

Delårsrapport januari–mars 2016

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 332 (311) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med två procent och uppgick till 130 (127) MSEK. I jämförbart bestånd försämrades rörelseresultatet före värdeförändringar med tre procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 201 (399) MSEK. Minskningen beror främst på värdeförändringar på fastigheter om 68 (273) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –23 (–29) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 45 (244) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 180 (333) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 122 (27) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 126 MSEK till 14 543 (14 417) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och värdeförändringar.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Årsstämman fastställde styrelsens förslag till utdelning om 500 MSEK. Utbetalning planeras ske den 10 maj.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2015. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2015. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter, MSEK	332	311	1 294	1 273
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	130	127	566	562
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	68	273	747	953
Rörelseresultat, MSEK	201	399	1 327	1 525
Finansiella poster, MSEK	–23	–29	–285	–292
Värdeförändringar derivat, MSEK	–120	–56	10	74
Skatt, MSEK	–13	–69	–267	–323
Periodens resultat, MSEK	45	244	785	984
Investeringar i fastigheter, MSEK	180	333	1 279	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	122	27	227	132
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	14 543	12 743	14 543	14 417
Soliditet, %	41,0	41,6	41,0	41,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	4,8	5,8	6,1
Avkastning på eget kapital, %	13,4	9,6	13,4	17,2

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 174 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 14,5 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens starka utveckling under 2015 har fortsatt under de första månaderna 2016. Vi ser mycket positivt hända i vår löpande förvaltning, samt stora projekt som avslutas och nya som tar form. Stockholm Continental har nu i det närmaste slutförts, och hotelldelen öppnade den 1 april. Kontoren på Stockholms Centralstation är färdigrenoverade och så gott som fullt uthyrda. Hyresgästen No18 med inriktningen kontorshotell påbörjade sin förhyrning i mars 2016.

Jernhusens goda finansiella utveckling fortsätter med högre intäkter och periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med två procent till 130 (127) miljoner kronor.

Goda marknadsförutsättningar

Under första kvartalet presenterade Trafikanalys statistik för helåret 2015. Tågresandet har ökat kraftigt under de senaste åren, och fortsatte under 2015 att växa med drygt två procent till den nya rekordnivån 212 miljoner resor. Detta ökar efterfrågan på våra stationstjänster, kommunikationsnära kontor och på utrymme i våra depåer för tågunderhåll. Det ökade tågresandet bekräftas av besöks- tillväxten på Jernhusens stationer som var positiv under 2015, och fortsatte att växa under första kvartalet 2016 med 3,6 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen sker både i storstadsområdena och i övriga landet.

Godsvolymerna minskade dock enligt Trafikanalys under 2015, efter några års uppgång. Bidragande orsaker till att volymerna inte ökat är troligen omfattande infrastruktur- arbeten i norra Europa och i Göteborgs hamn. Jernhusen ser trots detta ett ökat intresse för kombigods på våra terminaler. Tågoperatören Kombiverkehr har i januari börjat köra mellan Herne i Tyskland och Malmö Kombiterminal, vilket är ett fint exempel på denna efterfrågan.

Fastighetsmarknaden står fortsatt stark enligt marknads- statistik. Under årets första kvartal skedde något färre transaktioner än samma period föregående år, men till en högre sammanlagd transaktionsvolym.

Fortsatta investeringar

I mars lämnade Jernhusen in en ansökan om planbesked till Stockholms stad för utveckling av området runt Stockholms Centralstation. En ny, kompletterande station ovan- på spåren planeras genom en överdäckning av en större del av området mellan Vattugatan i söder och Kungsbron i norr. Utvecklingen kan starta när Citybanan öppnar 2017. Då uppstår ett tidsfönster som gör det möjligt att bygga över spåren när det under några år blir färre tåg på ban- gården. En ny station kan stå klar tidigast 2022.

I Malmö fortsätter vi utvecklingen av området runt Malmö Centralstation. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 mars att inleda detaljplanarbetet för resten av den nya stadsdelen Södra Nyhamnen. Stadsdelen sträcker sig längs med bangården och denna sista etapp omfattar cirka 75 000 kvm bruttoarea och ska ge möjlighet till en bland- ning av bostäder, kontor och handel. Ambitionen är att underlätta för fler människor att göra miljösmarta val och resa hållbart.

I Uppsala fortskrider genomförandet av kontorsbyggnaden Eldaren intill Uppsala Centralstation, där inflyttning av hyresgästen Landstinget i Uppsala län planeras till hösten 2016. För lokalerna i bottenvåningen pågår uthyrnings- arbete med inriktningen restaurangverksamhet.

Kunderna i fokus

Under första kvartalet har resultatet av vår senaste kund- undersökning blivit klart. På totalen är den övergripande kundnöjdheten oförändrad, men det finns variationer inom verksamheten som innebär att några delar ökar och andra minskar i kundnöjdhet. Vi kommer att arbeta vidare med analysen för att se vilka förändringar och förbättringar som ska vidtas för att den övergripande kundnöjdheten ska öka.

Konst på byggplank blev bidrag till Röda Korset

I början av året genomförde Jernhusen en auktion till förmån för Röda Korsets flyktingverksamhet. Det som auktionerades ut var 31 stycken vepor som har suttit på byggplanken runt projektet Stockholm Continental mitt- emot Centralstationen. Veporna är reproduktioner från Nationalmuseums samlingar och del av konstupställningen "Det offentliga rummet", ett samarbete mellan Jernhusen och Nationalmuseum. Totalt gav auktionen 37 245 kronor till Röda Korset. Utställningen kommer att resa vidare i Jernhusens fastighetsbestånd under året, då den trycks upp i mindre format för utställning på Norrköpings Central- station under sommaren.

