

Halvårsrapport januari–juni 2011



Halvårsrapport januari – juni 2011

- Fastighetsintäkterna uppgick till 542 (506) MSEK, en ökning med 7 procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010.
- Rörelseresultatet uppgick till 224 (206) MSEK, en ökning med 8 procent.
- Värdeförändringar uppgick till 1 (–32) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –18 (–58) MSEK, till följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna under andra kvartalet.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 116 (126) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 471 (798) MSEK, varav de största genomfördes på centralstationerna i Stockholm, Malmö och Uppsala samt i Kungsbrohuset.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 4 (634) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 9 988 MSEK, en ökning med 487 MSEK sedan årsskiftet.
- Beslut om förvärv av kombiterminalen Höglands-terminalen i Nässjö.
- Aktierna i Råsta Holding AB (Arenastaden i Solna) avyttrades i maj.

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010– jun 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter, MSEK	263	259	542	506	1 050	1 014
Rörelseresultat, MSEK	115	111	224	206	460	442
Finansiella poster, MSEK	–37	–11	–69	–31	–137	–99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	77	100	155	175	324	344
Värdeförändringar, MSEK	–42	4	1	–32	330	297
Periodens resultat, MSEK	36	81	116	126	480	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	251	348	471	798	1 074	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2	34	4	634	431	1 061
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 988	9 136	9 988	9 136	9 988	9 501
Soliditet, %	37,4	37,0	37,4	37,0	37,4	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,8	3,6	5,8	3,6	5,1
Avkastning på eget kapital, %	12,5	4,2	12,5	4,2	12,5	12,9
Antal anställda vid periodens utgång	213	164	213	164	213	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 213 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 256 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10 miljarder kronor.

Kommentar från vd

Jernhusens verksamhet och rörelseresultat fortsätter att utvecklas väl.

Fastighetsintäkterna för de första sex månaderna uppgick till 542 MSEK, en ökning med 7 procent jämfört med samma period föregående år. Viktiga orsaker till detta är bland annat att Kungsbrohuset som färdigställdes i maj 2010 och Raus depå som togs i drift i november 2010 är fullt uthyrda. Nettouthyrningen i det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till 1 (1) MSEK.

Rörelseresultat uppgick till 224 MSEK, en förbättring med 8 procent.

Värdeförändringarna uppgick till totalt 1 MSEK, varav värdeförändringar i finansiella instrument står för -18 MSEK till följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna under andra kvartalet.

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 487 MSEK från 9 501 MSEK vid årsskiftet till 9 988 MSEK den 30 juni, främst beroende på investeringar.

Viktiga händelser andra kvartalet

Satsningen på ökad trygghet och säkerhet på våra stationer fortsätter och vi har nu stationsvärdar i sex av våra stationer. Det senaste tillskottet är Västerås och ytterligare några stationer planeras få värdar innan årsskiftet. Vi har fått positiv respons som visar att värdarna, tillsammans med kameraövervakningen på stationerna, uppskattas av resenärerna. Ett annat trygghetshöjande projekt har inletts i samarbete med Hjärt-Lungfonden. Tillsammans kommer vi att placera ut 60 hjärtstartare på stationer över landet, och de första finns nu på stationer där vi har stationsvärdar.

I Borlänge har vi flera intressanta projekt. Borlänge är en växande knutpunkt för godstransporter och tillsammans med kommunen satsar vi på en ny kombiterminal och logistikpark. Satsningen kommer möjliggöra nya flexibla logistik- och transportlösningar för regionens företag, skapa nya arbetstillfällen och minska miljö- och klimatpåverkan. Parallellt med detta pågår förberedelser för en ombyggnad av stationen och stationsområdet och för en ny underhållsdepå i Rågåker utanför Borlänge.

Investeringar och förvärv

Under andra kvartalet har investeringar i pågående och nya projekt fortsatt. De största är ombyggnaden och moderniseringen av centralstationerna i Stockholm och Malmö samt Uppsala Resecentrum. Projektet Stockholms Centralstation är i ett intensivt skede. Det komplexa arbetet med nedre

hallen i stationsbyggnaden har lett till en viss förskjutning och projektet planeras vara avslutat våren 2013. På Malmö Centralstation arbetar vi för att färdigställa den gamla väntsalen, som får en ny mix av restauranger och butiker. I Uppsala pågår slutfasen i upprustningen av det gamla stationshuset och i Kungsbrohuset i centrala Stockholm färdigställs hyresgästanpassningar.

I skåneregionen utökas tågtrafiken med fler tåg. För att möta denna tillväxt bygger vi ut etapp två av underhållsdepån i Raus utanför Helsingborg. Vi satsar också på vår underhållsdepå i Tillberga utanför Västerås, där vi ska bygga om, modernisera och samtidigt skapa ny kapacitet. Ny är också vår "Gör det självhall" i Hagalund, öppen dygnet runt, där tågoperatörer och underhållsentreprenörer kan boka tid via Internet.

Som ett led i vår strategi att utveckla, förvalta och äga strategiskt placerade kombiterminaler, har vi tecknat en överenskommelse om att förvärva kombiterminalen Höglandsterminalen i Nässjö från Nässjö Kommun och operatören Transab.

