

# Halvårs- rapport

Januari–juni 2018

# Halvårsrapport januari–juni 2018

- Fastighetsintäkterna uppgick till 773 (728) MSEK, en ökning med sex procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med åtta procent och uppgick till 357 (330) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 357 (338) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 427 (502) MSEK. Minskningen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 65 (165) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –71 (–74) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 247 (386) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 250 (237) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (118) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 323 MSEK till 16 556 (16 234) MSEK. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–juni 2017. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2017. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar

| Jernhusen i sammandrag                       | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter, MSEK                     | 389             | 366             | 773             | 728             | 1 498                 | 1 453         |
| Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK | 188             | 179             | 357             | 330             | 710                   | 683           |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK          | 84              | 160             | 65              | 165             | 102                   | 202           |
| Rörelseresultat, MSEK                        | 274             | 340             | 427             | 502             | 817                   | 892           |
| Finansiella poster, MSEK                     | –32             | –38             | –71             | –74             | –151                  | –154          |
| Värdeförändringar derivat, MSEK              | –18             | 25              | –12             | 43              | –1                    | 54            |
| Skatt, MSEK                                  | –73             | –69             | –97             | –83             | –158                  | –144          |
| Periodens resultat, MSEK                     | 148             | 256             | 247             | 386             | 510                   | 649           |
| Investeringar i fastigheter, MSEK            | 131             | 148             | 250             | 237             | 676                   | 663           |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK                | –               | 10              | 0               | 118             | 60                    | 178           |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK              |                 |                 | 16 556          | 15 829          | 16 556                | 16 234        |
| Soliditet, %                                 |                 |                 | 43,4            | 43,3            | 43,4                  | 43,8          |
| Räntetäckningsgrad, ggr                      |                 |                 | 5,0             | 4,4             | 5,0                   | 4,4           |
| Aukastning på eget kapital, %                |                 |                 | 6,9             | 20,4            | 6,9                   | 9,0           |

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 155 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 16,6 miljarder kronor.

# Ud har ordet

Jernhusens affär utvecklas fortsatt stabilt och följer våra planer. Rörelseresultat före värdeförändringar har ökat med åtta procent under perioden. Regeringen har presenterat två viktiga dokument för järnvägens framtid: nationell plan för infrastruktur och nationell godstransportstrategi. I dessa kan vi se flera affärsmöjligheter för Jernhusen.

## Den svenska järnvägens framtid

Regeringens beslut om nationell plan för infrastruktur och nationell godstransportstrategi innebär en offensiv politisk satsning på järnvägen. Planen och strategin innehåller både satsningar på järnvägsinfrastruktur och förstärkta insatser för att öka järnvägstransporter samtidigt som det är ett ökat fokus på hållbara, moderna transportlösningar för gods i urbana miljöer. I samtliga dessa satsningar finns utrymme för Jernhusen att bidra till utvecklingen, såväl med kompetens som med konkreta investeringar.

## Första gröna obligationerna emitterade

Under perioden har Jernhusens första gröna obligationer emitterats med stort intresse från marknaden. Drygt 20 investerare från såväl Sverige som utlandet deltog i emissionen som omfattade totalt 1,5 miljarder kronor. Det är glädjande att intresset är så stort och med denna transaktion kan vi finansiera såväl energieffektivisering som utveckling av nya hållbara fastigheter.

## Investeringar

I maj invigde vi de nya kranarna på Malmö Kombiterminal, en investering på 100 MSEK som ökar lyftkapaciteten med 75 procent. Dessa är nu i full drift. Ett sextiototalt samarbetspartners deltog i det högtidliga tillfället som också gav utrymme för en paneldiskussion om vilka förutsättningar som behövs för att realisera potentialen i svensk kombitrafik och hur den kan bidra till mer godstransporter på järnväg.

Den treåriga satsningen på att installera digital teknik i Jernhusens fastigheter är inne i en intensiv fas och ska skapa förutsättningar för att styra, reglera och övervaka olika funktioner i fastigheterna. Investeringen har även stor betydelse för arbetet med förbättrad miljöprestanda och minskad energiförbrukning.

Intresset för kontor i stationsnära lägen är stort. Det får vi än en gång bekräftat genom att uthyrningsarbetet i utvecklingsprojektet Foajén i Malmö går bra. Kontorsbyggnaden ska stå klar i slutet av 2019 men redan är 30 procent av ytan uthyrd, med fler kontrakt under förhandling.

## Omsorg om resenärsmiljön

I Växjö har Jernhusens medarbetare på kort tid skapat en temporär station med fullgod service och hög kvalitet på funktioner som väntsal

och toaletter. På så vis upprätthålls stationsfunktionen då det tidigare stationshuset rivits och det nya kombinerade stations- och kommunhuset håller på att byggas.

Under kvartalet har Alfons Åberg flyttat in på fler stationer. Nu finns lekytor även i Borlänge, Göteborg och i Skövde. Förutom de fyra stationer där lekytor för barn redan installerats återstår ytterligare tre under året.

Under sommaren påverkas järnvägstrafiken söderut från Stockholms Centralstation kraftigt av Trafikverkets planerade underhåll på den så kallade Getingmidjan. Jernhusen samarbetar med Trafikverket, SL och trafikföretagen för att underlätta för resenärerna under de veckor som arbetet pågår och centralstationen påverkas.

På Malmö Centralstation kompletterar två nya enheter utbudet i centralhallens food court. För att möta pendlarnas behov av förfriskningar etableras grab and go-koncept nära regiontrafiken.

## Stationsrelaterade utvecklingsprojekt

Bredvid Göteborgs Centralstation invigdes den 4 juni en containerbaserad food court för att åskådliggöra för allmänheten var den nya kommunikationsnära stadsdelen Region City kommer att byggas. Region City planeras knyta ihop dagens centralstation med den kommande Västlänken.

## Insatser för nöjdare medarbetare

Resultatet från årets medarbetarundersökning visar på förbättringar på samtliga index och framför allt i synen på hur attraktiva vi är som arbetsgivare. Tillsammans med topplaceringen i Nyckeltalsinstitutets Attraktiva Arbetsgivarindex tidigare i vår är det ett styrkebevis och en bekräftelse på att det kulturarbete vi bedriver i företaget uppskattas och bidrar till att rusta oss inför framtiden. Jag ser fram emot höstens fortsatta satsningar på bl a kompetensutveckling och företagskultur och vill tacka alla medarbetare för fina insatser under våren.

Kerstin Gillsbro  
Ud

# Omvärld och trender

## Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

I början av sommaren beslutade regeringen om den nationella planen för infrastruktur samt om den nationella godsstrategin. Den förstnämnda innebär många satsningar på järnväg och den senare att få mer gods på järnväg och sjö, samt att utveckla de urbana godstransporterna.

Den nationella planen tas fram av Trafikverket vart fjärde år på uppdrag av regeringen. Den är ett utvecklingsförslag för den statliga, nationella transportinfrastrukturen som förvaltas och utvecklas av Trafikverket. Regeringens beslut innebär satsningar på de första delarna av ett nytt stambanenät samt ökade anslag för underhåll av den befintliga järnvägen.

Transportbehovet i Sverige fortsätter att öka, bland annat som en effekt av ökad e-handel. Godsstrategin är ett viktigt led för att åstadkomma en omställning till minskade utsläpp och för att ha ett transportsystem som bidrar till utveckling och tillväxt. I strategin betonas att det behöver ske en överflyttning av gods från väg till järnväg och sjöfart samt att godstransporter i urbana miljöer behöver utvecklas.

För Jernhusen innebär dessa strategier, i och med att förutsättningarna för utveckling av persontransporter och godstransporter stärkts, ökade affärsmöjligheter inom dessa områden. Vidare ser vi att det finns en viktig roll för oss att ta i utvecklingen av hållbara godstransporter i urbana områden.

### Resande och transporter av gods på järnväg

Enligt senaste rapporten från myndigheten Trafikanalys var resandet på järnväg, mätt i antal resor, högre under första kvartalet 2018 än under samma kvartal 2017. Det handlar om en ökning med hela 5,4 procent i kvartalsvis jämförelse. Sett på rullande fyra kvartal är det en ökning om 1,2 procent jämfört med vid samma tidpunkt 2017. En bidragande orsak kan vara den ökning av tåglägen som skedde i och med tidtabellsskiftet i december.

Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade enligt den senaste mätningen en fortsatt negativ utveckling under första kvartalet 2018 och minskade med 1,9 procent jämfört med samma kvartal 2017. Inom gods verkar Jernhusen främst inom kombitrafiken. Statistiken redovisar dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment.

## Fastighetsmarknaden

En ökad urbanisering och stabil arbetsmarknad har i kombination med en expansiv penningpolitik bidragit till ekonomisk tillväxt i Sverige. Lågräntemiljön och den goda tillgången på kapital innebär fortsatt stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden från såväl inhemska som internationella investerare.

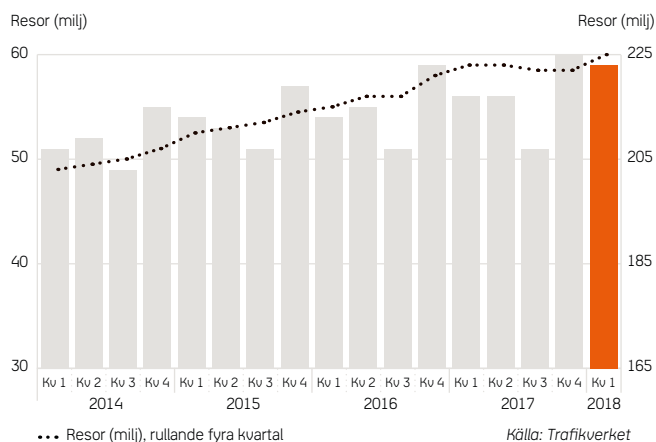
Enligt Newsec var antalet transaktioner, överstigande 40 MSEK, under första halvåret färre än under samma period föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick till 57 miljarder kronor jämfört med 79 miljarder föregående år.

Stor efterfrågan på svenska fastigheter har under de senaste åren också inneburit sjunkande direktavkastningskrav inom fastighetsbranschen men de ser nu ut att generellt ha stabiliserat. För centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms dock marknadens direktavkastningskrav ha sjunkit med 0,05 procentenheter under perioden.