Sammanfattningsvis har inledningen av året varit positiv. Vi ser fram emot fortsättningen av det för både oss och Sverige viktiga projektet med utvecklingen av området runt Stockholms Centralstation. De positiva trenderna i vår om- värld stärker verksamheten ytterligare.

Kerstin Gillsbro

Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Under första kvartalet har Trafikverkets inriktningsplanering inför arbetet med nationell plan för transportinfrastrukturen 2018–2029 redovisats och remissshanterats. I det arbetet har det kommit fram ett tydligt önskemål från transportbranschen om att få en fungerande och robust infrastruktur. Jernhusen lämnade ett remissyttrande kring inriktningsplaneringen och lyfte fram vikten av ett fungerande järnvägsnät ur såväl hållbarhets- som utvecklingsperspektiv.

Sverigeförhandlingen presenterade den 1 februari förslag till sträckning av de nya stambanorna. Utifrån detta fortsätter Jernhusen sitt arbete med utveckling av stationer, depåer med mera i anslutning till de nya stambanorna. Vidare har Jernhusen lämnat ett remissyttrande över det finansieringsförslag som Sverigeförhandlingen lämnade i januari.

Resande och transporter av gods på järnväg

Resandet med tåg fortsatte att öka under fjärde kvartalet 2015, och jämfört med samma kvartal 2014 gjordes två procent fler personresor. Utfallet för året blev 212 miljoner resor, vilket är 2,5 procent fler jämfört med 2014. Den positiva utvecklingen innebär ökade affärsmöjligheter för Jernhusen. Ett ökat resande på järnväg skapar större behov av lokaler för effektivt fordonsunderhåll och väl fungerande och trygga stationsmiljöer.

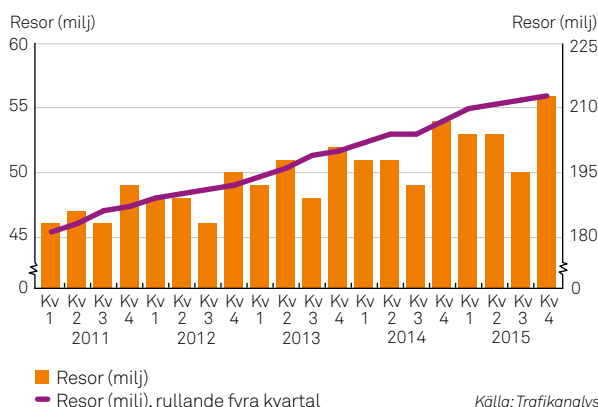
Den transporterade godsmängden, exklusive malm på malmbanan, fortsatte att minska under fjärde kvartalet 2015. Jämfört med samma kvartal 2014 minskade den transporterade godsmängden med nästan fyra procent. För kombigodstrafiken finns ännu ingen offentlig statistik för 2015.

Transportindikatorn, en återkommande temperaturmätare på nuläget och framtidsstron inom transportnäringen, rasar till minus sju för det fjärde kvartalet 2015. Det innebär att andelen optimistiska företag är mindre än andelen pessimistiska företag. Detta är den lägsta nivån sedan 2013 och beror sannolikt på omsättningsutvecklingen både i det egna företaget och för branschen totalt. En viktig förklaring är de pågående avtalsförhandlingarna och den politiska riktningen.

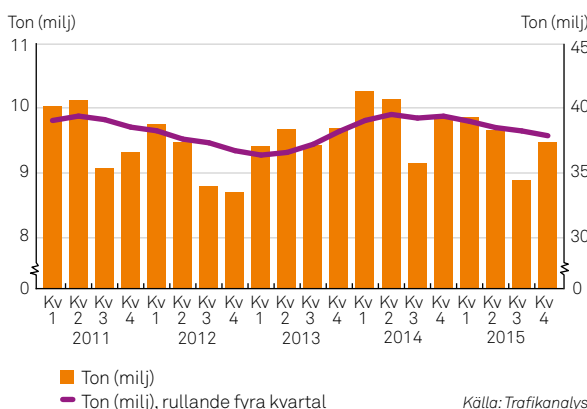
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklas starkt under inledningen av 2016. Antalet transaktioner under första kvartalet har varit färre än under samma period förra året. Den totala transaktionsvolymen uppgick dock enligt Newsec till 25 miljarder kronor under första kvartalet, jämfört med 23 miljarder kronor under samma period förra

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



året. Fortsatt låga räntor, en god tillgång på finansiering, oroliga börser och en lågavkastande obligationsmarknad bidrar alla till det stora och ihållande intresset för den svenska fastighetsmarknaden. Att Riksbanken i februari 2016 valde att sänka styrräntan ytterligare till –0,5 procent samt tron om att det låga ränteläget och den goda tillgången på kapital förväntas hålla i sig förväntas ge ett starkt stöd till fastighetsmarknaden under såväl 2016 som 2017.

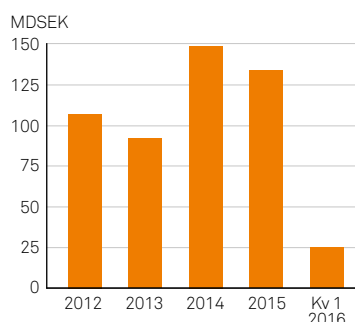
Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastigheter är oförändrade under första kvartalet.

Hyresmarknaden

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

Hyresgäster i underhållsdepåer är främst underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 3,7 procent under fjärde kvartalet 2015. Kedjornas försäljningstillväxt var starkare än de enskilda handlarnas. Servicehandelns helårsutveckling landade till slut på 2,0 procent för helåret. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 3,1 respektive 3,0 procentenheter i omsättning. Enligt undersökningen ökade även servicehandlarnas framtidsstro.

För Jernhusen är tillväxten inom café- och fast foodsegmenten positiv, då det utbudet återfinns på stationerna.