Framtidsutsikter

Tillväxttakten i järnvägssektorn förväntas fortsätta och därmed bedömer vi att vakanserna sjunker och hyresintäkterna ökar för våra lokaler.

Avregleringen av den svenska järnvägstrafiken fortsätter. För att processen ska lyckas krävs nu både samarbete mellan branschens aktörer och snabbare politiska beslut, så att aktörerna vågar göra nödvändiga investeringar. När det gäller Jernhusen som företag kan jag konstatera att vi steg för steg etablerar en tydligare och starkare roll i transportbranschen. Detta har varit tydligt i mina kontakter med beslutsfattare och branschföreträdare, inte minst i samband med den nyligen genomförda Almedalsveckan. Våra seminarier var mycket välbesökta och vi fick flera tillfällen till intressanta möten.

Nu fortsätter vi arbetet med att utveckla våra samarbeten, den inre effektiviteten och styrningen av de projekt vi genomför. Vårt uppdrag är tydligt – vi ska bidra till att fördubbla både kollektivtrafikresandet och volymen kombigods i det svenska järnvägsnätet fram till 2020.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Förändringar i förutsättningarna på den avreglerade transportsektorn påverkar vår verksamhet. Under det senaste halvåret har förslag för att fullfölja järnvägens avreglering tagits fram. Fram till nu har tillträde till järnvägen stått i fokus. Nu väntar åtgärder som syftar till att tilldelningen av kapacitet ska ske på andra grunder än samhällsekonomisk nytta.

En ny kollektivtrafiklag kommer från årsskiftet att innebära stora förändringar då kollektivtrafikföretag fritt, och inom alla geografiska marknadssegment, får etablera buss- och järnvägstrafik, vilket innebär att stationerna får större betydelse.

Störningar och känsligheten i det svenska järnvägsnätet var fortsatt påtaglig under de inledande månaderna. Trafikverket har utrett hur kapacitet och driftsäkerhet på stamnätet ska kunna ökas. Utredningen visar att närmare 40 miljarder kronor saknas för att målet om en väl fungerande och utbyggd transportinfrastruktur ska uppnås. Vidare har Trafikverket bestämt att banavgifterna ska höjas samt att kvalitets- och förseningsavgifter införs runt årsskiftet.

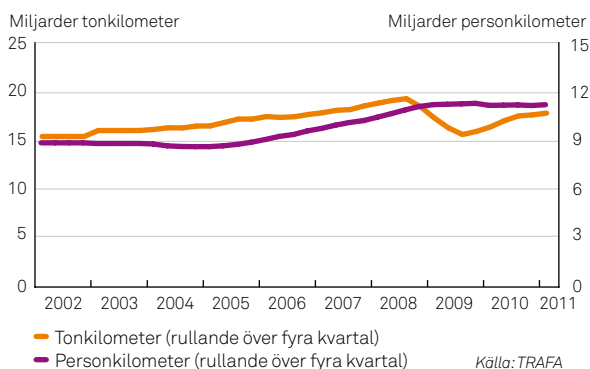
Resande och transporter av gods på järnväg

Ökade strömmar av resenärer och besökare till stationerna samt fler transporter av gods på järnväg innebär större efterfrågan på Jernhusens erbjudanden som till exempel bättre utbud av servicehandel, underhållskapacitet samt moderna gods- och kombiterminaler.

Antalet resenärer fortsatte att utvecklas stabilt under första kvartalet 2011, i linje med 2010. Gods- och kombivolymer, som påtagligt minskade under lågkonjunkturen, återhämtade sig kraftigt under 2010 och utvecklingen under första kvartalet 2011 visar på en fortsatt positiv utveckling.

Jernhusen bedömer att den årliga tillväxttakten fram till 2020 kommer att ligga på mellan fem till tio procent för både för personresor och kombitransporter av gods.

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

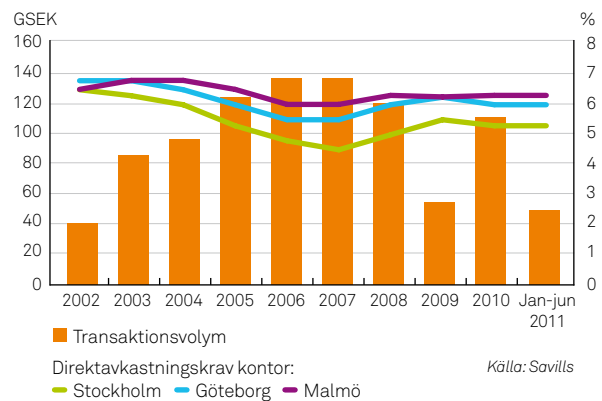


Fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden återhämtade sig kraftigt under 2010 och den positiva trenden med ökade transaktionsvolymer fortsatte även under första halvåret av 2011. Utmärkande för årets transaktioner är att en ovanligt stor andel handelsfastigheter bytt ägare.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. 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