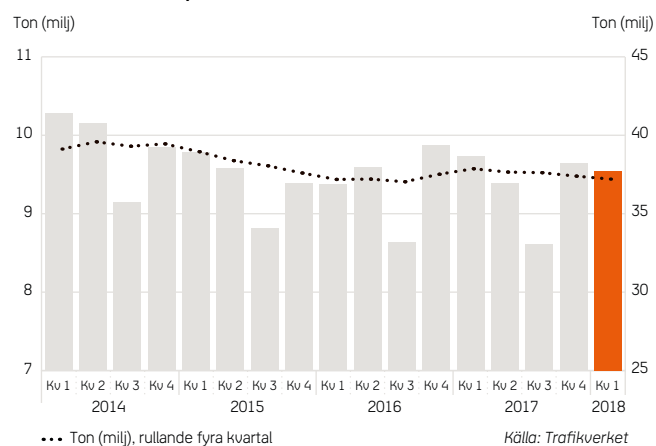
## Hyresmarknaden

Jernhusen med sitt diversifierade fastighetsbestånd har en mängd olika typer av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns såväl butiker, restauranger och kontorshyresgäster som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen.

### Persontransporter med järnväg i Sverige



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



Hyresgäster i depåerna är främst underhållsentreprenörer och tågoperatörer. På gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

### Service- och detaljhandeln

Jernhusens stationer ska underlätta vardagen för de som reser och samtidigt vara en mötesplats i staden. På så sätt får vi tryggare och säkrare stationer som gör att fler väljer att resa med tåg och besöka våra stationer. På Jernhusens stationer ska serviceutbudet underlätta för resenärerna och bidra till en attraktivare miljö. Därför utvecklar vi vårt utbud i första hand för att tillgodose resenärernas behov.

Servicehandelsindex från HUI Research har ännu inte presenterat resultat från det senaste kvartalet vid tidpunkten för denna rapport. Därför återkommer vi med dessa till nästa kvartalsrapport.

### Kontor

Tjänstesektorn fortsätter att växa och detta i kombination med urbaniseringen ger goda förutsättningar för kommersiella fastigheter i storstadsregionerna och för kontorsmarknaden i synnerhet. Resultatet av detta har varit stor efterfrågan på effektiva kontor i centrala lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorshyrorna har enligt Newsec ökat i Stockholm, Göteborg och Malmö jämfört med föregående år. Den stora efterfrågan har även inneburit låga direktavkastningskrav och låga vakanser för

kontorsfastigheter. Samtliga tre städer visar upp sjunkande direktavkastningskrav jämfört med föregående år samt sjunkande vakanser. En stark kontorsmarknad med höga hyror och låga vakanser har resulterat i hög nyproduktionstakt av kontor under de senaste åren. I Stockholm och Malmö bedöms nyproduktionstakten öka under 2018 jämfört med föregående år. Göteborg ser dock en betydligt lägre andel färdigställda kontorsytor under 2018 jämfört med 2017. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2018.

### Depåer samt gods- och kombiterminaler

Bolag och organisationer som bedriver järnvägstrafik i Sverige ser ljusst på framtiden och en ökad efterfrågan på persontransporter. Befintliga fordon ökar sin trafikering och det beställs fler fordon för leverans inom de närmaste åren. Fler fordon och ökad trafik medför ett ökat behov av underhåll, vilket kan tillgodoses genom såväl nybyggnation som investeringar i och ett effektivare utnyttjande av dagens fastigheter.

Regeringen har tydligt uttryckt att den vill se mer gods på järnväg och även Sveriges storstäder ser ett ökat behov av en väl utvecklad citylogistik. Jernhusen anser att det finns en stor potential för detta inom kombigods. Därför välkomnar vi regeringens godsstrategi som innebär ett ökat fokus på att lösa dessa utmaningar.

### Finansmarknaden

Under det första halvåret har stort fokus legat på den politiska omvärlden där framförallt införandet av handelstullar inneburit ökad oro på finansmarknaden. Stabil tillväxt i USA och en inflation runt målet om två procent har bidragit till att amerikanska centralbanken höjt styrräntan vid två tillfällen och indikerar nu ytterligare två höjningar under året.

Trots stabila tillväxtsiffror och låg arbetslöshet i Europa är den underliggande inflationen fortsatt svag och förväntas vara så även under resten av året. Detta har bidragit till att europeiska centralbanken i sin prognos senarelagt en första räntehöjning till efter sommaren 2019 samtidigt som de kommunicerade att stödköpen av obligationer kommer avslutas vid årsskiftet.

Tillväxtsiffrorna för Sverige har under det första halvåret varit i linje med marknadens förväntningar och inflationstrycket har ökat, främst drivet av ökade energipriser. Riksbankens inflationsprognos ligger kvar strax under två procent i slutet av året med en årlig tillväxt om knappt tre procent. Med ett ökat inflationstryck och stabil tillväxt är frågan om detta kan få Riksbanken att höja styrräntan redan i år eller om det väntar till 2019.

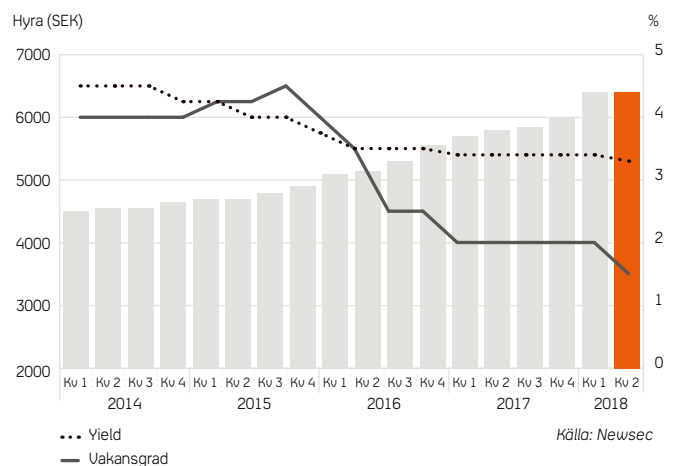
De låga korträntorna har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Svagt sjunkande svenska långräntor under första halvåret har dock inneburit negativa värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

### Förändrad skattelagstiftning

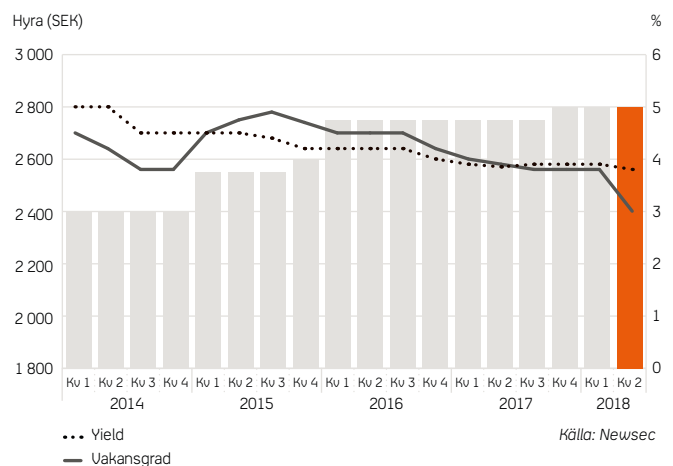
I juni godkände riksdagen regeringens förslag till nya ränteavdragsbegränsningsregler. I korthet innebär förslaget sänkt skattesats i två steg; 21,4 procent 2019 och 20,6 procent 2021 och begränsning av avdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt resultat före värdeförändringar och finansiella poster. Avdragsutrymmet begränsas ytterligare vid nyttjande av underskottsavdrag från tidigare år. De nya reglerna börjar gälla 1 januari 2019.

Reglerna bedöms innebära en ökad skattekostnad för Jernhusen om cirka 1–2 procentenheter per år jämfört med nuvarande skatteregler. Givet den bedömda framtida resultatutvecklingen kommer bolaget inte att få avdrag för räntekostnader som överstiger cirka 2,5 procent av skuldsättningen.

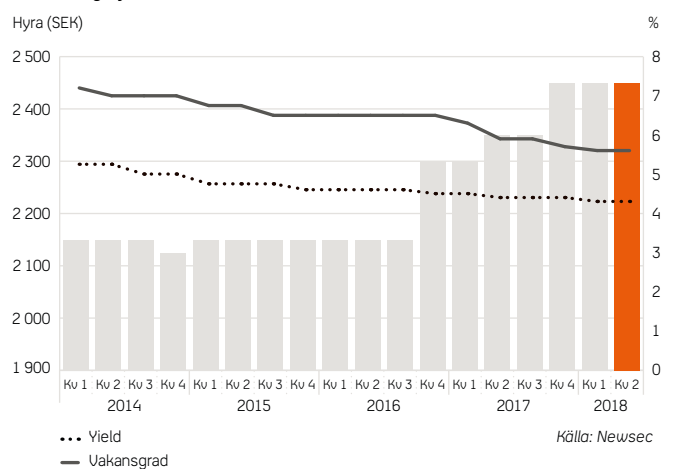
### Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



### Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD



### Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD



Utredningen om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen, är enligt finansdepartementet under fortsatt handläggning.

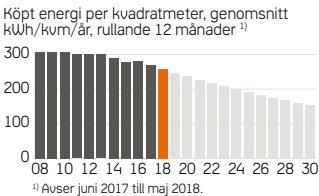
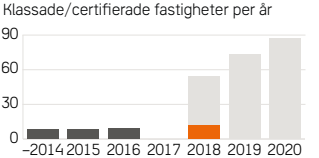
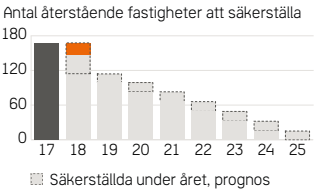
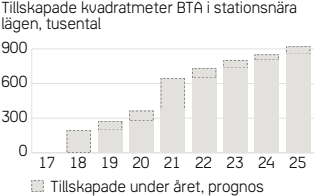
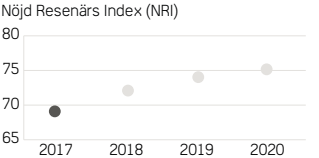
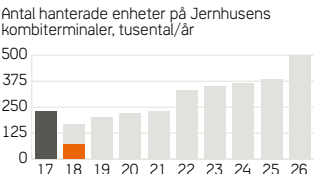
# Jernhusens mål