Kontor

I takt med befolkningsökningen jämte en växande tjänstesektor i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara hög. Efterfrågan på effektiva kontorslokaler i Stockholm och Göteborg är fortsatt stor vilket drivit upp hyrorna till nya rekordnivåer medan Malmö uppvisar oförändrade hyresnivåer jämfört med samma period föregående år.

Stockholm och Malmö har under senaste året haft oförändrade eller något sjunkande vakanser, medan Göteborg har visat upp ökande vakanser. Nyproduktionen av kontor i Stockholm och Malmö väntas under året öka medan nyproduktionen i Göteborg bedöms svagare än föregående år vilket stöds av vakansutvecklingen.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2016.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna på järnväg, vilka beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, bäddar för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed förbättras förutsättningarna för bättre och stabilare punktlighet och pålitlighet. Järnvägen blir därmed ett attraktivare transportslag för såväl gods som resenärer.

Nya kommersiella järnvägsoperatörer och växande upphandlad trafik gör att efterfrågan på depåkapacitet ökar, samtidigt som det sker en effektivisering av fordonsunderhållet. Anpassningen av äldre verkstäder för att hantera moderna tåg och förändrat underhåll samt nya underhållsdepåer ger affärsmöjligheter både för Jernhusen och andra aktörer. Framförallt kommunägda bolag har börjat ge sig in på marknaden för underhållsdepåer.

Med väl fungerande kombiterminaler blir det närmare för godstransportörerna att lasta mellan järnväg och andra trafikslag. Dock är det än så länge en begränsad marknad och med för många, korta tåg används onödigt mycket kapacitet på det redan hårt belastade järnvägsnätet.

Finansmarknaden

De finansiella marknaderna har under första kvartalet präglats av finansiell oro i Kina, oljeprisfall, flyktingkrisen, Brittiskt EU-medlemskap och oro för amerikansk ekonomi på agendan. Detta sammantaget ledde, under årets första månad, till fallande börser och räntor världen över. Sedan dess har börser och räntor stabiliserats något och både EU och Sverige visar, trots oroligheterna, på god tillväxt.

Svensk ekonomi går på högvarv och BNP växte med 4,1 procent under 2015. Det är en bred uppgång med tillväxt i de flesta sektorer där hushållens konsumtion är draglok sedan länge. Även 2016 väntas Sverige uppvisa en hög tillväxttakt i ekonomin och inflationen väntas stiga i långsam takt de närmaste åren. Riksbanken sänkte i februari reporäntan till -0,5 procent och fortsätter med sina obligationsköp för att stimulera ekonomin. Obligationsköpen väntas pågå under hela 2016 för att sedan klinga av. Den första höjningen av reporäntan väntas först under 2017.

Fortsatt låga korträntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj men nedgången i svenska långräntor under kvartalet har gett negativa värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och mer gods transporteras på järnväg. Våra tre hållbarhetsmål utgör grunden i styrningen av Jernhusen och avspeglar hur vi bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2016-03-31
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg.	För att säkerställa att målet nås mäts besökstillväxten på stationerna. Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 3,6 procent under första kvartalet 2016 jämfört med samma period 2015. För helåret 2015 ökade antalet besökare med 1,7 procent.
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö.	För att säkerställa att målet nås mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Under första kvartalet nådde inga fler byggnader kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Totalt har 14 byggnader klarat målet. Fyra byggnader inventerades under perioden och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 98 byggnader inventerats.
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället.	För att säkerställa att målet nås mäts avkastningen på eget kapital. Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastning på eget kapital uppgick till 13,4 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 12,4 procent.

Hållbara transporter

Jernhusen utvecklar stationsområden så att fler får nära till kollektivtrafik. I mars lämnade Jernhusen in en ansökan om planbesked till Stockholms stad för utveckling av området runt Stockholms Centralstation, med målet att förbättra både bytespunktsfunktionen och stadsmiljön. Tanken är att utveckla den befintliga stationen för att möta framtidens behov av ett hållbart resande.

I Malmö fortsätter vi utvecklingen runt Malmö Centralstation efter Stadsbyggnadsnämndens beslut om att inleda detaljplanarbetet för resten av Södra Nyhamnen. Stadsdelen sträcker sig längs med bangården och denna sista etapp omfattar cirka 75 000 kvm bruttoarea och ska ge möjlighet till en blandning av bostäder, kontor och handel. Ambitionen är att underlätta för fler människor att göra miljösmarta val och resa hållbart.

En annan del i målet hållbara transporter är att få mer gods på järnväg. Tågoperatören Kombiverkehr har i januari börjat köra mellan Herne i Tyskland och Malmö Kombi-terminal. Årsvolymen är cirka 18 000 enheter.

Hållbara fastigheter

Arbete pågår inom affärsområdena Godsterminaler och Depåer med hur vi kan klassificera byggnader och fastigheter som inte passar in i ramen av redan befintliga system. I det arbetet ingår även det första steget att inventera fastigheter, där Depåer har inventerat en fastighet under första kvartalet. För Godsterminaler diskuteras hur kombi-

terminaler ska kunna miljöklassas på ett smart och hållbart sätt.

Kontinuerliga aktiviteter pågår för att fortsätta minska energiförbrukningen, och det ger effekt. 2016 har börjat bra med energieffektiviseringar på sex procent (normalårs-korrigerat) för både affärsområde Stationer och Depåer. Bland pågående aktiviteter kan nämnas energiinventeringar, optimering, förbättring av styrsystem med mera.

Under första kvartalet har vi lämnat in eller väntar på svar gällande miljöcertifieringar för tre av våra nyproducerade fastigheter. Eldaren (Uppsala) och Stockholm Continental väntar svar gällande miljöcertifieringen Miljöbyggnad, där Sweden Green Building Council granskar dokumentationen, medan Glasvasen (Malmö) väntar svar från BRE i England gällande sin BREEAM-certifiering. För Glasvasen pågår även ett arbete med certifieringen Green Building.