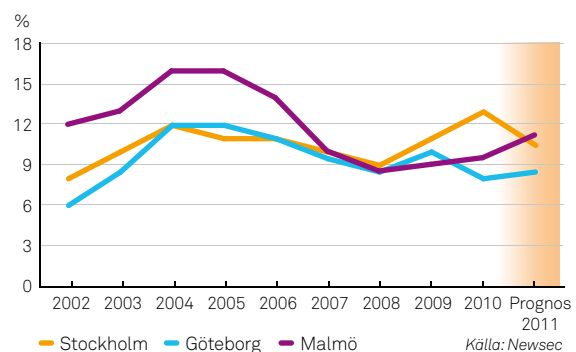


Hyresmarknaden

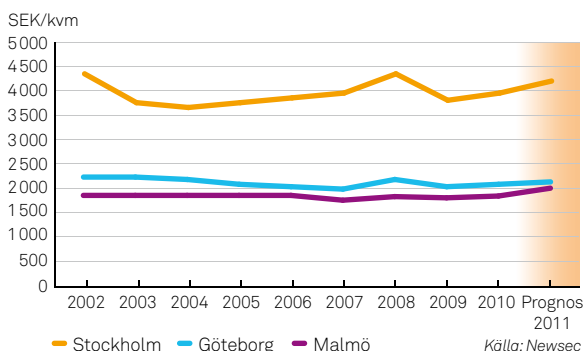
Kontor

Hyresmarknaden har under inledningen av året fortsatt att utvecklas positivt för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Få nyproducerade lokaler i centrala lägen kommer att färdigställas inom de närmaste åren, vilket talar för fortsatt höga hyresnivåer för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Vakansgrad, kontor



Hyra kontor, Central Business District



Detaljhandeln

Antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationen är viktiga, eftersom de påverkar stabiliteten i hyresgästernas omsättning och därmed hyresnivån i fastigheten.

Under första halvåret utvecklades konsumtionen av detaljhandelsvaror svagt. Trots detta väntas konsumtionen att stiga de kommande kvartalen mot bakgrund av ett fortsatt stark konsumentförtroende.

Jernhusens hyresgäster, utgörs främst av servicehandel med dagligvaror som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat, gick stärkta ur konjunkturedgången med bra tillväxttal. Hyresgästerna är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis butiker och restauranger i gallerior och köpcentrum.

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 underhålls-entreprenörer.

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. Jernhusen jobbar aktivt med att utveckla våra terminaler för att öka flödena av gods på järnväg.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010– Jun 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	182,8	184,0	382,1	348,8	743,1	709,8
Energi	23,7	23,4	57,8	58,0	102,2	102,4
Övriga intäkter	56,1	51,7	101,6	99,6	203,5	201,5
Summa fastighetsintäkter	262,6	259,1	541,5	506,4	1 048,8	1 013,7
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-46,1	-47,1	-100,6	-94,9	-198,2	-197,6
Energi	-34,6	-31,8	-85,2	-85,8	-144,2	-144,8
Underhåll	-9,8	-6,7	-16,9	-13,2	-33,7	-30,0
Fastighetsskatt	-4,1	-3,8	-7,4	-7,6	-14,6	-14,8
Fastighetsadministration	-39,9	-38,3	-76,4	-67,1	-138,3	-129,0
Summa fastighetskostnader	-134,5	-127,7	-286,5	-268,6	-529,0	-516,2
Driftöverskott	128,1	131,4	255,0	237,8	519,8	497,5
Central administration	-9,6	-18,8	-22,2	-31,5	-41,3	-45,5
Utvecklingskostnader	-6,3	-3,2	-11,2	-6,1	-17,5	-12,4
Resultat från andelar i intressebolag	2,5	1,8	2,3	5,6	-0,8	2,5
Rörelseresultat	114,7	111,2	223,9	205,8	460,2	442,1
Finansiella poster, inkl intressebolag	-37,3	-11,2	-69,4	-30,6	-137,4	-98,6
Resultat efter finansiella poster	77,4	100,0	154,5	175,2	322,8	343,5
Värdeförändringar						
Fastigheter	17,1	24,9	19,3	25,7	208,8	215,2
Finansiella instrument	-58,8	-21,2	-18,2	-57,7	121,6	82,1
Summa värdeförändringar	-41,7	3,7	1,1	-32,0	330,4	297,3
Resultat före skatt	35,7	103,7	155,6	143,2	653,2	640,8
Skatt	-7,8	-22,5	-39,7	-17,7	-172,6	-150,6
Periodens resultat	27,9	81,2	115,9	125,5	480,6	490,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	27,9	81,2	115,9	125,5	480,6	490,2
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat	27,9	82,7	116,4	127,1	481,7	492,4
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	0,0	-1,5	-0,5	-1,6	-1,1	-2,2
Resultat per aktie, SEK	7,0	20,7	29,1	31,8	120,4	123,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010– Jun 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter	179,0	183,3	541,1	536,2	998,4	993,5
Fastighetskostnader	-95,8	-83,8	-284,4	-271,2	-513,0	-499,4
Driftöverskott	83,3	99,5	256,3	264,9	485,5	494,1
Rörelseresultat	75,6	84,6	225,2	233,0	430,6	438,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Hysesintäkter och energi

Intäkterna uppgick till 382 (349) MSEK, en ökning med 7 procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010. Det rör sig främst om Kungsbrohuset och Raus depå. Vidaredebiterad energi uppgick till 58 (58) MSEK.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 777 (744) MSEK och genomsnittlig återstående löptid i kontraktportföljen var 3,5 (3,5) år. Ökningen av hyresvärdet och hyrestiden beror på de nya fastigheterna.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2012	1 318	282 522	268	35
2013	383	81 667	94	12
2014	298	71 440	101	13
2015	98	42 761	97	13
2016	56	19 820	67	9
2017	15	8 109	9	1
2018–	40	73 932	125	17
Totalt	2 208	580 250	761	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