## Finansiella mål

| MÅLBESKRIVNING  | MÅTETAL   | UTFALL 2018-06-30  |  |
|---|---|--|--|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>   |   |  |  |
| Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.  | Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.            | Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,9 (9,0) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 10,2 procent. | <p>Bar chart showing return on equity (%) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 20. A dotted line indicates the target at 12%. The 2018 result is shown as a bar for 'Ack kv 2 2018'.</p>         |
|   | <b>12 %</b>   | <b>6,9 %</b>   |  |
| <b>Soliditet</b>  |   |  |  |
| Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid. | Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.   | Jernhusens soliditet uppgick till 43,4 (43,8) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,8 procent.        | <p>Bar chart showing equity ratio (%) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 25 to 50. A shaded area indicates the target range of 35-45%. The 2018 result is shown as a bar for 'Ack kv 2 2018'.</p>   |
|   | <b>35–45 %</b>  | <b>43,4 %</b>  |  |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>   |   |  |  |
| Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.  | Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.   | Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 (4,4) gånger.  | <p>Bar chart showing interest coverage ratio (ggr) from 2009 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 9. A dotted line indicates the target at 2.0. The 2018 result is shown as a bar for 'Ack kv 2 2018'.</p> |
|   | <b>2,0 ggr</b>  | <b>5,0 ggr</b>   |  |
| <b>Utdelning</b>  |   |  |  |
| Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.   | Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar. | Utdelning har gjorts om 179 (178) MSEK, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.    | <p>Bar chart showing dividend in MSEK from 2008 to 2017. The y-axis ranges from 0 to 500. A dotted line indicates the target. The 2018 result is shown as a bar for 'Ack kv 2 2018'.</p>                   |
|   | <b>1/3</b>  | <b>179 MSEK</b>  |  |

# Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

| MÅLBESKRIVNING   | MÄTETAL  | UTFALL   | KOMMENTAR   |
|--|--|--|---|
| <b>Hållbara fastigheter</b>  |  |  |   |
| Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.   | <b>-50 % till 2030</b><br>Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.   | Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader <sup>1)</sup><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Periodens utfall är 0,7 procent lägre än föregående år och 13,3 procent lägre än basåret 2008</li> <li>→ Högre energianvändning än ett normalår för avisning av tåg</li> <li>→ Byte av belysningsarmaturer och ventilationssystem på flera fastigheter</li> <li>→ Fortsatt fokus på energiinventeringar för att finna effektiviseringsåtgärder</li> </ul>  |
| Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.   | <b>Alla byggnader</b><br>Alla uppvärmda byggnader ( $A_{temp} 10^{\circ}C$ ) större än 100 kvm där människor vistas ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd. | Klassade/certifierade fastigheter per år<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Elva byggnader har miljöklassats under perioden, åtta depåbyggnader och tre stationsbyggnader</li> <li>→ Beslut fattat att certifiera 20 stationsbyggnader enligt BREEAM In-Use under 2018</li> </ul>  |
|  | <b>0 markföroreningar 2025</b><br>Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.   | Antal återstående fastigheter att säkerställa<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Under andra kvartalet har inga fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö</li> <li>→ Sanering påbörjad på CU-området i Örebro</li> <li>→ Upphandlingar av markundersökningar och sanering för genomförande i höst pågår</li> </ul>  |
| <b>Hållbara transporter</b>  |  |  |   |
| Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.  | <b>500 000 kvm</b><br>500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 <sup>1)</sup> .<br><br><sup>1)</sup> Prognos för åren 2026–2030 ännu ej fastställd.                                 | Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental<br>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Fortsatt planarbete i Stockholm avseende överdäckningsprojektet och i Göteborg avseende Region City</li> <li>→ Förseningar i planarbetet avseende Södra Nyhamnen i Malmö gör att detaljplanen sannolikt kan vinna laga kraft först 2019</li> <li>→ Samarbetet med Luleå kommun kring utveckling av stationsområdet tillfälligt pausat eftersom utvecklingen var beroende av ett beslut i Nationell plan som uteblev</li> </ul> |
|  | <b>NRI &gt;75</b><br>Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.   | Nöjd Resenärs Index (NRI)<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Lekytan Res med Alfons Åberg har invigts i väntsalarna i Borlänge, Göteborg och Skövde och planeras flytta in på totalt sju stationer under 2018</li> <li>→ Oberoende kartläggning av tryggheten på och i anslutning till stationerna i Västerås och Uppsala genomförd</li> <li>→ Årets NRI-mätning sker i höst</li> </ul>   |
| Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler. | <b>500 000 enheter</b><br>500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.   | Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år<br>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Nya kranarna i Malmö är driftsatta och terminalen opererar nu endast med kranar. Installation under full produktion har medfört att volymerna inte kunna ökas</li> <li>→ Fortsatt stark volymutveckling i Nässjö men svagare i Årsta</li> </ul>  |

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

| MÅLBESKRIVNING  | MÄTETAL  | UTFALL   | KOMMENTAR |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
|---|--|--|-----------|-----------|------|------|------|-----|--|-----|------|------|--|-----|---|
| <b>Hållbara affärer</b>   |  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet. | <p><b>80 % till 2018</b></p> <p>80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.</p> | <p>Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)</p> <table border="1"> <caption>Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Antal</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>~25</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~75</td> <td>~45</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~190</td> <td>~80</td> </tr> </tbody> </table> | År        | Antal     | %    | 2016 | ~25  | ~35 | 2017   | ~75 | ~45  | 2018 | ~190   | ~80 | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Fokus på utvecklingen av leverantörsuppföljningsverktyget</li> <li>→ Fortsatt utvärdering av svaren i 2017 års leverantörsuppföljning</li> <li>→ Återkoppling till leverantörerna om utfallet av leverantörsuppföljningen</li> </ul> |
| År  | Antal  | %  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2016  | ~25  | ~35  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2017  | ~75  | ~45  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2018  | ~190   | ~80  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
|   | <p><b>100 % gröna avtal</b></p> <p>Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.</p>   | <p>Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent</p> <table border="1"> <caption>Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~85</td> </tr> </tbody> </table>  | År        | Procent   | 2017 | ~25  | 2018 | ~85 | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 49 av 58 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga</li> </ul> |     |      |      |  |     |   |
| År  | Procent  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2017  | ~25  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2018  | ~85  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.   | <p><b>Plats 1–3</b></p> <p>Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).</p>  | <p>Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)</p> <table border="1"> <caption>Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Placering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>  | År        | Placering | 2017 | 4    | 2018 | 1   | 2019   | 2   | 2020 | 2    | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Delad förstaplats i årets AUI-undersökning. Resultatet analyseras</li> <li>→ Projekt och organisation för att stärka det systematiska arbetsmiljöarbetet framtagen</li> <li>→ Höstens utvecklingsprogram för medarbetare samt utbildningsprogram för nya chefer framtaget</li> <li>→ Tekniksprångare och LIA-praktikanter rekryterade inför hösten</li> </ul> |     |   |
| År  | Placering  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2017  | 4  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2018  | 1  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2019  | 2  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2020  | 2  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
|   | <p><b>1 över snittet</b></p> <p>Resultat 1 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).</p>   | <p>Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)</p> <table border="1"> <caption>Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Resultat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>~2</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~17</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~14</td> </tr> </tbody> </table>   | År        | Resultat  | 2017 | ~2   | 2018 | ~17 | 2019   | ~8  | 2020 | ~14  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Årets medarbetarundersökning visade på stor positiv utveckling då eNPS-resultat blev 17, att jämföra med genomsnittet 9 för alla medverkande organisationer</li> <li>→ Andra årliga gemensamma kompetensutvecklingsdagar för alla anställda genomförd. Fokus på Kulturren och implementering av nya uppförandekoden för medarbetarna</li> </ul>               |     |   |
| År  | Resultat   |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2017  | ~2   |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2018  | ~17  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2019  | ~8   |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |
| 2020  | ~14  |  |           |           |      |      |      |     |  |     |      |      |  |     |   |



# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK   | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017  |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| <b>Fastighetsintäkter</b>                                |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Hysesintäkter  | 295,2           | 280,1           | 583,8           | 557,6           | 1 149,3               | 1 123,1        |
| Övriga fastighetsintäkter                                | 93,2            | 86,2            | 188,7           | 170,7           | 348,1                 | 330,1          |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>                          | <b>388,4</b>    | <b>366,4</b>    | <b>772,5</b>    | <b>728,3</b>    | <b>1 497,5</b>        | <b>1 453,3</b> |
| <b>Fastighetskostnader</b>                               |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Driftkostnader   | -83,8           | -68,8           | -163,8          | -149,7          | -306,8                | -292,7         |
| Energi   | -35,5           | -33,1           | -83,2           | -78,7           | -135,4                | -130,9         |
| Underhåll  | -14,3           | -15,0           | -26,4           | -31,2           | -53,1                 | -57,9          |
| Fastighetsskatt  | -4,1            | -4,0            | -7,2            | -7,9            | -14,4                 | -15,1          |
| Fastighetsadministration                                 | -46,5           | -49,2           | -93,5           | -95,3           | -202,2                | -204,0         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                         | <b>-184,2</b>   | <b>-170,1</b>   | <b>-374,1</b>   | <b>-362,8</b>   | <b>-711,9</b>         | <b>-700,6</b>  |
| <b>Driftöverskott</b>                                    | <b>204,2</b>    | <b>196,3</b>    | <b>398,4</b>    | <b>365,5</b>    | <b>785,6</b>          | <b>752,7</b>   |
| Central administration                                   | -10,6           | -11,6           | -22,2           | -22,4           | -44,9                 | -45,1          |
| Strategisk utveckling                                    | -5,8            | -5,3            | -18,9           | -12,9           | -30,4                 | -24,4          |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>            | <b>187,8</b>    | <b>179,4</b>    | <b>357,4</b>    | <b>330,2</b>    | <b>710,3</b>          | <b>683,2</b>   |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint venture  | 2,1             | 0,4             | 4,7             | 6,7             | 5,2                   | 7,2            |
| Värdeförändring fastigheter                              | 83,8            | 160,1           | 64,5            | 165,0           | 101,3                 | 201,8          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   | <b>273,6</b>    | <b>339,9</b>    | <b>426,6</b>    | <b>501,9</b>    | <b>816,8</b>          | <b>892,2</b>   |
| Finansiella poster                                       | -34,6           | -37,9           | -70,8           | -74,4           | -150,0                | -153,6         |
| Värdeförändring derivat                                  | -18,0           | 24,5            | -12,3           | 42,8            | -0,7                  | 54,4           |
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>221,0</b>    | <b>326,5</b>    | <b>343,5</b>    | <b>470,3</b>    | <b>666,2</b>          | <b>793,0</b>   |
| Skatt  | -73,2           | -69,7           | -96,8           | -83,8           | -157,2                | -144,2         |
| <b>Periodens resultat</b>                                | <b>147,8</b>    | <b>256,8</b>    | <b>246,6</b>    | <b>386,5</b>    | <b>508,9</b>          | <b>648,8</b>   |
| Övrigt totalresultat                                     | -               | -               | -               | -               | -                     | -              |
| <b>Periodens totalresultat</b>                           | <b>147,8</b>    | <b>256,8</b>    | <b>246,6</b>    | <b>386,5</b>    | <b>508,9</b>          | <b>648,8</b>   |
| <i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i> |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Moderbolagets aktieägare                                 | 151,0           | 256,4           | 249,5           | 385,9           | 470,9                 | 607,3          |
| Innehav utan bestämmande inflytande                      | -3,2            | 0,4             | -2,9            | 0,6             | 38,0                  | 41,5           |
| Resultat per aktie, SEK                                  | 37,8            | 64,1            | 62,4            | 96,5            | 117,7                 | 151,8          |
| 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<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Fastighetsintäkter                     | 388,3           | 373,8           | 772,5           | 739,9           | 1 496,5               | 1 463,9       |
| Fastighetskostnader                    | -184,2          | -171,9          | -374,1          | -366,3          | -711,4                | -703,6        |
| Driftöverskott                         | 204,1           | 201,9           | 398,4           | 373,6           | 785,1                 | 760,3         |
| Rörelseresultat före värdeförändringar | 187,5           | 185,1           | 357,4           | 338,3           | 693,6                 | 674,5         |

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 773 (728) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 134 (1 069) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (4,3) år.