Hållbara affärer

Nöjda kunder är en viktig del av en hållbar affär. Under första kvartalet har resultatet av Jernhusens senaste kundundersökning blivit klart. På totalen är den övergripande kundnöjdheten oförändrad, men det finns variationer inom verksamheten som innebär att några delar ökar och andra minskar i kundnöjdhet. Analys pågår för att se vilka förändringar och förbättringar som ska vidtas för att den övergripande kundnöjdheten ska öka.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	206,5	192,9	802,3	788,7
Energi	33,1	33,6	107,1	107,6
Övriga intäkter	92,7	84,5	384,7	376,5
Summa fastighetsintäkter	332,3	311,0	1 294,1	1 272,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–78,8	–61,5	–291,5	–274,2
Energi	–44,7	–47,6	–127,0	–129,9
Underhåll	–9,7	–14,6	–49,0	–53,9
Fastighetsskatt	–2,5	–2,0	–5,5	–5,0
Fastighetsadministration	–47,2	–47,8	–192,7	–193,3
Summa fastighetskostnader	–182,9	–173,5	–665,7	–656,3
Driftöverskott	149,4	137,5	628,4	616,5
Central administration	–10,9	–10,4	–42,4	–41,9
Strategisk utveckling	–8,1	–0,4	–20,3	–12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar	130,4	126,6	565,7	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	2,4	–1,3	14,0	10,3
Värdeförändring fastigheter	67,8	273,4	747,1	952,7
Rörelseresultat	200,6	398,7	1 326,8	1 524,9
Resultat från andelar i intressebolag	–	–3,2	–195,7	–198,9
Finansiella poster	–22,6	–26,1	–89,2	–92,7
Värdeförändring derivat	–119,9	–56,1	10,0	73,8
Resultat före skatt	58,1	313,3	1 051,9	1 307,1
Skatt	–12,9	–69,0	–266,9	–323,0
Periodens resultat	45,3	244,3	785,0	984,1
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	45,3	244,3	785,0	984,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	45,1	244,2	695,1	894,3
Innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,1	89,9	89,8
Resultat per aktie, SEK	11,3	61,1	173,8	223,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000,0	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter	332,3	317,6	1 284,5	1 269,8
Fastighetskostnader	–182,9	–171,9	–660,8	–649,8
Driftöverskott	149,4	145,7	623,7	620,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	130,4	134,8	554,0	558,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 332 (311) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning, det vill säga användning av järnvägsspår på godsterminaler och depåer.

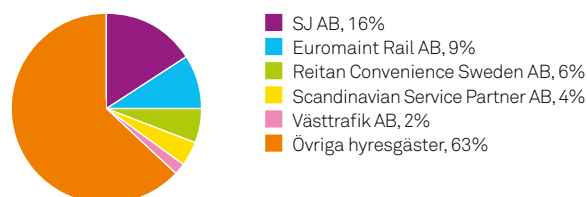
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 934 (924) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,5 (3,4) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2017	1 330	254 886	470	51
2018	343	118 415	150	16
2019	185	52 959	75	8
2022	29	21 083	60	7
2021	19	5 578	14	2
2022	5	8 838	22	2
2023–	38	51 042	127	14
Totalt	1 949	512 801	918	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



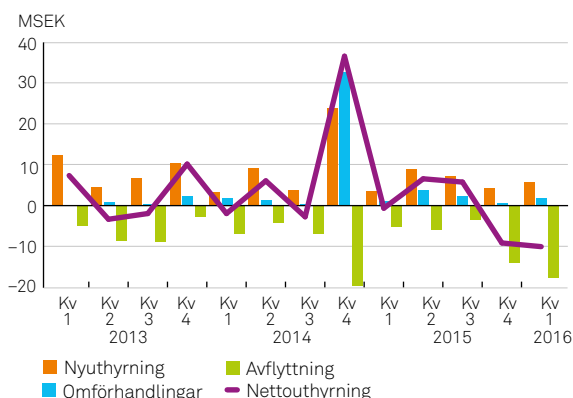
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –11 (–1) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –10 (–1) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är två butikslokaler på Göteborgs Centralstation, en butik på Stockholms Centralstation samt en restauranglokal i Glasvasen i Malmö. Utfallet påverkas negativt bland annat av två uppsägningar inom affärsområde Depåer i Tillberga och Gävle.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	5,8	3,6	23,9
Omförhandlingar	1,8	1,0	7,5
Avflyttning	–17,7	–5,3	–29,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–10,1	–0,7	2,3

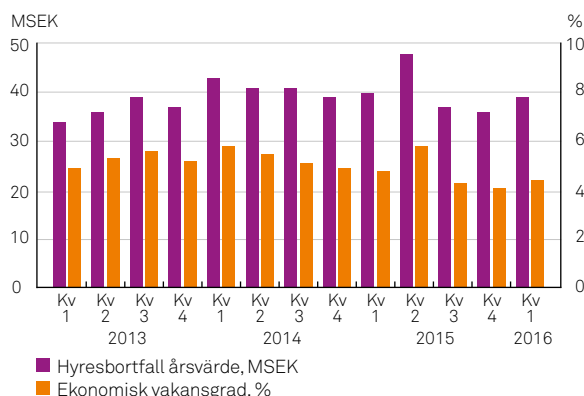
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Nyuthyrning	0,5	0,0	37,6
Avflyttning	–0,9	–0,2	–8,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	–0,4	–0,2	28,8
Nettouthyrning totalt	–10,5	–0,9	31,1