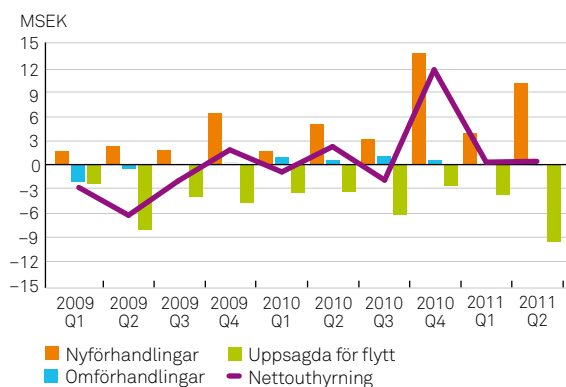
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 4 (19) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 1 (1) MSEK.

Nettouthyrning MSEK	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Helår 2010
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	13,8	6,5	23,3
Omförhandlingar ¹⁾	0,0	1,5	3,1
Avflyttning	-13,1	-6,8	-15,5
Nettouthyrning i befintligt fastig- hetsbestånd	0,7	1,2	10,9
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	18,3	21,1	25,6
Avflyttning	-14,6	-3,8	-7,5
Nettouthyrning i utvecklings- fastigheter	3,7	17,3	18,1
Nettouthyrning totalt	4,4	18,5	29,0

¹⁾ Under perioden har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 87 (89) MSEK.

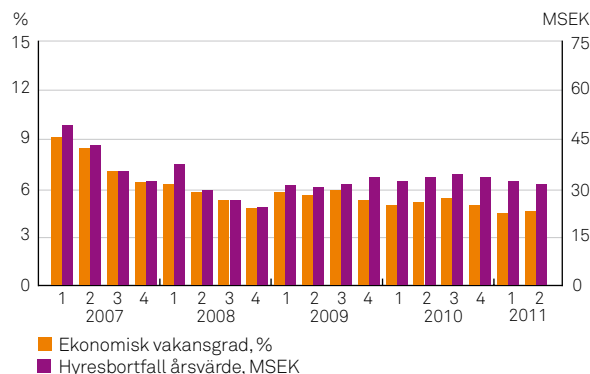
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,5 (5,1) procent. Minskningen beror på de nybyggda fastigheterna Kungsbrohuset och Raus depå, vilka är fullt uthyrd. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 14,8 (14,7) procent.

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiängöring, reklam och myntautomater uppgick till 102 (100) MSEK. Av dessa avser 61 (65) MSEK kontrakterade intäkter och 41 (35) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 287 (269) MSEK. Ökningen beror främst på högre driftkostnader för el, löpande fastighetsskötsel, beroende på fastigheter som färdigställdes under 2010 och infrastrukturförvaltning (spåranläggningar).

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Helår 2010
Lokalarea ¹⁾ , kvm	671 000	686 000	669 000
Överskottsgrad, %	47,5	47,0	49,1
Direktavkastning, %	6,5	7,0	6,7
Totalavkastning, %	9,1	5,2	9,5
Vakansgrad area ²⁾ , %	14,8	14,7	14,6
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,5	5,1	4,9

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna inklusive fastighetsadministration uppgick till 99 (99) MSEK.

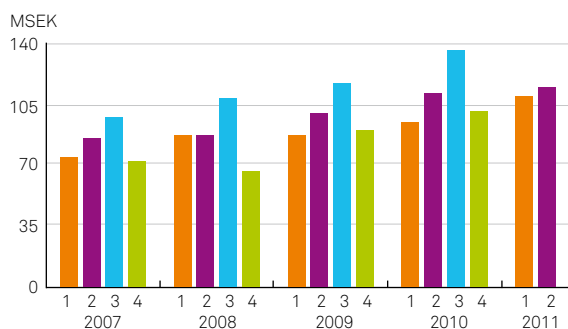
Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnaderna uppgick till 11 (6) MSEK. Kostnaderna avser ett antal projekt för att öka kollektivt resande och godstransporter på järnväg, som på sikt ger nya intäkter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 8 procent till 224 (206) MSEK, främst till följd av fastigheter som färdigställdes under 2010.

Rörelseresultat, kvartal



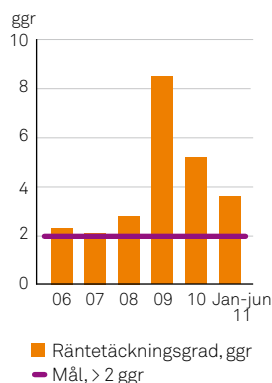
Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet uppgick till 225 (233) MSEK. Minskningen om 8 MSEK beror främst på högre utvecklingskostnader samt lägre resultat från andelar i intressebolag.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -69 (-31) MSEK. Försämringen beror främst på ökade kostnader till följd av en högre låneskuld och högre marknadsräntor samt ett lägre resultat från andelar i intresseföretag. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,0 (2,5) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående nyanläggningar med 15 (23) MSEK.