#### Fastighetsintäkter

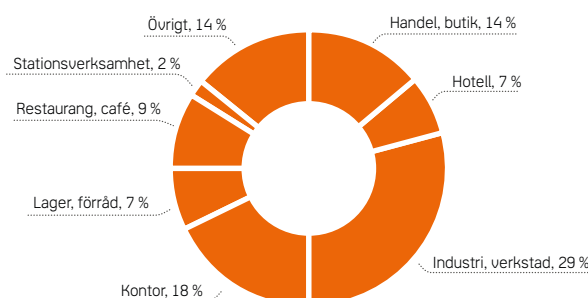
| MSEK                                   | Jan-jun 2018 | Jan-jun 2017 | Jul 2017-jun 2018 | Helår 2017     |
|--|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| Lokaler                                | 480,9        | 463,9        | 953,6             | 936,6          |
| Markupplåtelse                         | 54,0         | 43,0         | 99,7              | 88,7           |
| Infrastrukturförvaltning               | 48,9         | 50,8         | 95,9              | 97,8           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>             | <b>583,8</b> | <b>557,6</b> | <b>1 149,3</b>    | <b>1 123,1</b> |
| Energi                                 | 65,1         | 60,1         | 114,9             | 109,9          |
| Stationsavgifter                       | 51,7         | 42,3         | 91,2              | 81,8           |
| Förvaringsboxar och fotoautomater      | 10,6         | 10,3         | 24,4              | 24,1           |
| Ledsagning                             | 5,9          | 4,2          | 11,9              | 10,2           |
| Taxiangöring                           | 7,1          | 7,4          | 14,6              | 14,9           |
| Reklamintäkter                         | 35,4         | 38,7         | 65,6              | 68,9           |
| Övrigt                                 | 12,9         | 7,7          | 25,6              | 20,4           |
| <b>Summa övriga fastighetsintäkter</b> | <b>188,7</b> | <b>170,7</b> | <b>348,2</b>      | <b>330,2</b>   |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>        | <b>772,5</b> | <b>728,3</b> | <b>1 497,5</b>    | <b>1 453,3</b> |

#### Förfallostruktur på hyreskontrakten

| Förfalloår    | Antal avtal  | Objektsarea, kvm | Årshyra, MSEK <sup>1)</sup> | Andel av årshyra, % |
|---------------|--------------|------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2019          | 1 236        | 228 423          | 422                         | 37                  |
| 2020          | 282          | 74 172           | 155                         | 14                  |
| 2021          | 257          | 51 596           | 108                         | 9                   |
| 2022          | 53           | 66 138           | 144                         | 12                  |
| 2023          | 29           | 17 157           | 42                          | 4                   |
| 2024          | 8            | 6 823            | 21                          | 2                   |
| 2025-         | 39           | 188 985          | 252                         | 22                  |
| <b>Totalt</b> | <b>1 904</b> | <b>633 293</b>   | <b>1 144</b>                | <b>100</b>          |

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

#### Andel av hyresvärde per lokaltyp



### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 4 (6) MSEK, varav -5 (0) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 9 (6) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är tre kontorslokaler i Foajén i Malmö samt uthyrning av funktionsspår i Tillberga. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en verkstadslokal och funktionsspår i Helsingborg, en restaurang i Cityterminalen i Stockholm samt en verkstadslokal i Malmö.

#### Nettouthyrning

| MSEK   | Jan-jun 2018 | Jan-jun 2017 | Helår 2017  |
|--|--------------|--------------|-------------|
| <b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b> |              |              |             |
| Nyuthyrning  | 11,9         | 9,6          | 25,0        |
| Omförhandlingar                                      | 1,5          | 5,5          | 6,3         |
| Avflyttning  | -17,9        | -15,3        | -26,9       |
| <b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b> | <b>-4,5</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>4,4</b>  |
| <b>Nettouthyrning utvecklingsfastigheter</b>         |              |              |             |
| Nyuthyrning  | 13,4         | 7,7          | 21,2        |
| Avflyttning  | -4,6         | -1,7         | -6,4        |
| <b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>       | <b>8,8</b>   | <b>6,0</b>   | <b>14,8</b> |
| <b>Nettouthyrning totalt</b>                         | <b>4,3</b>   | <b>5,8</b>   | <b>19,2</b> |

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,3 (6,7) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 15,9 (19,8) procent. Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden förklaras till största del av att fastigheter i Malmö, Örebro samt Kristianstad har blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i vakansgraden.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 374 (363) MSEK, en ökning med tre procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre kostnader för bland annat snöröjning och fastighetsskötsel.

### Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 19 (13) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration.

### Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 50,2 procent till 51,6 procent vilket främst beror på högre lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

### Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med åtta procent till 357 (330) MSEK och beror främst på ökade lokalintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

### Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 33 MSEK och uppgick till 773 (740) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med sex procent och uppgick till 357 (338) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade lokalintäkter och ökade intäkter från parkering och arrende samt lägre kostnader för underhåll samt högre kostnader för projektutveckling.

### Värdeförändringar fastigheter

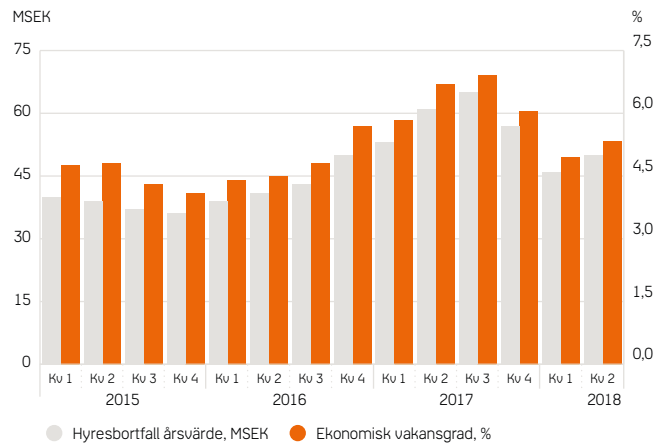
Värdeförändringen under första halvåret uppgick till 65 (165) MSEK, motsvarande 0,4 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 73 (163) MSEK, varav projektresultat stod för 7 (64) MSEK, driftnettoeffekten stod för -76 (-28) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 141 (126) MSEK.

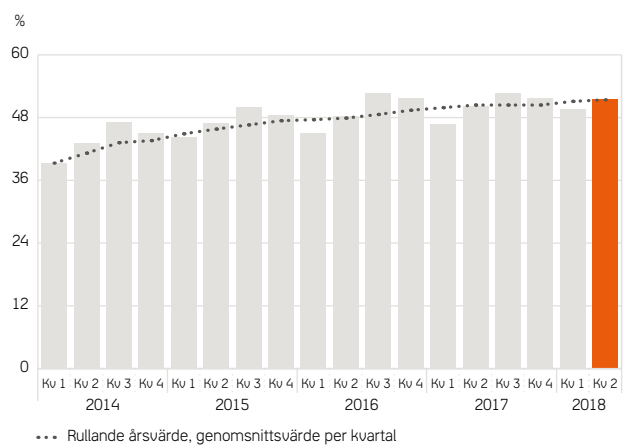
Det positiva projektresultatet förklaras av framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under första halvåret. Den negativa driftnettoeffekten är främst hänförlig till värderingshöjande underhåll. Omförhandlade hyresavtal till högre hyresnivåer under året bidrar dock positivt till driftnettoeffekten.

Den realiserade värdeförändringen under första halvåret uppgick till -8 (2) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

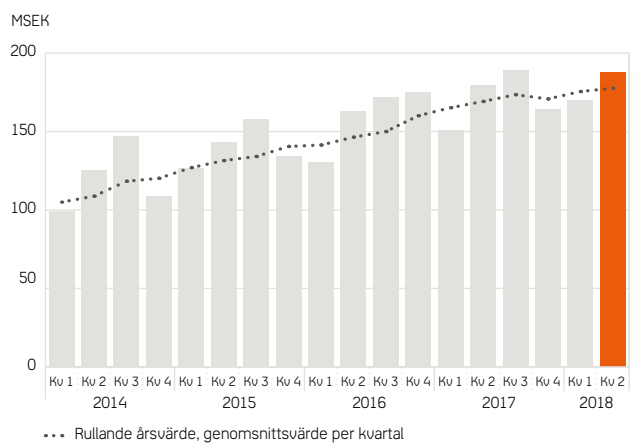
### Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



### Överskottsgrad, kvartal



### Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



## Specifikation av värdeförändring

| MSEK                           | Jan-jun<br>2018 | Jan-jun<br>2017 | Helår<br>2017 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Realiserad värdeförändring     | -8,2            | 2,2             | -13,3         |
| Orealiserad värdeförändring    | 72,7            | 162,8           | 215,1         |
| Driftnettoeffekt               | -75,6           | -27,7           | 33,9          |
| Projekresultat                 | 6,9             | 64,2            | 55,0          |
| Direktavkastningskrav          | 141,4           | 126,3           | 126,3         |
| <b>Summa värdeförändringar</b> | <b>64,5</b>     | <b>165,0</b>    | <b>201,8</b>  |

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -71 (-74) MSEK.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,7 (1,8) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,5 (1,8) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 3 (1) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,0 (4,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 14 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

## Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden negativa om -12 (43) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

## Skatt

Skatten uppgick till -97 (-84) MSEK, varav -1 (0) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -96 (-84) MSEK av uppskjuten skatt. Skatten har främst påverkats av ökad skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och av negativ effekt från omräkning och omvärdering av uppskjuten skatteskuld och skattefordran till följd av de nya skattereglerna som beslutades i juni och träder i kraft den 1 januari 2019. Uppskjuten skatteskuld har omräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent och skattefordran på underskottsavdrag har omvärderats till följd av de nya reglerna, vilket har påverkat periodens resultat negativt med 18 MSEK.