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,4 (4,8) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,4 (20,1) procent. Minskningen beror främst på uthyrningar i bland annat Hagalund och Tillberga samt avyttring av fastigheter med vakanta ytor.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 93 (85) MSEK, en ökning med tio procent, vilket bland annat beror på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen. Av övriga intäkter avser 55 (48) MSEK kontrakterade och 38 (37) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Stationsavgifter	25,4	21,5	105,4	101,5
Infrastrukturförvaltning	25,1	21,9	87,5	84,3
Reklamintäkter	14,4	12,2	62,1	59,9
Förvaringsboxar	3,6	3,6	19,1	19,1
Parkering	11,9	12,7	52,3	53,1
Övrigt ¹⁾	12,3	12,6	58,3	58,6
Summa	92,7	84,5	384,7	376,5

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 183 (174) MSEK, vilket främst beror på att driftkostnaderna har ökat till följd av nedskrivningar av osäkra kundfordringar samt ökade kostnader för satsningar inom reklam och event.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Lokalarea ¹⁾ , kvm	618 000	638 000	630 000
Överskottsgrad, %	45,0	44,2	48,4
Direktavkastning, %	5,4	5,4	4,8
Totalavkastning, %	11,9	10,1	13,2
Vakansgrad area ²⁾ , %	19,4	20,1	18,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,4	4,8	4,1

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –8 (0) MSEK. Ökningen beror på högre kostnader för projektadministration.

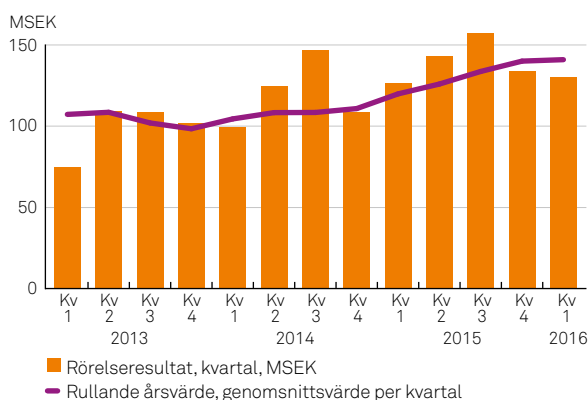
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med två procent till 130 (127) MSEK. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och högre intäkter från infrastrukturförvaltningen och stationsavgifter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 332 (318) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd minskade med tre procent och uppgick till 130 (135) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från centralstationerna i Göteborg och Malmö samt från infrastrukturförvaltning, lägre kostnader för underhåll men ökade kostnader för satsningar inom reklam och event samt projektadministration.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under kvartalet uppgick till 68 (273) MSEK, motsvarande 0,5 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 68 (273) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för 9 (–1) MSEK och projektresultat för 60 (–27) MSEK. Inga värdeförändringar beroende på förändringar i direktavkastningskrav (301 MSEK) har skett under första kvartalet.

Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandling på de större stationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 0 (0) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,2 (6,4) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under föregående år till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Realiserad värdeförändring	–0,4	0,1	4,5
Orealiserad värdeförändring	68,3	273,3	948,2
Driftnettoeffekt	8,7	–0,6	–68,9
Projektresultat	59,6	–27,0	369,1
Direktavkastningskrav	–	300,9	647,9
Summa värdeförändringar	67,8	273,4	952,7

Finansiella poster

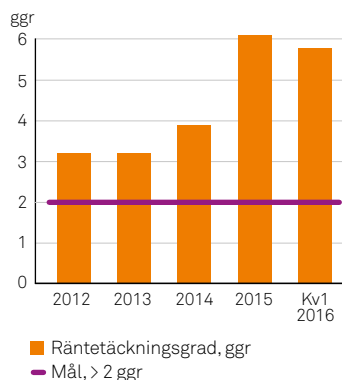
Finansiella poster uppgick till –23 (–29) MSEK. Skillnaden jämfört med samma period föregående år beror framför allt på bättre resultat från intressebolag samt lägre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,7 (2,0) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 1,7 (1,8) procent.

Under årets tre första månader aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 11 (7) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och hittills under året uppgår den till 5,8 (4,8) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 23 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 71 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden negativ om –120 (–56) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till –13 (–69) MSEK. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –13 (–69) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Resultat före skatt	58,1	313,3	1 307,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–12,8	–68,9	–287,6
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	3,9	8,8	11,9
resultat från andelar i intressebolag	–0,5	–0,3	–44,3
övriga skattemässiga justeringar	–3,5	–8,6	–3,0
Summa	–12,9	–69,0	–323,0
Effektiv skattesats, %	22,2	22,0	24,7

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14 542,9	12 742,9	14 416,8
Maskiner och inventarier	30,4	36,6	32,0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 573,3	12 779,5	14 448,8
Andelar i intressebolag och joint venture	46,2	32,2	43,8
Räntebärande fordran	16,7	180,6	16,1
Summa anläggningstillgångar	14 636,2	12 992,3	14 508,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	204,2	250,3	181,4
Räntebärande fordran	81,2	–	81,2
Likvida medel	223,6	0,0	202,2
Summa omsättningstillgångar	509,0	250,3	464,8
SUMMA TILLGÅNGAR	15 145,2	13 242,6	14 973,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 203,0	5 506,3	6 157,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	738,3	472,3	725,5
Räntebärande låneskulder	7 513,8	6 621,6	7 394,3
Ej räntebärande skulder	150,0	56,2	150,0
Summa långfristiga skulder	8 402,1	7 150,1	8 269,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1,4	50,3	0,2
Ej räntebärande skulder	538,7	535,8	545,9
Summa kortfristiga skulder	540,1	586,1	546,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 145,2	13 242,6	14 973,6
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Eget kapital 1 januari	6 157,7	5 262,0	5 262,0
Lämnad utdelning	–	–	–113,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	24,7
Totalresultat för perioden	45,3	244,3	984,1
Eget kapital 31 december	6 203,0	5 506,3	6 157,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 049,9	5 498,0	6 004,7

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 174 (182) fastigheter i 52 (55) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 618 000 (638 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under första kvartalet 2016 ökat med 126 MSEK och uppgick per den 31 mars till 14 543 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 180 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 68 MSEK samt avyttringar om 122 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015	Antal fastigh. 2016
Marknadsvärde 1 januari	14 416,8	12 164,2	12 164,2	179
Investeringar	180,0	301,6	1 401,2	–
Förvärv	–	31,0	31,0	–
Frånträden	–122,2	–27,3	–127,8	–5 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	68,3	273,4	948,2	–
Marknadsvärde vid periodens slut	14 542,9	12 742,9	14 416,8	174

¹⁾ 5 hela fastigheter har frånträts under kvartalet.