Räntetäckningsgrad



Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 3,6 (5,8) gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med den 30 juni 2011, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 18 MSEK under den kommande 12 månadsperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 58 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 0 (-1) MSEK och den orealiserade värdeförändringen uppgick till 20 (26) MSEK. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrat sedan årsskiftet.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-jun 2011	Jan-jun 2010	Helår 2010
Realiserad värdeförändring	-0,2	-0,6	-24,9
Driftnettoeffekt	-	-	46,7
Förädlingsresultat	19,5	26,3	16,2
Direktavkastningskrav	-	-	177,2
Orealiserad värdeförändring	19,5	26,3	240,1
Summa värdeförändringar	19,3	25,7	215,2

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -18 (-58) MSEK till följd av den räntenedgång som skett i de långa marknadsräntorna under andra kvartalet beroende på den globala oron.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -40 (-18) MSEK motsvarande en skattesats på 25,5 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -40 (-18) MSEK uppskjuten skatt.

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Jan-jun 2011	Jan-jun 2010	Helår 2010
Redovisat resultat före skatt	155,6	143,2	640,8
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-40,9	-37,7	-168,5
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	1,0	15,6	32,5
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	0,4	3,5	-0,3
övriga skattemässiga justeringar	-0,2	-	-13,9
justeringar hänförliga till föregående års resultat	-	0,9	-0,4
Summa skatt	-39,7	-17,7	-150,6

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

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 988,4	9 136,0	9 501,5
Maskiner och inventarier	16,1	13,1	14,8
Summa materiella anläggningstillgångar	10 004,5	9 149,1	9 516,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	587,4	583,9	667,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	171,9	116,6	217,7
Likvida medel	2,2	12,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	174,1	128,6	223,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 766,0	9 861,6	10 407,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 028,3	3 644,9	4 011,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	498,1	325,7	458,4
Räntebärande låneskulder	5 792,7	5 446,0	5 346,0
Ej räntebärande skulder	10,1	–	2,0
Övriga avsättningar	–	0,5	–
Summa långfristiga skulder	6 300,9	5 772,2	5 806,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	48,0	4,7	0,7
Ej räntebärande skulder	388,8	439,8	589,0
Summa kortfristiga skulder	436,9	444,5	589,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 766,0	9 861,6	10 407,4
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	9 164,3	8 978,2	8 769,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Helår 2010
Eget kapital 1 januari	4 011,3	3 618,3	3 618,3
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	1,1	1,0	2,7
Totalresultat för perioden	115,9	125,5	490,2
Eget kapital vid periodens utgång	4 028,3	3 644,9	4 011,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 019,8	3 638,3	4 003,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 256 (259 vid årsskiftet) fastigheter i 82 (83 vid årsskiftet) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 988 (9 501 vid årsskiftet) MSEK och hyresvärdet till 777 (765 vid årsskiftet) MSEK. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 671 000 (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 487 MSEK från 9 501 MSEK vid årsskiftet till 9 988 MSEK per den 30 juni 2011. Förändringen förklaras främst av investeringar om 460 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Helår 2010	Antal fastig. 2011
Marknadsvärde 1 jan	9 501,5	8 946,4	8 946,4	259
Investeringar	460,3	798,2	1 400,8	
Förvärv	11,0	–	–	1
Frånträden	–3,7	–634,2	–1 060,9	–4 ¹⁾
Värdeförändringar	19,3	25,7	215,2	
Marknadsvärde 30 juni	9 988,4	9 136,0	9 501,5	256

¹⁾ Sex fastigheter har frånträts, varav fyra i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Förvärv och investeringar i fastigheter uppgick till 471 (798) MSEK.

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

I Malmö Centralstation pågår arbetet med ombyggnaden av den gamla väntsalen som får en ny mix av restauranger och butiker. I Uppsala pågår en upprustning och anpass-

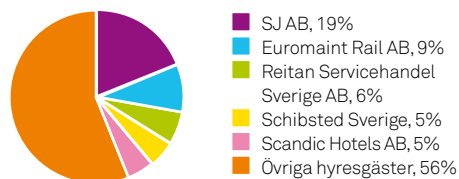
Investeringar i fastigheter

Projekt	Bedömd slutkostnad, MSEK	Investering jan–jun, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande
Malmö Centralstation ²⁾	463	52	13	2 000	dec -11
Uppsala Resecentrum	210	48	3	2 400	jun -11
Kungsbrohuset, Stockholm ³⁾	1 050	40	100	26 400	mar -10
Stockholm Centralstation ⁴⁾	975	110	554	n/a	jun -13
Underhållsdepåer	435	8	153	n/a	n/a
Övriga projekt		202			
Totalt		460			

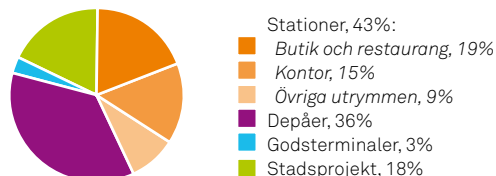
¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

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

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



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

ning av det gamla stationshuset. I Kungsbrohuset i centrala Stockholm fortsätter vi med att slutföra hyresgäst Anpassningarna.

Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras. Exempel på detta är bland annat i Hagalund, Stockholm och i Raus depå utanför Helsingborg som kompletteras med ytterligare en hall, vilken beräknas stå färdig under andra halvåret 2012. Beslut har också tagits om att bygga om, modernisera och skapa ny kapacitet i Tillberga, Västerås.

Under perioden fortsatte även arbetet med utvecklingen av gods- och kombiterminaler.

Avyttringar

Under perioden frånträddes 6 (11) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling, om 4 (634) MSEK. Under perioden kontrakterades 4 (8) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 3 (468) MSEK.

De fastigheter som frånträts eller kontrakterats 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.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 587 (667 vid årsskiftet) MSEK bestod 394 (449 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av den nya Arenastaden i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 028 (4 011 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,5 (12,9 vid årsskiftet) 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

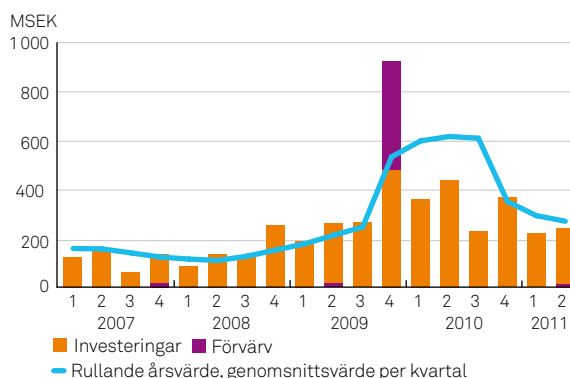
Jernhusens soliditet uppgick till 37,4 (38,5 vid årsskiftet) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2005 till periodens utgång uppgick till 36,6 procent.

Belåningsgraden ökade till 54,5 (51,3 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

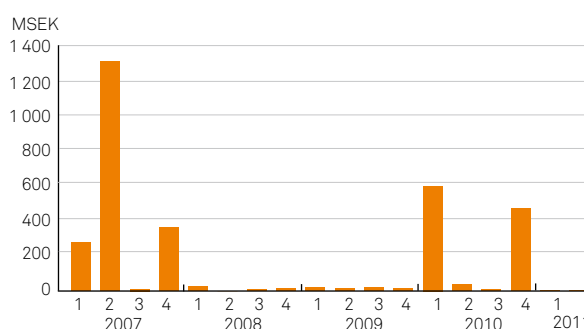
Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 509 (433 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 442 (2 195 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det skattemässiga värdet det redovisade värdet med 39 (18 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 498 (458 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

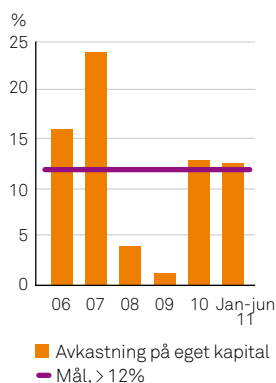
Investeringar och förvärv



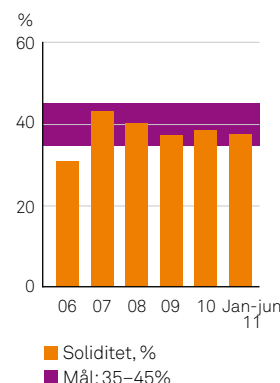
Avyttringar



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 841 (5 347 vid årsskiftet) MSEK, varav 27 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 565 MSEK från 4 877 MSEK till 5 442 MSEK.

Per den 30 juni 2011 var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden fortsatte Jernhusen att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen

och per den 30 juni 2011 uppgick räntebindningstiden till 44 (45 vid årsskiftet) månader.

Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 3 600 (3 300 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakten på Nordpool uppgick till –6 (12 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall Q2 2011
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–48 månader	44 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	30–60 %	37 %
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	16 %
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	17 %
Andel ränteförfall 6–10 år	0–35 %	30 %
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 utnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallostruktur per den 30 juni 2011

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 396	2,46
1–3 år	906	3,70
3–6 år	912	3,42
6–10 år	1 600	3,56
Totalt	5 814¹⁾	3,11

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 27 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 juni 2011

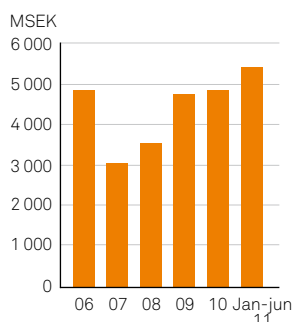
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	2 750	47
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	3 000	52
Checkräkningskredit	200	46	1
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	5 814²⁾	100

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 27 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Helår 2010
Belåningsgrad, %	54,5	54,7	51,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,2
Genomsnittlig ränta, %	3,0	2,5	2,5
Räntebindningstid, mån	44	44	45

