

Delårsrapport januari–mars 2012

Delårsrapport januari–mars 2012

- Fastighetsintäkterna uppgick till 294 (279) MSEK, en ökning med sex procent främst beroende på högre intäkter från kringtjänster.
- Rörelseresultatet uppgick till 104 (109) MSEK, en minskning med fyra procent, till följd av ökade satsningar på nya affärer.
- Värdeförändringar uppgick till 71 (43) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 79 (41) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 94 (88) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 223 (220) MSEK, varav den enskilt största genomfördes på Stockholm Centralstation.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 2 (2) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 11 042 MSEK, en ökning med 213 MSEK, vilket förklaras av investeringar.

Händelser efter periodens utgång

- Nytt kreditavtal med Handelsbanken om 500 MSEK tecknades den 12 april. Avtalet är en revolverande kreditfacilitet som sträcker sig till årsskiftet 2012/2013.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter, MSEK	294	279	1 109	1 094
Rörelseresultat, MSEK	104	109	490	495
Finansiella poster, MSEK	–48	–32	–179	–163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	56	77	311	332
Värdeförändringar, MSEK	71	43	–75	–103
Periodens resultat, MSEK	94	88	181	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	223	220	1 164	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2	2	6	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 042	9 722	11 042	10 829
Soliditet, %	35,5	38,4	35,5	35,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,9	2,5	3,4
Avkastning på eget kapital, %	4,4	13,9	4,4	4,4
Antal anställda vid periodens utgång	253	208	253	239

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 253 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 255 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 11 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusens utveckling under inledningen av året var fortsatt god. Intäkterna ökade till 294 MSEK, en ökning med sex procent. Rörelseresultatet för perioden minskade något på grund av högre drift- och administrationskostnader till följd av ökade satsningar på nya affärer. Nettouthyrningen uppgick till 13 (-1) MSEK.

Viktiga händelser under första kvartalet

Moderniseringen av Stockholms Centralstation går vidare och vårt största projekt är nu inne i ett mycket intensivt skede. Det är ett komplext arbete som pågår dygnet runt samtidigt som stationen ska fungera för de 250 000 personer som dagligen passerar här. Vår största hyresgäst är SJ som har sitt huvudkontor om cirka 8 500 kvm här. Hyreskontraktet förlängdes nyligen och löper ytterligare 3 år från 1 januari 2012.

I Tillberga Depå utanför Västerås är den nya hjulsvarven igång och i mars månad besöktes anläggningen av infrastrukturminister Catharina Elmsäter Svard. I vår största underhållsdepå i Hagalund pågår ett antal om- och tillbyggnader. Som ett led i detta färdigställdes en hall för skade- och klottersanering.

Under perioden har Jernhusen och Östgötatrafiken undertecknat ett byggkoncessionsavtal för lokalisering av en depå i Östergötland.

Försäljningar och investeringar

En del i Jernhusens strategi är att utveckla mark och fastigheter som sedan avyttras vid lämplig tidpunkt för att generera värden som kan investeras i nya projekt. Försäljning pågår av kontorsfastigheten Kungsbrohuset i centrala Stockholm, vilket bland annat ska möjliggöra fortsatt utveckling av området runt Stockholms Centralstation. Arbetet med att planera nya Station Stockholm City för Citybanans pendeltåg pågår intensivt och under 2012 väntas viktiga beslut från staden för att vi ska bli färdiga till Citybanans öppnande 2017.

Ny kreditfacilitet

Jernhusen har tecknat en revolverande kreditfacilitet om 500 miljoner kronor med Handelsbanken. Kreditfaciliteten löper till årsskiftet och är en tilläggsfinansiering som gör det möjligt för Jernhusen att fortsätta investera i pågående och kommande projekt. Förutom redan nämnda projekt i Stockholm är utvecklingen av Södra Nyhamnen i Malmö, utbyggnaden av Raus Depå samt ökad effektivitet i befintliga underhållsdepåer och kombiterminaler ytterligare prioriterade satsningar.