Investeringar och förvärv

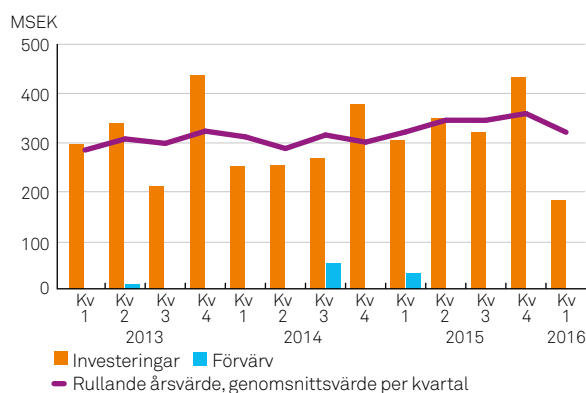
Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 180 (333) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (31) MSEK och värdehöjande underhåll till 18 (24) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation har pågått under föregående år och färdigställdes under första kvartalet. Merparten av de investeringar, exklusive förvärv, om 84 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under kvartalet är hänförliga till dessa kontor samt till kontorshuset Eldaren i Uppsala.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har under en längre tid varit Stockholm Continental. Hotelldelen färdigställdes under första kvartalet och invigdes 1 april. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation har även kontorsbyggnaden Glasvasen färdigställts under kvartalet, kontorshyresgästerna flyttat in och handelsytorna är nu fullt uthyrda. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 76 MSEK under första kvartalet.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

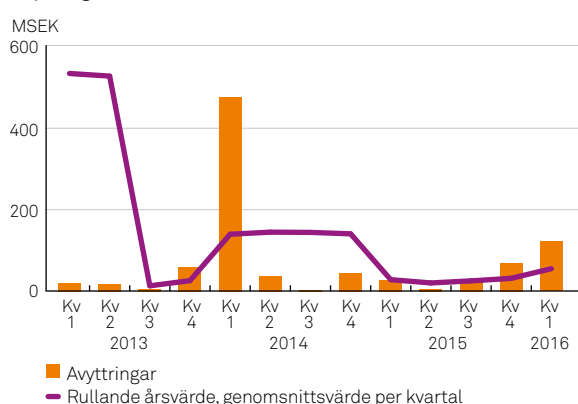
MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015–mar 2016	Helår 2015
Stationer	84,2	110,5	392,2	418,5
Stadsprojekt	75,7	165,7	614,3	704,3
Depåer	20,1	54,6	260,6	295,1
Godsterminaler	0,2	2,1	11,8	13,7
Totalt	180,2	332,9	1 278,9	1 431,6

Avyttringar

Under kvartalet frånträdde 5 (4) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 122 (27) MSEK. Under samma tid kontraherades 2 (1) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 22 (1) MSEK.

De största frånträdena under kvartalet var försäljningen av en fastighet i Stockholm samt en godsterminal i Skövde. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 mars till 98 (97) MSEK, varav 17 (16) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 81 (81) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består till största del av reversfordran samt marknadsvärden av derivat.

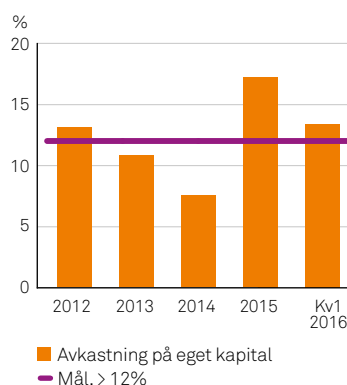
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 6 203 (6 158) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 153 (153) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,4 (17,2) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 12,4 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,9 procent.

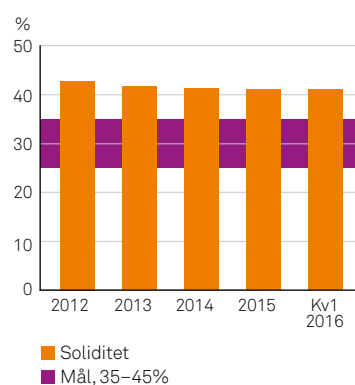
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,0 (41,1) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året minskat till 49,5 (51,2) procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 41,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,2 procent.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 383 (2 378) MSEK.

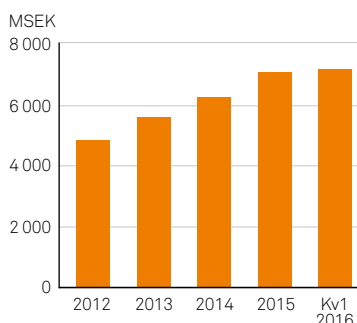
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 6 134 (5 946) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 395 (270) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 738 (726) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 mars till 7 515 (7 394) MSEK, varav 400 (279) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 1 (0) MSEK kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 99 MSEK, från 7 095 MSEK till 7 194 MSEK, framför allt beroende på lägre marknadsvärde på finansiella derivat.