## Skattekostnad i koncernen

| MSEK   | Jan-jun<br>2018 | Jan-jun<br>2017 | Helår<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Aktuell skatt  | -1,4            | -0,4            | -1,0          |
| Uppskjuten skatt   | -95,4           | -83,3           | -143,2        |
| <b>Summa skatt</b>   | <b>-96,8</b>    | <b>-83,8</b>    | <b>-144,2</b> |
| Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 22% | -75,5           | -103,5          | -174,5        |
| Skatteeffekt av:   |                 |                 |               |
| bolagsförsäljning  | 0,9             | 19,8            | 32,6          |
| effekt av ändrade skattesatser och skatteregler              | -18,1           | -               | -             |
| övriga skattemässiga justeringar                             | -1,9            | -0,1            | 0,6           |
| justeringar hänförliga till föregående år                    | -2,2            | -               | -2,9          |
| <b>Summa</b>   | <b>-96,8</b>    | <b>-83,8</b>    | <b>-144,2</b> |
| Effektiv skattesats, %                                       | 28,2            | 17,8            | 18,2          |

## Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK  | 2018-06-30      | 2017-06-30            | 2017-12-31      |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |                 |                       |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |                 |                       |                 |
| Förvaltningsfastigheter                               | 16 556,2        | 15 828,6              | 16 233,6        |
| Maskiner och inventarier                              | 47,4            | 28,6                  | 31,9            |
| Andelar i intressebolag och joint venture             | 49,6            | 57,9                  | 58,4            |
| Räntebärande långfristiga fordringar                  | 8,4             | 8,0                   | 6,7             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    | <b>16 661,6</b> | <b>15 923,1</b>       | <b>16 330,6</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |                 |                       |                 |
| Kundfordringar  | 87,5            | 58,9                  | 66,1            |
| Räntebärande kortfristiga fordringar                  | -               | 6,9                   | 2,7             |
| Övriga fordringar                                     | 405,9           | 435,1                 | 476,6           |
| Likvida medel   | 94,9            | 128,4                 | 73,6            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    | <b>588,3</b>    | <b>629,3</b>          | <b>619,0</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               | <b>17 249,9</b> | <b>16 552,4</b>       | <b>16 949,6</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |                 |                       |                 |
| <b>Eget kapital</b>                                   |                 |                       |                 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 7 293,4         | 6 951,7               | 7 222,9         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   | 200,8           | 212,6                 | 203,7           |
| <b>Summa eget kapital</b>                             | <b>7 494,1</b>  | <b>7 164,3</b>        | <b>7 426,6</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                           |                 |                       |                 |
| Uppskjuten skatteskuld                                | 1 230,7         | 1 074,3               | 1 134,2         |
| Räntebärande skulder                                  | 4 448,0         | 3 649,2 <sup>1)</sup> | 4 029,3         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     | <b>5 678,6</b>  | <b>4 723,5</b>        | <b>5 163,5</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |                 |                       |                 |
| Räntebärande skulder                                  | 3 528,0         | 4 151,3 <sup>1)</sup> | 3 709,1         |
| Leverantörsskulder                                    | 112,1           | 115,9                 | 187,2           |
| Övriga skulder  | 437,1           | 397,4                 | 463,3           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     | <b>4 077,2</b>  | <b>4 664,6</b>        | <b>4 359,5</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 | <b>17 249,9</b> | <b>16 552,4</b>       | <b>16 949,6</b> |

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2016-06-30 – 2017-12-31" på [www.jernhusen.se/rapporter](http://www.jernhusen.se/rapporter).

## Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK                                     | 2018-06-30     | 2017-06-30     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital 1 januari</b>            | <b>7 426,6</b> | <b>6 955,8</b> | <b>6 955,8</b> |
| Lämnad utdelning                         | -179,0         | -178,0         | -178,0         |
| Totalresultat för perioden               | 246,6          | 386,5          | 648,8          |
| <b>Eget kapital vid periodens slut</b>   | <b>7 494,1</b> | <b>7 164,3</b> | <b>7 426,6</b> |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 7 293,4        | 6 951,6        | 7 222,9        |

## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 155 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner. Minskningen beror på sammanslagning av fastigheter.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 583 000 (626 000) kvadratmeter. Förändringen förklaras till största del av att en fastighet i Kirseberg i Malmö samt en i Örebro blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i den uthyrningsbara lokalarean. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarar 79 procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

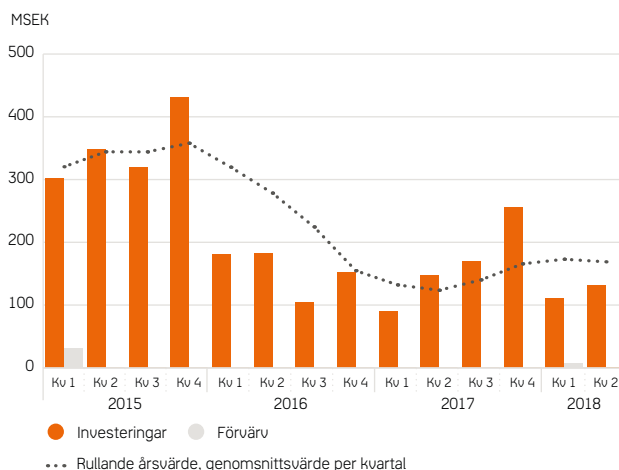
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 323 MSEK och uppgick per den 30 juni till 16 556 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 250 MSEK samt orealiserade värdeförändringar om 73 MSEK.

#### Förändring av marknadsvärden

| MSEK                                    | Jan-jun 2018    | Jan-jun 2017    | Helår 2017      | Antal fastigh. 2018 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| <b>Marknadsvärde 1 januari</b>          | <b>16 233,6</b> | <b>15 546,9</b> | <b>15 546,9</b> | <b>161</b>          |
| Investeringar                           | 241,9           | 237,2           | 662,8           |                     |
| Förvärv                                 | 8,1             | -               | -               |                     |
| Frånträden                              | -0,1            | -118,2          | -191,2          | -6 <sup>1)</sup>    |
| Orealiserad värdeförändring             | 72,7            | 162,8           | 215,1           |                     |
| <b>Marknadsvärde vid periodens slut</b> | <b>16 556,2</b> | <b>15 828,6</b> | <b>16 233,6</b> | <b>155</b>          |

<sup>1)</sup> Sammanslagning av fastigheter har inneburit att antalet fastigheter minskat med 6.

#### Investeringar och förvärv, kvartal



### Investeringar och förvärv

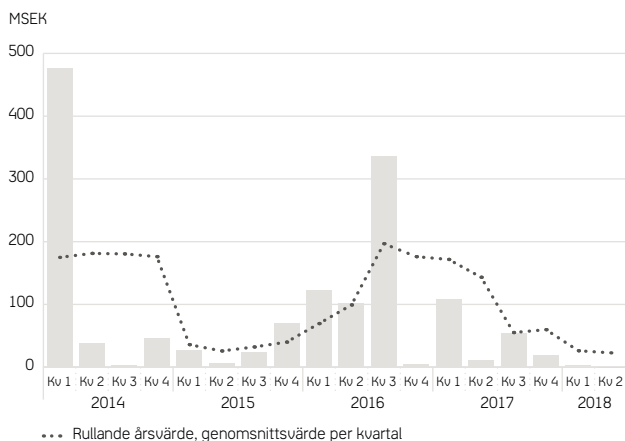
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 250 (237) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 74 (60) MSEK.

Investeringar och förvärv inom affärsområde Stationer uppgick till 98 MSEK under perioden. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs station som avslutades under andra kvartalet.

Affärsområde Stadsutveckling har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av kvartalets inves-

#### Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

| MSEK                       | Apr-jun 2018 | Apr-jun 2017 | Jan-jun 2018 | Jan-jun 2017 | Jul 2017–jun 2018 | Helår 2017   |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Stationer                  | 51,5         | 54,3         | 97,7         | 71,4         | 222,5             | 196,2        |
| Stadsutveckling            | 41,7         | 42,3         | 95,8         | 61,8         | 184,5             | 150,5        |
| Depåer och Kombiterminaler | 38,3         | 51,4         | 56,5         | 104,1        | 268,5             | 316,1        |
| <b>Totalt</b>              | <b>131,4</b> | <b>148,0</b> | <b>250,0</b> | <b>237,3</b> | <b>675,5</b>      | <b>662,8</b> |

**Avyttringar, kvartal**

teringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har affärsområde Stadsutveckling investerat 96 MSEK under perioden. Affärsområde Depåer och Kombiterminaler slutförde under andra kvartalet projektet att uppföra nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg och kranarna invigdes i maj. Totalt har affärsområde Depåer och Kombiterminaler investerat 57 MSEK under perioden.

**Avyttringar**

Under perioden frånträdde 0 (6) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 0 (118) MSEK. Under samma period kontraherades 2 (3) fastigheter för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 15 (13) MSEK

**Räntebärande fordringar**

Räntebärande fordringar uppgick den 30 juni till 8 (9) MSEK, varav 8 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var inget (3 MSEK) kortfristigt.

**Eget kapital**

Eget kapital uppgick till 7 494 (7 427) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 201 (204) MSEK.

**Uppskjuten skatteskuld**

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 646 (2 651) MSEK, varav 2 184 (2 651) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 547 (8 183) MSEK, varav 8 456 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 298 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 231 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster.

**Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2018**

| MSEK                          | Underlag       | Skatt 20,6%    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastigheter                   | 8 455,8        | 1 741,9        |
| Derivat                       | -327,1         | -67,4          |
| Underskottsavdrag             | -2 183,5       | -449,8         |
| Osäkra kundfordringar         | -5,1           | -1,0           |
| Övrigt                        | 34,1           | 7,0            |
| <b>Enligt balansräkningen</b> | <b>5 974,2</b> | <b>1 230,7</b> |

**Räntebärande skulder**

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 448 (4 029) MSEK, varav 335 (322) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 528 (3 709) MSEK, varav 1 (2) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat. För att eliminera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 218 MSEK, från 7 655 MSEK till 7 873 MSEK, framförallt beroende på en ökad belåning på grund av något högre investeringstakt under första kvartalet.

Belåningsgraden har under perioden ökat till 47,6 (47,2) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 juni var obligationer om nominellt 5 050 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden. Under perioden genomförde Jernhusen sin första emission av gröna obligationer till ett belopp om nominellt 1 650 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,8 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,3 (4,1) år.