Starkare marknadsposition

För tredje året i rad har två omvärldsmätningar kring Jernhusen genomförts. Den ena bygger på intervjuer med företrädare för transportsektorn, den andra på en webbundersökning bland resenärerna. Vårt mål är att både kännedom och attityd ska utvecklas positivt i dessa grupper, i syfte att bidra till ökande flöden i transportsbranschen. Bägge mätningarna gav positivt utfall för 2011, och inte minst har kännedomen om Jernhusen ökat kraftigt i transportsektorn.

Kapacitetsutredningen

Den kapacitetsutredning som regeringen beställt av Trafikverket, har lämnat sin andra delrapport. Slutsatsen är bland annat att nya investeringar kommer behövas för att utveckla transportsystemet men framför allt att infrastrukturen måste användas och underhållas på ett mer effektivt och hållbart sätt. Regeringen ska fatta beslut om utredningens åtgärdsförslag i den kommande infrastrukturpropositionen. Jernhusen välkomnar att behovet av ökade investeringar lyfts fram och har lämnat ett remissvar till utredningen.

Framtidsutsikter

Vi har god fart i verksamheten och många intressanta affärsmöjligheter och projekt framför oss under 2012. Tillväxten fortsätter i bolaget och vi är nu drygt 250 personer som tillsammans utvecklar verksamheten och arbetar mot målet att bidra till ökade flöden på järnvägen av både resor och godstransporter.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

På grund av den avtagande oron i omvärlden och positiva signaler från framförallt USA har även de svenska långräntorna stigit under årets första kvartal. Dock kvarstår många orosmoln i framförallt Europa vilket bidrar till att osäkerheten på räntemarknaden väntas vara fortsatt hög den närmaste tiden. Riksbanken fortsatte att sänka repo-räntan i februari vilket har resulterat i en sjunkande kortränta under kvartalet. Detta har bidragit till en något lägre upplåningskostnad för Jernhusen. Riksbanken signalerade samtidigt att sänkningen i februari var den sista i denna sänkingscykel vilket resulterade i att de lämnade repo-räntan oförändrad på 1,5 procent vid mötet i april. Den globala skuldkrisen har bidragit till kreditåttstramningar och hårdare kapitalteckningskrav för banker vilket har ökat prissättningen på ny finansiering till företag.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Trafikverkets andra delrapport i kapacitetsutredningen för transportsystemets behov av kapacitetshöjande åtgärder – förslag till lösningar fram till 2025 och utblick mot år 2050 har remitterats. Utredningen beskriver ett transportsystem i stort behov av åtgärder för att tillgodose den prognostiserade trafikutvecklingen för såväl gods- som persontrafik. Utredningen föreslår fem paket, tre med satsningar på storstadsregionerna och ett vardera för gods- och persontrafik. Utöver detta föreslås ökad användning av ekonomiska och administrativa styrmedel för att effektivisera och optimera nyttjandet av den gemensamma infrastrukturen. Utredningen ska redovisas för regeringen den 30 april och förväntas ligga till grund för höstens planerade infrastrukturproposition. Utredningen och slutligen infrastrukturpropositionens innehåll styr vilka satsningar som ska genomföras i infrastrukturen för att öka robusthet och kapacitet i järnvägsnätet. Om det skapas bättre förutsättningar att bedriva effektiv tågtrafik och tågunderhåll ökar också lönsamheten för Jernhusen.