Per den 31 mars var obligationer om nominellt 3 400 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,8 (4,0) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2016

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-6 133,5	-1 349,4
Derivat	383,0	84,3
Underskottsavdrag	2 382,7	524,2
Osäkra kundfordringar	34,4	7,6
Övrigt	-22,5	-4,9
Enligt balansräkningen	-3 355,9	-738,3

Räntefallostruktur per 31 mars 2016

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 657	0,2
1-2 år	-	-
2-3 år	955	1,9
3-4 år	100	3,5
4-5 år	504	1,9
5- år	2 900	3,0
Totalt	7 115¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 400 MSEK ingår inte.

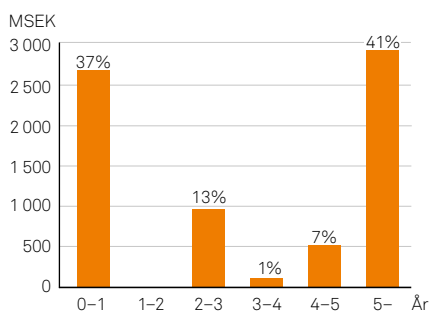
Finansieringskällor per 31 mars 2016

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	10
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 399	48
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	42
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
Totalt	13 200	7 115¹⁾	100

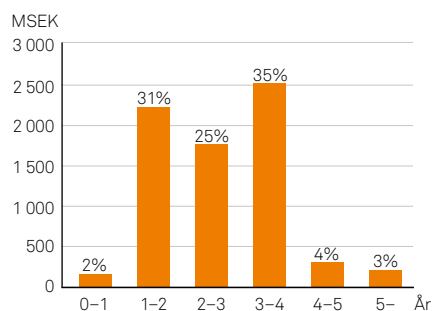
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 400 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Helår 2015
Belåningsgrad, %	49,5	50,9	51,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	2,2	1,8
Räntebindningstid, år	3,8	4,3	4,0
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,3	2,8

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2016-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	118%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	7%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	3,8 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	37%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,8 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	130,4	126,6	565,7	561,9
Avskrivningar	2,9	2,0	12,2	11,3
Betald ränta	–28,3	–31,9	–130,1	–133,7
Erhållen ränta	0,1	0,6	0,8	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105,1	97,3	448,7	440,9
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	–22,7	12,9	–24,0	11,6
Förändring av kortfristiga skulder	0,5	39,3	4,9	43,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82,9	149,5	429,6	496,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–180,1	–301,9	–1 278,8	–1 400,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–31,0	–	–31,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	119,3	8,9	232,4	122,0
Avyttring av andelar i koncernbolag	–	24,3	–	24,3
Förvärv/avyttring av inventarier	–0,9	–0,7	–7,1	–6,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–61,7	–300,4	–1 053,5	–1 292,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	21,2	–150,9	–623,9	–796,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0,2	1,6	904,3	905,7
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	–	99,9	80,0	179,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–	48,5	–48,5	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	24,6	24,6
Utbetald utdelning	–	–	–113,0	–113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,2	149,9	847,4	997,2
Periodens kassaflöde	21,4	–0,9	223,5	201,3
Likvida medel vid periodens början	202,2	0,9	0,0	0,9
Likvida medel vid periodens slut	223,6	0,0	223,5	202,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 105 (97) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 83 (150) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 0 (150) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –62 (–300) MSEK. Ökningen beror främst på avyttringar av fastigheter om 119 (9) MSEK samt på lägre investeringar.

Segmentsinformation

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

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Fastighetsintäkter				
Stationer	160,8	150,0	654,9	644,1
Stadsprojekt	14,8	12,5	59,3	57,0
Depåer	137,6	128,8	500,7	491,9
Godsterminaler	19,4	20,3	80,2	81,1
Koncerninterna intäkter	–0,3	–0,5	–1,0	–1,3
Summa fastighetsintäkter	332,3	311,0	1 294,1	1 272,8
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	55,9	59,5	255,6	259,2
Stadsprojekt	2,5	3,7	28,1	29,3
Depåer	72,5	61,3	277,7	266,5
Godsterminaler	12,4	11,0	49,9	48,5
Koncerngemensamt	6,1	1,9	5,6	1,4
Central administration	–10,9	–10,4	–42,4	–41,9
Strategisk utveckling ¹⁾	–8,1	–0,4	–8,8	–1,1
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	130,4	126,6	565,7	561,9
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	50,6	245,7	195,2	390,3
Stadsprojekt	32,8	7,3	521,7	496,2
Depåer	–15,6	12,1	35,2	62,9
Godsterminaler	0,1	8,3	–5,1	3,1
Summa värdeförändringar fastigheter	67,8	273,4	747,1	952,7
Rörelseresultat				
Stationer ²⁾	108,9	303,8	465,0	659,9
Stadsprojekt	35,3	11,0	549,9	525,6
Depåer	56,9	73,3	313,0	329,4
Godsterminaler	12,5	19,2	45,0	51,7
Koncerngemensamt	–13,0	–8,6	–46,3	–41,9
Summa rörelseresultat	200,6	398,7	1 326,8	1 524,9

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

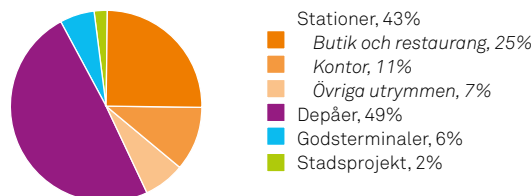
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på lägre driftnetto från trafikaffären och media samt högre kostnader för projektadministration.

Affärsområde Stadsprojekt minskade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på högre kostnader för projektadministration.