**Ränteförfallostruktur per 30 juni 2018**

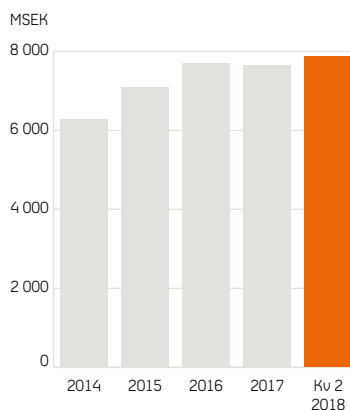
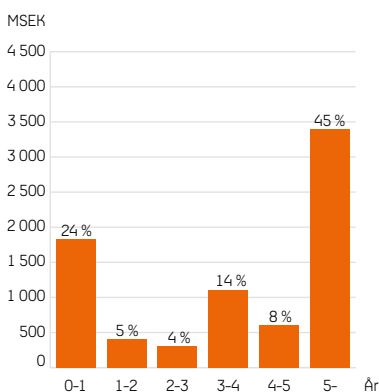
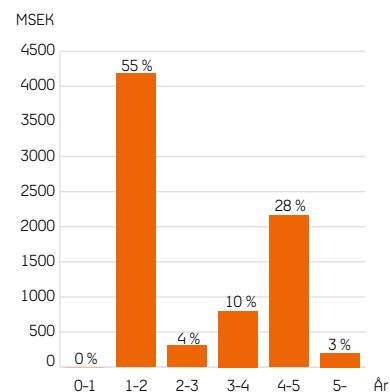
|               | Belopp,<br>MSEK            | Effektiv<br>ränta, % |
|---------------|----------------------------|----------------------|
| -1 år         | 1 837                      | 0,2                  |
| 1-2 år        | 400                        | 1,2                  |
| 2-3 år        | 304                        | 0,3                  |
| 3-4 år        | 1 100                      | 1,8                  |
| 4-5 år        | 600                        | 1,8                  |
| 5- år         | 3 400                      | 2,3                  |
| <b>Totalt</b> | <b>7 640 <sup>1)</sup></b> | <b>1,5</b>           |

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 336 MSEK ingår inte.

**Finansieringskällor per 30 juni 2018**

| MSEK                                | Låneram       | Uarav<br>utnyttjat         | Andel, %   |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|------------|
| Säkerställda kreditfaciliteter      | 500           | -                          | -          |
| Icke säkerställda kreditfaciliteter | 4 750         | -                          | -          |
| MTN-program                         | 10 000        | 5 059                      | 66,2       |
| Företagscertifikatprogram           | 3 000         | 2 578                      | 33,7       |
| Checkräkningskredit                 | 200           | -                          | -          |
| Övriga lån                          | -             | 4                          | 0,1        |
| <b>Totalt</b>                       | <b>18 450</b> | <b>7 640 <sup>1)</sup></b> | <b>100</b> |

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 336 MSEK ingår inte.

**Räntebärande skuld, netto**

**Räntebindning**

**Kapitalbindning**


| Finanspolicy   | Policy   | Utfall 2018-06-30 |
|--|--|-------------------|
| <b>Refinansieringsrisk</b>   |  |                   |
| Kapitalbindningstid  | Minst 2 år   | 2,8 år            |
| Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/<br>låneförfall inom 12 månader | Minst 125%   | 157%              |
| Andel säkerställd belåning i förhållande till<br>fastighetsvärdet          | Max 20%  | 3%                |
| <b>Ränterisk</b>   |  |                   |
| Räntebindningstid  | 1-5 år   | 4,3 år            |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader                                      | Max 60%  | 24%               |
| Räntetäckningsgrad   | Minst 2,0 gånger   | 5,0 gånger        |
| <b>Motpartsrisk</b>  |  |                   |
| Motpartsexponering   | Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart. | Uppfyllt          |
| <b>Valutarisk</b>  |  |                   |
| Valutaexponering   | Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.        | Uppfyllt          |



## Kassaflödesanalys – koncernen

| MSEK  | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Rörelseresultat före värdeförändringar  | 187,8           | 179,4           | 357,4           | 330,2           | 710,4                 | 683,2         |
| Avskrivningar   | 2,2             | 2,3             | 4,1             | 4,8             | 8,1                   | 8,8           |
| Betald ränta  | -45,2           | -53,0           | -83,7           | -82,1           | -149,5                | -147,9        |
| Erhållen ränta  | 0,1             | -0,6            | 0,2             | -0,6            | 1,3                   | 0,5           |
| Betald skatt  | -1,2            | -0,3            | -1,2            | -0,5            | -1,7                  | -1,0          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>143,7</b>    | <b>127,9</b>    | <b>276,8</b>    | <b>251,8</b>    | <b>568,6</b>          | <b>543,6</b>  |
| <b>Förändringar av rörelsekapital</b>   |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | 58,4            | 77,9            | 52,1            | 49,0            | 3,3                   | 0,2           |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 3,3             | -5,6            | -93,5           | 11,3            | 32,9                  | 137,7         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>205,4</b>    | <b>200,2</b>    | <b>235,4</b>    | <b>312,1</b>    | <b>604,8</b>          | <b>681,5</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter                                  | -137,7          | -147,2          | -247,2          | -235,8          | -672,2                | -660,8        |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter  | -               | 12,8            | -               | 121,7           | 34,0                  | 155,7         |
| Förvärv av andelar koncernbolag   | -               | -               | 5,6             | -               | 5,6                   | -             |
| Förvärv/avyttring av inventarier  | -9,8            | -0,5            | -19,7           | -4,1            | -25,8                 | -10,2         |
| Förändring av kortfristiga finansiella fordringar                                   | -               | -6,9            | -               | -6,9            | 17,8                  | 10,9          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-147,5</b>   | <b>-141,8</b>   | <b>-261,3</b>   | <b>-125,1</b>   | <b>-640,6</b>         | <b>-504,4</b> |
| <b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>                                   | <b>57,9</b>     | <b>58,4</b>     | <b>-25,9</b>    | <b>187,0</b>    | <b>-35,8</b>          | <b>177,1</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Upptagna lån  | 1 656,6         | -0,4            | 1 681,7         | 599,1           | 2 636,5               | 1 553,9       |
| Amortering  | -1 455,5        | 0,1             | -1 455,5        | -649,8          | -2 455,2              | -1 649,5      |
| Utbetald utdelning  | -179,0          | -178,0          | -179,0          | -178,0          | -179,0                | -178,0        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>22,1</b>     | <b>-178,2</b>   | <b>47,2</b>     | <b>-228,7</b>   | <b>2,3</b>            | <b>-273,6</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>80,0</b>     | <b>-119,8</b>   | <b>21,3</b>     | <b>-41,7</b>    | <b>-33,5</b>          | <b>-96,5</b>  |
| Likvida medel vid periodens början  | 14,9            | 248,2           | 73,6            | 170,1           | 128,4                 | 170,1         |
| Likvida medel vid periodens slut  | 94,9            | 128,4           | 94,9            | 128,4           | 94,9                  | 73,6          |

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 277 (252) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 235 (312) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -261 (-125) MSEK. Förändringen beror främst på lägre avyttringar av fastigheter samt mer investeringar.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 47 (-229) MSEK. Förändringen beror främst på nedlagda investeringar samt ökad kassa/bank.

