutveckling att ingå.

Affärsområde Stadsprojekt kommer att ledas av Ann Wiberg, tidigare Chef Strategisk utveckling. Ann Wiberg kommer även fortsättningsvis att ingå i ledningsgruppen. Strategisk utveckling kommer att ledas av Åsa Dahl som sedan 2008 innehaft en tjänst som affärsutvecklare på nuvarande Strategisk Utveckling. Åsa Dahl tar därmed plats i Jernhusens ledningsgrupp.

Per den 31 mars 2011 var antalet anställda i Jernhusen 208 (152). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 187 personer. Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Hållbar utveckling

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

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

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, då det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär en kostnadsökning för Jernhusen, främst förorsakad av insatser för snöröjning och ökat öppethållande på vissa stationer. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små för Jernhusen som företag. 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 71 i årsredovisningen för 2010 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 21-23 i årsredovisningen för 2010. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Jernhusen har upprättat sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Jernhusen redovisar från och med andra kvartalet 2010 resultat från andelar i intressebolag som bedöms ingå i den operativa verksamheten i rörelseresultatet och resultat från andelar i intressebolag som bedöms vara finansiella placeringar under finansiella poster. Tidigare har samtliga intressebolag redovisats under finansiella poster. Resultat från andelar i intressebolag redovisas efter skatt.

Jämförelsetalen från föregående år har ändrats i enlighet med bolagets nya sätt att redovisa resultat från andelar i intressebolag.

Därutöver använder koncernen sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2010 på sidorna 66-69.

Rapporten har påtecknats av verkställande direktören efter bemyndigande av styrelsen.

Stockholm den 28 april 2011.

Kerstin Gillsbro
Vd

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Delårsrapport januari–juni 2011 | 20 juli 2011 |
| ▪ Delårsrapport januari–september 2011 | 24 oktober 2011 |
| ▪ Bokslutskommuniké 2011 | 9 februari 2012 |
| ▪ Årsredovisning 2011 | mars 2012 |

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning och fastighetsförteckning finns tillgängliga på Jernhusens webbplats www.jernhusen.se.

Pressmeddelanden under första kvartalet

- | | |
|------------|--|
| 2011-03-30 | Jernhusen publicerar årsredovisning för 2010 |
| 2011-03-29 | Kallelse till årsstämma 2011 i Jernhusen AB |
| 2011-03-25 | Earth Hour 2011 - vi är med! Är du? |
| 2011-03-18 | Klartecken för utveckling av Station Stockholm City |
| 2011-02-09 | Fortsatta investeringar för ökade transporter på järnväg (bokslutskommuniké) |
| 2011-02-07 | Nya visioner för stationsområdet i Sundsvall när antalet resenärer ökar |
| 2011-02-02 | Jernhusen Media väljer Clear Channel på alla stationer |
| 2011-01-26 | Jernhusen Media väljer Visual Art för digital reklam på samtliga järnvägsstationer |
| 2011-01-14 | Tryggare Centralstation med synliga poliser – kraftig minskning av incidenter under december |

För vidare information, vänligen kontakta gärna

Kerstin Gillsbro, Vd
Telefon 070-621 26 29
kerstin.gillsbro@jernhusen.se
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vVd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

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

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Lokalarea

Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intresseföretag.

Sidosystem

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

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

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

Totalavkastning

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

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningskostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/-förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Övriga intäkter

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