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010– jun 2011	Helår 2010
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat	114,7	111,2	223,9	205,8	460,2	442,1
Avskrivningar	0,8	0,5	1,3	0,9	2,1	1,7
Finansnetto	-48,5	-24,0	-87,3	-40,8	-142,5	-96,0
Betald inkomstskatt	-9,0	-3,0	-17,2	-6,6	-1,3	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58,0	84,7	120,7	159,3	318,5	357,1
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-0,7	77,6	25,1	22,8	-47,1	-49,4
Förändring av korta skulder	-31,2	-20,9	-77,4	-72,3	59,1	64,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26,1	141,4	68,4	109,8	330,5	371,9
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-240,0	-348,3	-460,4	-798,2	-958,2	-1 296,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-11,0	-	-11,0	-	-115,8	-104,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,8	34,6	3,6	634,3	429,9	1 060,6
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,6	-6,6	-1,2	-6,9	-1,5	-7,2
Investeringar i intressebolag	-	-0,7	-	-0,7	-99,3	-99,3
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-6,5	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249,8	-327,5	-469,0	-171,5	-744,9	-446,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-223,7	-186,1	-400,6	-61,7	-414,4	-74,8
Finansieringsverksamheten						
Förändring av lån	250,0	400,7	450,0	241,6	457,5	249,1
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	46,1	-116,2	45,4	-80,3	43,3	-82,4
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	1,4	1,0	1,4	1,0	2,7	2,7
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	197,5	185,5	396,8	62,3	403,5	69,4
Periodens kassaflöde	-26,2	-0,6	-3,8	0,6	-10,9	-5,4
Likvida medel vid periodens början	28,4	12,6	6,0	11,4	6,0	11,4
Likvida medel vid periodens slut	2,2	12,0	2,2	12,0	-4,9	6,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 121 (159) MSEK. Nedgången beror på ökade räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 68 (110) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -469 (-172) MSEK och påverkades positivt med 4 (634) MSEK från avyttrade fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 15 procent, vilket är hänförligt till den starka tillväxtfas Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansverksamheten uppgick till 401 (62) 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 fem segment:

- **Affärsområde Stationer** utvecklar, förvaltar och äger stationer 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 Stadsprojekt** fokuserar på att utveckla och genomföra utvecklingsprojekt vid Jernhusens större stationsområden.
- **Affärsområde Projektfastigheter** har som huvuduppgift att stötta de övriga affärsområdena med kompetens och resurser när det gäller de komplexa fastighetsprojekt som Jernhusen driver.

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

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

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt		Helår 2010
	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	
Stationer	270,8	282,1	35,7	39,4	306,4	321,5	653,1
Depåer	186,9	175,2	0,5	0,6	187,4	175,8	358,1
Godsterminaler	14,1	13,6	2,1	2,6	16,1	16,2	32,2
Stadsprojekt	69,8	31,9	3,9	1,1	73,6	33,0	61,9
Projektfastigheter	–	3,6	–	–	–	3,6	–
Summa	541,5	506,4	42,1	43,7	583,6	550,2	1 105,3
Koncernjusteringar					–42,1	–43,7	–91,6
Summa fastighetsintäkter					541,5	506,4	1 013,7

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010–jun 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter						
Stationer	130,2	166,0	306,4	321,5	638,0	653,1
Depåer	84,8	85,4	187,4	175,8	369,7	358,1
Godsterminaler	7,6	9,2	16,1	16,2	32,1	32,2
Stadsprojekt	59,6	21,5	73,6	33,0	102,6	61,9
Projektfastigheter	–	–	–	3,6	–3,6	–
Koncernjusteringar	–19,6	–21,4	–42,1	–43,7	–89,9	–91,6
Summa fastighetsintäkter	262,6	259,1	541,5	506,4	1 048,8	1 013,7
Rörelseresultat						
Stationer	40,3	61,7	111,2	118,3	245,1	252,1
Depåer	44,7	48,1	90,8	87,2	196,8	193,1
Godsterminaler	2,9	8,6	6,5	13,2	13,1	19,9
Stadsprojekt	44,4	17,0	54,0	23,6	67,9	37,5
Projektfastigheter	–3,2	–	–3,2	–	–3,2	–
Koncernjusteringar	–1,0	–0,4	–4,3	–4,5	0,2	–4,9
Central administration	–9,6	–18,8	–22,2	–31,5	–41,3	–45,5
Utvecklingskostnader	–6,3	–3,2	–11,2	–6,1	–17,5	–12,4
Resultat från intressebolag	2,5	–1,8	2,3	5,6	–0,8	2,5
Summa rörelseresultat	114,7	111,2	223,9	205,8	460,2	442,1