## Kvartalsöversikt

| MSEK  | 2018            | 2017            |                 |                 |                 | 2016            |                 |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | Jan-jun         | Helår           | Kv 2            | Kv 1            | Kv 4            | Kv 3            | Kv 2            | Kv 1            | Kv 4            | Kv 3            |
| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Fastighetsintäkter                                      | 772,5           | 1 453,3         | 388,4           | 384,1           | 372,5           | 352,5           | 366,4           | 361,9           | 382,9           | 307,4           |
| Driftkostnader  | -254,2          | -438,7          | -123,4          | -130,8          | -108,9          | -93,5           | -105,9          | -130,3          | -106,0          | -65,6           |
| Underhåll   | -26,4           | -57,9           | -14,3           | -12,1           | -15,7           | -11,0           | -15,0           | -16,2           | -22,4           | -11,7           |
| Fastighetsadministration                                | -93,5           | -204,0          | -46,5           | -47,0           | -64,1           | -44,6           | -49,2           | -46,1           | -63,1           | -39,1           |
| <b>Driftöverskott</b>                                   | <b>398,4</b>    | <b>752,7</b>    | <b>204,2</b>    | <b>194,2</b>    | <b>183,8</b>    | <b>203,3</b>    | <b>196,2</b>    | <b>169,3</b>    | <b>191,4</b>    | <b>191,0</b>    |
| Central administration                                  | -41,1           | -69,5           | -16,4           | -24,7           | -19,9           | -14,3           | -16,9           | -18,5           | -16,6           | -19,1           |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>           | <b>357,4</b>    | <b>683,2</b>    | <b>187,8</b>    | <b>169,6</b>    | <b>163,9</b>    | <b>189,0</b>    | <b>179,4</b>    | <b>150,8</b>    | <b>174,8</b>    | <b>171,9</b>    |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint venture | 4,7             | 7,2             | 2,1             | 2,6             | -1,4            | 1,9             | 0,4             | 6,3             | 2,9             | 0,8             |
| Värdeförändring fastigheter                             | 64,5            | 201,8           | 83,8            | -19,3           | -24,0           | 60,8            | 160,1           | 4,9             | 718,2           | 56,5            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  | <b>426,6</b>    | <b>892,2</b>    | <b>273,6</b>    | <b>152,9</b>    | <b>138,5</b>    | <b>251,7</b>    | <b>339,9</b>    | <b>162,0</b>    | <b>895,9</b>    | <b>229,2</b>    |
| Resultat från andelar i intressebolag                   | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -21,8           | -               |
| Finansiella poster                                      | -70,8           | -153,6          | -34,6           | -36,2           | -35,4           | -43,8           | -37,9           | -36,5           | -24,7           | -23,2           |
| Värdeförändring finansiella instrument                  | -12,3           | 54,4            | -18,0           | 5,7             | 1,8             | 9,8             | 24,5            | 18,3            | 96,8            | -15,0           |
| <b>Resultat före skatt</b>                              | <b>343,4</b>    | <b>793,0</b>    | <b>221,0</b>    | <b>122,4</b>    | <b>104,9</b>    | <b>217,8</b>    | <b>326,5</b>    | <b>143,8</b>    | <b>946,1</b>    | <b>191,0</b>    |
| Skatt   | -96,8           | -144,2          | -73,2           | -23,6           | -22,5           | -37,9           | -69,7           | -14,1           | -207,1          | 24,6            |
| <b>Periodens resultat</b>                               | <b>246,6</b>    | <b>648,8</b>    | <b>147,8</b>    | <b>98,8</b>     | <b>82,4</b>     | <b>179,9</b>    | <b>256,8</b>    | <b>129,7</b>    | <b>739,0</b>    | <b>215,6</b>    |
| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 16 556,2        | 16 233,6        | 16 556,2        | 16 333,0        | 16 233,6        | 16 001,0        | 15 828,6        | 15 533,6        | 15 546,9        | 14 680,2        |
| Maskiner och inventarier                                | 47,4            | 31,9            | 47,4            | 40,7            | 31,9            | 28,6            | 28,6            | 30,4            | 29,2            | 30,6            |
| Finansiella anläggningstillgångar                       | 58,0            | 65,1            | 58,0            | 53,3            | 65,1            | 67,6            | 65,9            | 73,2            | 68,7            | 61,8            |
| Omsättningstillgångar                                   | 588,3           | 619,0           | 588,3           | 569,0           | 619,0           | 563,1           | 629,3           | 820,1           | 713,1           | 845,7           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                 | <b>17 249,9</b> | <b>16 949,6</b> | <b>17 249,9</b> | <b>16 996,0</b> | <b>16 949,6</b> | <b>16 660,3</b> | <b>16 552,4</b> | <b>16 457,3</b> | <b>16 357,9</b> | <b>15 618,2</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Eget kapital  | 7 494,1         | 7 426,6         | 7 494,1         | 7 525,3         | 7 426,6         | 7 344,1         | 7 164,3         | 7 085,5         | 6 955,8         | 6 201,8         |
| Långfristiga skulder <sup>1)</sup>                      | 5 678,6         | 5 163,5         | 5 678,6         | 5 179,7         | 5 163,5         | 4 971,8         | 4 723,5         | 5 979,0         | 5 585,2         | 5 918,9         |
| Kortfristiga skulder <sup>1)</sup>                      | 4 077,2         | 4 359,5         | 4 077,2         | 4 291,0         | 4 359,5         | 4 344,4         | 4 664,6         | 3 392,8         | 3 816,9         | 3 497,6         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                   | <b>17 249,9</b> | <b>16 949,6</b> | <b>17 249,9</b> | <b>16 996,0</b> | <b>16 949,6</b> | <b>16 660,3</b> | <b>16 552,4</b> | <b>16 457,3</b> | <b>16 357,9</b> | <b>15 618,2</b> |
| <b>FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER</b>                   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Lokalarea, kvm <sup>2)</sup>                            | 583 000         | 626 000         | 583 000         | 589 000         | 626 000         | 635 000         | 629 000         | 633 000         | 647 000         | 645 000         |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK                         | 16 556          | 16 234          | 16 556          | 16 333          | 16 234          | 16 001          | 15 829          | 15 534          | 15 547          | 14 680          |
| Investeringar i fastigheter, MSEK                       | 250             | 663             | 131             | 126             | 256             | 170             | 148             | 89              | 156             | 107             |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK                           | 0               | 178             | -               | 0               | -1              | 60              | 10              | 108             | 32              | 335             |
| Överskottsgrad, %                                       | 51,6            | 51,8            | 52,6            | 49,7            | 49,4            | 57,7            | 53,6            | 46,8            | 50,0            | 62,1            |
| Direktavkastning, %                                     | 5,3             | 5,2             | 5,3             | 5,3             | 5,2             | 5,7             | 5,6             | 5,6             | 5,4             | 5,7             |
| Totalavkastning, %                                      | 6,0             | 6,5             | 6,0             | 6,6             | 6,5             | 12,7            | 12,6            | 13,6            | 13,8            | 12,6            |
| Vakansgrad area, % <sup>3)</sup>                        | 15,9            | 18,7            | 15,9            | 16,1            | 18,7            | 19,5            | 19,8            | 20,0            | 19,3            | 20,6            |
| Ekonomisk vakansgrad, % <sup>3)</sup>                   | 5,3             | 6,1             | 5,3             | 4,9             | 6,1             | 6,9             | 6,7             | 5,8             | 5,7             | 4,8             |
| <b>FINANSRELATERADE UPPGIFTER</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Soliditet, %  | 43,4            | 43,8            | 43,4            | 44,2            | 43,8            | 44,1            | 43,3            | 43,1            | 42,5            | 39,7            |
| Räntebärande låneskuld netto, MSEK                      | 7 873           | 7 665           | 7 873           | 7 734           | 7 665           | 7 659           | 7 657           | 7 562           | 7 709           | 7 630           |
| Belåningsgrad, %  | 47,6            | 47,2            | 47,6            | 47,3            | 47,2            | 47,9            | 48,4            | 48,7            | 49,6            | 52,0            |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                 | 1,1             | 1,0             | 1,1             | 1,0             | 1,0             | 1,0             | 1,1             | 1,1             | 1,1             | 1,2             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                 | 5,0             | 4,4             | 5,0             | 4,7             | 4,6             | 4,3             | 4,7             | 4,1             | 7,1             | 7,4             |
| Genomsnittlig ränta, %                                  | 1,7             | 1,8             | 1,7             | 1,7             | 1,8             | 1,9             | 1,8             | 1,8             | 1,7             | 1,7             |
| Räntebindningstid, år                                   | 4,3             | 4,1             | 4,3             | 3,8             | 4,1             | 4,0             | 4,2             | 4,1             | 3,9             | 3,6             |
| Avkastning på eget kapital, %                           | 6,9             | 9,0             | 6,9             | 8,3             | 9,0             | 19,3            | 20,4            | 20,2            | 19,2            | 13,8            |
| <b>ÖURIGA UPPGIFTER</b>                                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Antal anställda   | 202             | 193             | 202             | 193             | 189             | 189             | 184             | 184             | 180             | 195             |

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av omklassificering av lång- och kortfristiga räntebärande skulder. För omräkningstabell, se dokument

"Omklassificering av lång- och kortfristiga skulder 2016-06-30 - 2017-12-31" på [www.jernhusen.se/rapporter](http://www.jernhusen.se/rapporter).

<sup>2)</sup> Exklusive väntsalstyor.

<sup>3)</sup> Exklusive utvecklingsfastigheter.

## Segmentsinformation

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

→ Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.

→ Affärsområde Stadsutveckling äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.

→ Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg samt äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

### Segmentsinformation per affärsområde

| MSEK  | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017  |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| <b>Fastighetsintäkter</b>                           |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Stationer   | 211,6           | 195,8           | 413,4           | 389,0           | 803,5                 | 779,1          |
| Stadsutveckling                                     | 23,2            | 19,4            | 44,6            | 35,7            | 79,4                  | 70,5           |
| Depåer och Kombiterminaler                          | 155,1           | 151,5           | 317,4           | 304,2           | 617,7                 | 604,5          |
| Koncerninterna intäkter                             | -1,5            | -0,3            | -2,9            | -0,6            | -3,1                  | -0,8           |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>                     | <b>388,4</b>    | <b>366,4</b>    | <b>772,5</b>    | <b>728,3</b>    | <b>1 497,5</b>        | <b>1 453,3</b> |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>       |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Stationer   | 97,0            | 97,4            | 191,1           | 177,9           | 382,5                 | 369,3          |
| Stadsutveckling                                     | 12,3            | 11,1            | 18,8            | 15,7            | 32,4                  | 29,3           |
| Depåer och Kombiterminaler                          | 88,6            | 88,1            | 170,6           | 165,1           | 350,3                 | 344,8          |
| Koncerngemensamt                                    | 0,1             | -4,6            | 1,5             | -4,2            | -6,2                  | -11,8          |
| Central administration                              | -10,6           | -11,6           | -22,2           | -22,4           | -45,0                 | -45,2          |
| Strategisk utveckling <sup>1)</sup>                 | 0,4             | -1,0            | -2,4            | -1,9            | -3,7                  | -3,2           |
| <b>Summa rörelseresultat före värdeförändringar</b> | <b>187,8</b>    | <b>179,4</b>    | <b>357,4</b>    | <b>330,2</b>    | <b>710,3</b>          | <b>683,2</b>   |
| <b>Värdeförändringar fastigheter</b>                |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Stationer   | 126,5           | 51,5            | 141,3           | 54,5            | 201,5                 | 114,7          |
| Stadsutveckling                                     | -31,5           | 146,1           | -29,7           | 150,8           | 56,8                  | 237,3          |
| Depåer och Kombiterminaler                          | -11,2           | -37,5           | -47,1           | -40,3           | -157,0                | -150,2         |
| <b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>          | <b>83,8</b>     | <b>160,1</b>    | <b>64,5</b>     | <b>165,0</b>    | <b>101,3</b>          | <b>201,8</b>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |                 |                 |                 |                 |                       |                |
| Stationer <sup>2)</sup>                             | 225,6           | 149,8           | 337,1           | 239,0           | 589,3                 | 491,2          |
| Stadsutveckling                                     | -19,2           | 157,2           | -10,9           | 166,5           | 89,2                  | 266,6          |
| Depåer och Kombiterminaler                          | 77,4            | 50,6            | 123,5           | 124,8           | 193,3                 | 194,6          |
| Koncerngemensamt                                    | -10,2           | -17,7           | -23,1           | -28,4           | -55,0                 | -60,2          |
| <b>Summa rörelseresultat</b>                        | <b>273,6</b>    | <b>339,9</b>    | <b>426,6</b>    | <b>501,9</b>    | <b>816,8</b>          | <b>892,2</b>   |

<sup>1)</sup> Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

<sup>2)</sup> Inklusive resultat från intressebolag 0,1 (6,3) MSEK.

## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från befintliga fastigheter samt intäkter från det sedan årsskiftet helägda dotterbolaget Stockholm Terminal AB.

Affärsområde Stadsutveckling ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter och intäkter från parkeringar och arrenden.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter och lägre kostnader för underhåll.