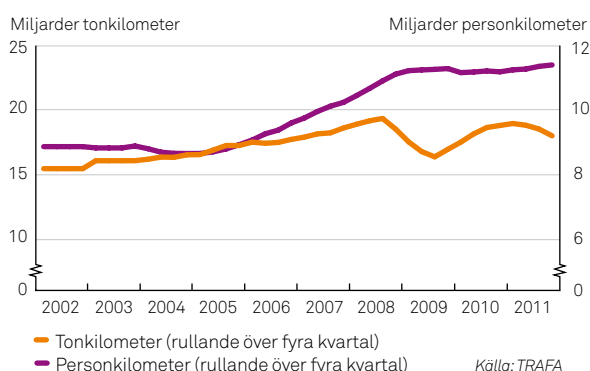
Sedan årsskiftet har dialogen mellan branschens representanter intensifierats för att ta fram en gemensam vägledning för tillträde och prissättning av bytespunkter. Vägledningen presenterades för marknaden i samband med TUR-mässan (Nordens största fackmessa för rese- och turistnäringen) i Göteborg i slutet av mars. Nu fortsätter arbetet med att ta fram en vägledning för tillträde och prissättning av underhållsdepåer.

Resande och transporter av gods på järnväg

Antalet resenärer på järnväg fortsatte att utvecklas svagt positivt under slutet av 2011. Ju fler resenärer och ju mer gods som transporteras på järnväg desto större blir efter-

frågan på Jernhusens erbjudanden. Exempel är bättre utbud av servicehandel, underhållskapacitet samt moderna gods- och kombiterminaler. Det sker dock förändring bland marknadens aktörer. Under slutet av 2011 framkom uppgifter om att DSB Väst som kör Västtåg på uppdrag av Västtrafik, Hallandstrafiken och Jönköpings Länstrafik har en besvärlig ekonomisk situation. Till följd av det kommer DSB Väst att efter förhandling att lämna uppdraget i förtid den 30 april. I en upphandling vann SJ och kommer därmed att ansvara för trafiken under tre år. Samtidigt startar en ny upphandling för tågtrafiken i Västsverige som ska vara klar när avtalet med SJ går ut.

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

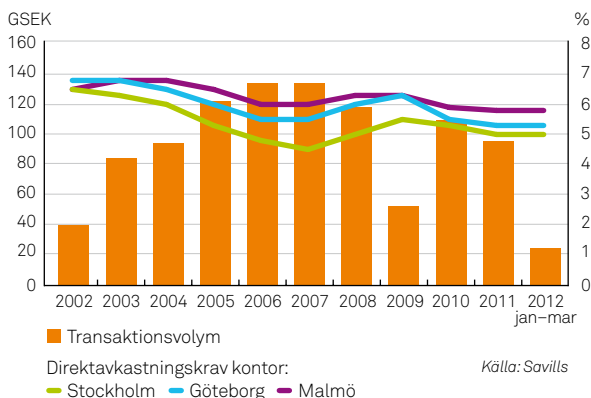


Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har överlag varit stabil under inledningen av året trots skuldkrisen som intensifierades under andra halvan av 2011. Störst har efterfrågan varit på moderna fastigheter i bra lägen med stabila kassaflöden, där marknaden har dominerats av nationella investerare med starka balansräkningar. Då bankerna har blivit mer avvaktande kommer tillgången på kapital bli avgörande för den fortsatta utvecklingen.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter har varit stabila tack vare långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. För stationer ligger direktavkastningskraven i nivå med traditionella kontorsfastigheter.

Fastighetstransaktioner i Sverige



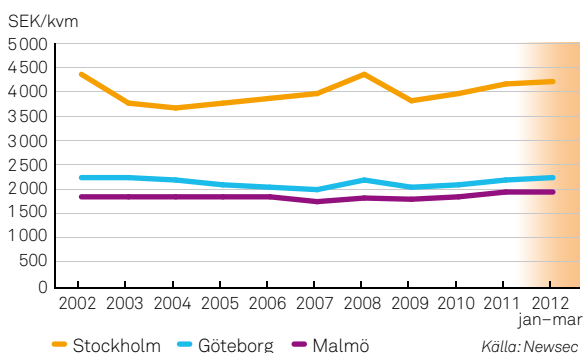
Hyresmarknaden

Jernhusen har flera olika kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som vill ha kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Hyresgäster i underhållsdepåerna är i huvudsak underhålls-treprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminalerna är det terminaloperatörer samt speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Jernhusens hyresgäster, som utgörs främst av servicehandel som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat, har klarat konjunkturnedgången bra. Tack vare antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationerna ökar stabiliteten i hyresgästernas omsättning och därmed hyresnivån i fastigheterna.