Affärsområde Depåer ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från nya investeringar samt från infrastrukturförvaltning och lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Affärsområde Godsterminaler ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsadministration.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2016

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	69	31	58	16	174
Hyresvärde, MSEK	401	21	460	52	934
Lokalarea, kvm	140 000	19 000	425 000	35 000	618 000
Vakant lokalarea, kvm	15 000	7 000	96 000	1 000	120 000
Återstående kontraktstid, år	4,2	5,6	2,2	7,8	3,5
Ekonomisk vakansgrad, %	2,4	5,0	6,3	2,5	4,4

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,6	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8
Driftnetto	24,6	-0,4	-15,6	0,2	8,7
Projekterresultat	26,1	33,5	-	-	59,6
Direktavkastningskrav	-	-	-	-	-
Delsumma realiserad värdeförändring	50,6	33,1	-15,6	0,2	68,3
Investeringar	84,1	75,6	20,1	0,2	180,0
Förvärv	-	-	-	-	-
Frånträden	-6,8	-70,4	0,0	-45,1	-122,2
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-310,0	310,7	-0,7	-	-
Marknadsvärde 2016-03-31	6 735,6	3 481,9	3 439,7	885,8	14 542,9

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	49,1	48,9	196,7	196,5
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	–47,5	–48,7	–243,3	–244,5
Driftöverskott	1,6	0,2	–46,6	–48,0
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	–	–	54,5	54,5
Central administration	–10,9	–10,4	–42,4	–41,9
Strategisk utveckling	–8,1	–0,4	–20,3	–12,6
Rörelseresultat	–17,4	–10,6	–54,8	–48,0
Finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	–	–	700,0	700,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,2	8,2	184,4	187,4
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–260,0	–260,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	–33,3	–33,9	–131,0	–131,6
Summa finansiella poster	–28,1	–25,7	493,4	495,8
Resultat efter finansiella poster	–45,4	–36,3	438,7	447,8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	–	–	169,8	169,8
Lämnade koncernbidrag	–	–	–16,4	–16,4
Summa bokslutsdispositioner	–	–	153,4	153,4
Resultat före skatt	–45,4	–36,3	592,0	601,1
Uppskjuten skatt	9,9	7,8	–21,8	–23,9
Periodens resultat	–35,5	–28,5	570,2	577,2
Resultat per aktie (SEK)	–8,9	–7,1	142,6	144,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2016	Jan–mar 2015	Apr 2015– mar 2016	Helår 2015
Periodens resultat	–35,5	–28,5	570,2	577,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–35,5	–28,5	570,2	577,2

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 49 (49) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –47 (–49) MSEK. Rörelseresultatet minskade till –17 (–11) MSEK, vilket främst beror på ökade kostnader för projektadministration.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	89,8	66,0	72,0
Maskiner och inventarier	3,7	5,2	4,3
Summa materiella anläggningstillgångar	93,5	71,2	76,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	496,6	518,5	486,7
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 930,3	1 906,9	1 849,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 426,9	3 425,4	3 335,7
Summa anläggningstillgångar	3 520,4	3 496,6	3 412,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 736,1	5 188,2	6 686,6
Räntebärande fordringar	81,2	161,1	81,2
Likvida medel	223,6	–	202,2
Summa omsättningstillgångar	7 040,9	5 349,3	6 970,0
SUMMA TILLGÅNGAR	10 561,3	8 845,9	10 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	1 351,2	894,1	1 386,7
Summa eget kapital	1 351,2	894,1	1 386,7
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 099,4	6 195,0	7 099,2
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 188,0	6 283,6	7 187,8
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	2 022,1	1 668,2	1 807,5
Summa kortfristiga skulder	2 022,1	1 668,2	1 807,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 561,3	8 845,9	10 382,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 mars fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

Övrig information

Årsstämma 2016

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) ägde rum den 26 april i Stockholm. Stämman beslutade bland annat att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 500 MSEK. Styrelsen bedömer att utdelningen utgör kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål. Utbetalning planeras ske den 10 maj.

I enlighet med ägarens förslag beslutade stämman även att till styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma utse Kristina Ekengren (omval), Jakob Grinbaum (omval), Anders Kupsu (omval), Kerstin Lindberg Göransson (omval), Ingegerd Simonsson (omval) och Christel Wiman (omval). Kjell Hasslert omvaldes till styrelseordförande.

Stämman beslöt att fastställa resultaträkningen för 2015 och balansräkningen per 2015 samt koncernresultaträkningen för 2015 och koncernbalansräkningen per 2015. Styrelsens ledamöter och vd beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Stämman beslutade vidare att fastställa föreslagna arvoden för styrelsen samt de riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare som styrelsen föreslagit.

Protokoll från årsstämman finns på webbplatsen jernhusen.se.

Organisation och medarbetare

I januari 2016 anställdes Lotta Fogde som Chef Kommunikation och hållbarhet, efter att ha varit interim kommunikationschef och medlem i ledningsgruppen sedan juni 2015.

Henrik Fontin fortsätter som tillförordnad Chef HR och medlem i ledningsgruppen. Rekrytering av ny Chef HR är klar, Maria Dillner Sjölin tillträder i augusti 2016.

Micael Svensson, Chef Affärsområde Godsterminaler tillträdde den 1 mars 2016 som VD för Stockholms Terminal AB, ett bolag som Jernhusen äger till hälften. Denna tjänst kommer han att inneha parallellt med sin nuvarande tjänst.

Per den 31 mars var 194 (201 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak

av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2015, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2015.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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 delårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och 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 årsredovisning 2015 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2016.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Övrig information, forts.

Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 mars var 17 (16) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 400 (279) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –120 (–56) 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 –383 (–263) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2015, för mer information.

Kalendarium

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| • Halvårsrapport | 13 juli 2016 |
| • Delårsrapport januari–september | 21 oktober 2016 |
| • Bokslutskommuniké 2016 | 2 februari 2017 |

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

Stockholm den 27 april 2016

Kerstin Gillsbro
Vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 08-410 626 00
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, ekonomidirektör/vice vd
Telefon 08-410 626 00
anders.back@jernhusen.se

Adress

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 april 2016 kl 8.00.