Fastighetsuppgifter per affärsområden per den 30 juni 2011

	Stationer	Depåer	Godsterminaler	Stadsprojekt	Totalt
Antal fastigheter	108	99	15	34	256
Hysesvärde, MSEK	337	282	20	138	777
Marknadsvärde, MSEK	4 549	2 359	255	2 825	9 988
Lokalarea, kvm	151 200	437 169	24 277	58 518	671 164
Återstående kontraktstid, år	2,5	3,0	2,3	7,5	3,5
Ekonomisk vakansgrad, %	4,0	5,6	5,4	3,4	4,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010 – jun 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	50,6	44,4	106,2	104,0	197,3	195,1
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-65,2	-43,2	-117,8	-98,6	-221,8	-202,6
Driftöverskott	-14,6	1,2	-11,6	5,4	-24,5	-7,5
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	1,3	5,1	1,3	64,5	-19,6	43,6
Central administration	-11,2	-13,4	-23,7	-26,0	-43,2	-45,5
Utvecklingskostnader	-3,1	-3,2	-9,5	-6,1	-15,8	-12,4
Rörelseresultat	-27,6	-10,3	-43,5	37,8	-103,1	-21,8
Finansiella poster						
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	-14,1	-	-14,1	-	-14,1	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3,5	2,9	7,1	6,0	181,6	180,5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-49,4	-49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-45,0	-32,8	-85,3	-65,2	-174,3	-154,2
Summa finansiella poster	-55,6	-29,9	-92,3	-59,2	-56,2	-23,1
Resultat efter finansiella poster	-83,2	-40,2	-135,8	-21,4	-159,3	-44,9
Resultat före skatt	-83,2	-40,2	-135,8	-21,4	-159,3	-44,9
Aktuell skatt	-0,9	20,8	12,9	36,8	29,0	52,9
Uppskjuten skatt	19,3	-7,5	19,4	-13,3	2,4	-30,3
Periodens resultat	-64,8	-26,9	-103,5	2,1	-127,9	-22,3
Resultat per aktie (SEK)	-16,2	-6,7	-25,9	0,5	-32,0	-5,6
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 2011	Apr–jun 2010	Jan–jun 2011	Jan–jun 2010	Jul 2010– jun 2011	Helår 2010
Periodens resultat	-64,8	-26,9	-103,5	2,1	-127,9	-22,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-64,8	-26,9	-103,5	2,1	-127,9	-22,3

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen för perioden uppgick till 106 (104) MSEK och resultatet efter finansiella poster var -136 (-21) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	156,6	100,4	121,5
Maskiner och inventarier	11,8	11,8	12,0
Summa materiella anläggningstillgångar	168,4	112,2	133,5
Uppskjuten skattefordran	114,6	112,3	95,3
Övriga finansiella tillgångar	9 728,2	9 355,0	9 391,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 842,8	9 467,3	9 486,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	608,5	615,1	547,1
Likvida medel	2,2	12,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	610,7	627,1	553,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 621,9	10 206,6	10 172,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 433,2	1 580,0	1 600,8
Summa eget kapital	1 433,2	1 580,0	1 600,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	5 838,6	5 388,6	5 388,6
Summa långfristiga skulder	5 838,6	5 388,6	5 388,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	46,1	2,8	0,7
Ej räntebärande skulder	3 304,0	3 235,2	3 182,8
Summa kortfristiga skulder	3 350,1	3 238,0	3 183,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 621,9	10 206,6	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 46 (1 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 1 (8 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Organisation och medarbetare

Jernhusen fortsätter att växa och utvecklas. För att bättre kunna tillvarata och genomföra de stora utvecklingsprojekten inom stationsområden har ett nytt affärsområde bildats, Affärsområde Stadsprojekt. För att få ett fortsatt driv och tillvara synergier har samtidigt de två gemensamma enheterna Strategisk utveckling och Hållbar utveckling slagits samman till en gemensam enhet. I denna enhet ingår även verksamhetsutveckling. Den nya organisationen gäller från den 1 maj 2011.

Per den 30 juni 2011 var antalet anställda i Jernhusen 213 (164). 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.

Jernhusen arbetar 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. Andra åtgärder är att minimera miljöpåverkan vid nyuppförande genom att ställa miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, då det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär en kostnadsökning för Jernhusen, främst förorsakad av insatser för snöröjning och ökat öppethållande på vissa stationer. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. Toppbelastningar på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 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

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid OMX Nordic Exchange. Detta innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2010 på sidorna 66–69.

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 20 juli 2011

Rolf Lydahl
Ordförande

Björn Ekström
Styrelseledamot

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Bosse Wallin
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Rolf Torwald
Styrelseledamot

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Pressmeddelanden 1 april – 30 juni 2011

- 2011-04-01 Större förståelse för järnvägsbranschens komplexitet och behov
- 2011-04-01 Jernhusens planering för depåbygge vid Rågåker i Borlänge nu igång
- 2011-04-12 Modern kombiterminal står modell på Logistik & Transport 2011
- 2011-04-13 Utdelning av varuprover mest populärt på järnvägsstationer
- 2011-04-28 Positivt första kvartal
- 2011-04-28 Jernhusens årsstämma 2011
- 2011-04-29 Årets Resenärsvän 2011
- 2011-05-03 Ny kombiterminal och logistikpark i Borlänge
- 2011-05-06 Cityvärdar skapar trygghet och ökad service i Västerås
- 2011-05-17 Jernhusen säljer sin andel i Råsta Holding AB
- 2011-05-25 Jernhusen köper Höglandsterminalen i Nässjö
- 2011-06-09 Hjärtstartare på Jönköpings station ska rädda liv
- 2011-06-16 Nytt försök med SMS-lås på stationen i Örebro
- 2011-06-17 Effektivare tågtrafik i Skåne när Raus depå byggs ut
- 2011-06-21 Jernhusen finns i Almedalen den 5 juli
- 2011-06-30 Klart för byggstart på stationen i Borlänge

Kalendarium

- Delårsrapport jan–sept 2011 24 okt 2011
- Bokslutskommuniké 2011 9 feb 2012
- Årsredovisning 2011 mars 2012
- Årsstämma 2012 april 2012

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning och fastighetsförteckning 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
Tel: 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Rullande tolvmånaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

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

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

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

Fastighetsadministration

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

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Lokalarea

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

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

Utvecklingsfastigheter

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

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för 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 väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.