### Övriga fastighetsintäkter per affärsområde

| MSEK   | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Affärsområde Stationer</b>                  |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Energi   | 9,9             | 9,4             | 20,1            | 19,2            | 39,8                  | 38,9          |
| Stationsavgifter                               | 26,5            | 20,6            | 51,7            | 42,3            | 91,2                  | 81,8          |
| Förvaringsboxar och fotoautomater              | 5,8             | 5,5             | 10,7            | 10,3            | 24,4                  | 24,0          |
| Ledsagning                                     | 3,0             | 3,0             | 5,9             | 4,2             | 11,2                  | 9,5           |
| Taxiangöring                                   | 3,8             | 3,9             | 7,1             | 7,4             | 14,6                  | 14,9          |
| Reklamintäkter                                 | 18,2            | 20,3            | 35,4            | 38,7            | 65,4                  | 68,7          |
| Övrigt   | 4,1             | 3,6             | 6,5             | 5,2             | 13,4                  | 12,1          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>71,3</b>     | <b>66,3</b>     | <b>137,4</b>    | <b>127,2</b>    | <b>260,0</b>          | <b>250,0</b>  |
| <b>Affärsområde Stadsutveckling</b>            |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Energi   | 1,0             | 0,6             | 2,4             | 1,5             | 3,6                   | 2,7           |
| Reklamintäkter                                 | -               | -               | -               | 0,1             | 0,1                   | 0,2           |
| Övrigt   | 0,9             | 0,3             | 0,9             | 0,3             | 0,9                   | 0,3           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1,9</b>      | <b>0,9</b>      | <b>3,3</b>      | <b>2,0</b>      | <b>4,6</b>            | <b>3,2</b>    |
| <b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b> |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Energi   | 18,5            | 18,2            | 43,4            | 39,8            | 72,6                  | 69,0          |
| Övrigt   | 2,6             | 1,3             | 6,7             | 2,5             | 13,1                  | 8,9           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>21,1</b>     | <b>19,5</b>     | <b>50,1</b>     | <b>42,3</b>     | <b>85,7</b>           | <b>77,9</b>   |
| <b>Koncerngemensamt</b>                        |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Energi   | -1,1            | -0,5            | -2,1            | -0,8            | -2,2                  | -1,0          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-1,1</b>     | <b>-0,5</b>     | <b>-2,1</b>     | <b>-0,8</b>     | <b>-2,2</b>           | <b>-1,0</b>   |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>                | <b>93,2</b>     | <b>86,2</b>     | <b>188,7</b>    | <b>170,7</b>    | <b>348,1</b>          | <b>330,1</b>  |

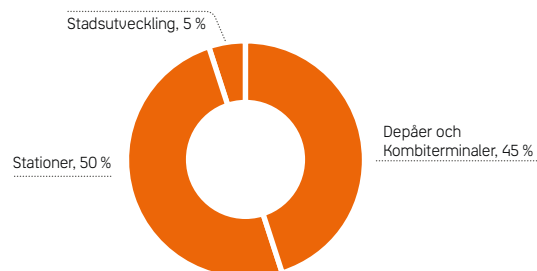
## Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2018

|                              | Stationer | Stadsutveckling | Depåer och Kombiterminaler | Totalt  |
|------------------------------|-----------|-----------------|----------------------------|---------|
| Antal fastigheter            | 67        | 30              | 58                         | 155     |
| Hyresvärde, MSEK             | 568       | 58              | 508                        | 1 134   |
| Lokalarea, kvm               | 162 000   | 46 000          | 375 000                    | 583 000 |
| Vakant lokalarea, kvm        | 16 000    | 1 000           | 67 000                     | 84 000  |
| Återstående kontraktstid, år | 4,9       | 2,2             | 3,1                        | 4,0     |
| Ekonomisk vakansgrad, %      | 5,4       | 0,0             | 5,4                        | 5,3     |

## Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

| MSEK                                       | Stationer      | Stadsutveckling | Depåer och Kombiterminaler | Totalt          |
|--|----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Marknadsvärde 2017-12-31</b>            | <b>7 161,3</b> | <b>4 073,1</b>  | <b>4 999,2</b>             | <b>16 233,6</b> |
| Driftnetto                                 | -9,9           | -9,3            | -56,4                      | -75,6           |
| Projektresultat                            | -0,2           | -2,1            | 9,3                        | 6,9             |
| Direktavkastningskrav                      | 141,4          | -               | -                          | 141,4           |
| <b>Delsumma realiserad värdeförändring</b> | <b>131,3</b>   | <b>-11,5</b>    | <b>-47,1</b>               | <b>72,7</b>     |
| Investeringar                              | 89,6           | 95,8            | 56,5                       | 241,9           |
| Förvärv                                    | 8,1            | -               | -                          | 8,1             |
| Frånträden                                 | -              | -0,1            | -                          | -0,1            |
| Byte av fastigheter mellan affärsområden   | 2 140,1        | -1 932,9        | -207,3                     | -               |
| <b>Marknadsvärde 2018-06-30</b>            | <b>9 530,4</b> | <b>2 224,4</b>  | <b>4 801,3</b>             | <b>16 556,2</b> |

## Hyresvärde fördelat på affärsområde



## Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK                       | Apr–jun<br>2018 | Apr–jun<br>2017 | Jan–jun<br>2018 | Jan–jun<br>2017 | Jul 2017–<br>jun 2018 | Helår<br>2017 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Intäkter                   | 48,6            | 48,9            | 97,3            | 97,8            | 193,9                 | 194,4         |
| Kostnader                  | -65,7           | -68,3           | -135,8          | -133,3          | -300,8                | -298,3        |
| Finansnetto                | -16,5           | -33,1           | -43,9           | -64,9           | 652,4                 | 434,8         |
| Bokslutsdispositioner      | -               | -               | -               | -               | -1,5                  | -1,5          |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>-33,6</b>    | <b>-52,5</b>    | <b>-82,5</b>    | <b>-100,4</b>   | <b>544,0</b>          | <b>329,4</b>  |
| Skatt                      | -111,9          | 11,5            | -101,3          | 21,9            | -113,6                | 9,6           |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>-145,5</b>   | <b>-41,0</b>    | <b>-183,8</b>   | <b>-78,5</b>    | <b>233,7</b>          | <b>339,0</b>  |

## Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 97 (98) MSEK och kostnaderna uppgick till -136 (-133) MSEK. Resultatet före skatt ökade till -83 (-100) MSEK.

Periodens skattekostnad avser uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av underskottsavdrag till följd av de nya skatteregler som beslutades i juni och som träder i kraft 1 januari 2019.

## Balansräkning – moderbolaget

| MSEK                                  | 2018-06-30     | 2017-06-30            | 2017-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                       |                |
| Materiella anläggningstillgångar      | 265,0          | 153,2                 | 192,4          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 2 426,8        | 3 026,8               | 3 014,6        |
| Omsättningstillgångar                 | 6 251,1        | 6 702,0               | 6 089,5        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>8 943,0</b> | <b>9 882,0</b>        | <b>9 296,5</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                       |                |
| Eget kapital                          | 740,0          | 685,3                 | 1 102,8        |
| Långfristiga skulder                  | 4 109,0        | 3 297,8 <sup>1)</sup> | 3 702,8        |
| Kortfristiga skulder                  | 4 094,0        | 5 898,9 <sup>1)</sup> | 4 490,9        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>8 943,0</b> | <b>9 882,0</b>        | <b>9 296,5</b> |

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffrorna har omräknats med 2 851,9 MSEK på grund av omklassificering av långfristiga räntebärande skulder till kortfristiga räntebärande skulder.

## Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

# Övrig information

## Organisation och medarbetare

Per den 30 juni var 202 (193 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Jernhusens chef för HR och Verksamhetsutveckling samt ledningsgruppsmedlem, Maria Dillner Sjölin, kommer till hösten att lämna bolaget. Hennes sista arbetsdag blir den 5 augusti. Efterträdare blir Henrik Fontin som börjar 6 augusti.

## Säsongsvariationer

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

## Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 74 i årsredovisningen för 2017, för vidare information.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 40–42 i årsredovisningen för 2017.

## Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

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

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

## Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2017, med undantag för nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2018. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2018 är IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

IFRS 9 ersätter IAS 39. Den nya standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder ska klassificeras och värderas, ändrade principer för säkringsredovisning samt ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster. IFRS 9 har inneburit principiella förändringar för Jernhusens värdering av kundfordringar och redovisning av framtida kreditförluster men har inte haft någon väsentlig påverkan på balans- och resultaträkningen. Standarden har inte haft någon väsentlig

påverkan på redovisningen av Jernhusens övriga finansiella tillgångar och skulder. Inga jämförelsetal är omräknade och standarden har inte haft någon effekt på eget kapital.

IFRS 15 ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter med tillhörande tolkningar. Majoriteten av Jernhusens intäkter utgör hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 medan vissa intäkter utgör service som ska redovisas enligt IFRS 15. Jernhusen redovisar från och med 1 januari 2018 sedvanlig hyra inklusive indextillägg från upplåtelse av lokaler, mark och infrastruktur, jämte tilläggsdebitering för exempelvis investeringar och fastighetsskatt, som hyra enligt IAS 17 under rubriken Hyresintäkter medan intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, ledsagningstjänster, taxiangöring och reklam redovisas enligt IFRS 15 under rubriken Övriga fastighetsintäkter. Standarden har därmed inneburit en annan fördelning av intäkterna i resultaträkningen men har ingen påverkan på när i tiden intäkterna redovisas. Jämförelsetalen är omräknade men standarden har inte haft någon effekt på eget kapital.

## Kommande standarder/rekommendationer

En ny standard träder i kraft 2019; IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 kommer att påverka Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Jernhusen har ett tomträttsavtal och några lokalhyresavtal som kommer att redovisas i balansräkningen och öka balansomslutningen. Tomträttsavgälden kommer att redovisas som en finansiell kostnad istället för driftkostnad och lokalhyran kommer att redovisas som finansiell kostnad och amortering. Effekterna kommer att kvantifieras senare under 2018.

Se sidan 68–69 i årsredovisningen 2017 för mer information.

## Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 8 (9) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 336 (324) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med -12 (43) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till -327 (-326) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

## Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 12, sidorna 78–79 i årsredovisningen för 2017, för mer information.

## Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och

osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2018

Kjell Hasslert  
Ordförande

Lotta Mellström  
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum  
Styrelseledamot

Anders Kupsu  
Styrelseledamot

Anette Asklin  
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson  
Styrelseledamot

Kjell Åke Averstad  
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson  
Arbetsgärrrepresentant

Kerstin Gillsbro  
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



## Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 24 oktober 2018  
 → Bokslutskommuniké 2018 31 januari 2019

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

Stockholm den 12 juli 2018

Kerstin Gillsbro  
 Ud

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
 Telefon 08-410 626 00  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Anders Bäck, ekonomidirektör/vice vd  
 Telefon 08-410 626 00  
[anders.back@jernhusen.se](mailto:anders.back@jernhusen.se)

### Adress

Jernhusen AB (publ)  
 Västra Järnvägatan 23  
 Box 520  
 101 30 Stockholm  
 Telefon 08-410 626 00  
 Org. nr. 556584-2027  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2018 kl 14:00.

## Ordlista och förklaringar

### Fastighetsrelaterade begrepp

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

**Finansiella begrepp**

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

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