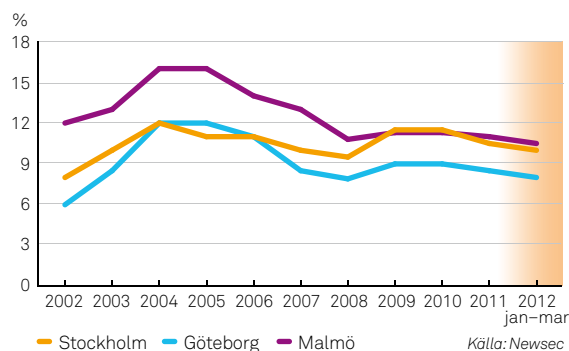
Hyra kontor, Central Business District



Kontor

Hyresmarknaden är fortsatt god och stabil för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Få nyproducerade lokaler i centrala lägen i de större städerna kommer att färdigställas inom de närmaste åren, vilket talar för fortsatt höga hyresnivåer.

Vakansgrad, kontor



Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Som ett resultat av ny tågflotta och ökade trafikflöden märker Jernhusen en högre efterfrågan på trafiknära och moderna underhållsdepåer. Efterfrågan förväntas även öka då den pågående avregleringen öppnar upp för fler och nya aktörer. För gods- och kombiterminalerna är hyresintäkterna kopplade till den mängd gods som hanteras. Jernhusen jobbar aktivt med att utveckla terminalerna för att öka flödena av gods på järnväg.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	206,5	199,3	776,5	769,3
Energi	32,4	34,1	100,9	102,5
Övriga intäkter	55,5	45,5	231,8	221,9
Summa fastighetsintäkter	294,3	278,8	1 109,2	1 093,7
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–60,9	–52,7	–194,8	–186,6
Energi	–51,5	–50,6	–139,1	–138,2
Underhåll	–10,8	–7,1	–42,0	–38,2
Fastighetsskatt	–3,6	–3,3	–16,4	–16,0
Fastighetsadministration	–51,1	–37,8	–179,1	–165,8
Summa fastighetskostnader	–178,0	–151,4	–571,4	–544,8
Driftöverskott	116,4	127,4	537,8	548,9
Central administration	–9,8	–14,4	–37,4	–42,0
Strategisk utveckling	–2,3	–3,6	–11,5	–12,8
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	–0,2	1,5	1,3
Rörelseresultat	104,3	109,3	490,4	495,4
Finansiella poster, inkl intressebolag	–48,0	–32,1	–179,0	–163,1
Resultat efter finansiella poster	56,3	77,2	311,4	332,3
Värdeförändringar				
Fastigheter	–8,0	2,2	111,1	121,3
Finansiella instrument	78,8	40,6	–186,5	–224,7
Summa värdeförändringar	70,8	42,9	–75,4	–103,3
Resultat före skatt	127,1	120,1	236,0	229,0
Skatt	–32,9	–31,9	–55,0	–54,0
Periodens resultat	94,2	88,2	180,9	175,0
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	94,2	88,2	180,9	175,0
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat	95,3	88,6	183,1	176,5
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	–1,1	–0,5	–2,1	–1,5
Resultat per aktie, SEK	23,8	22,1	45,8	44,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter	294,2	283,6	1 099,1	1 088,5
Fastighetskostnader	–177,8	–152,8	–562,5	–537,5
Driftöverskott	116,4	130,7	536,6	551,0
Rörelseresultat	104,4	112,8	488,3	496,7

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 294 (279) MSEK, en ökning med sex procent. Ökningen beror främst på högre övriga intäkter.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 859 (799) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (3,6) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2013	1 461	295 024	304	36
2014	346	87 306	114	14
2015	206	62 366	132	16
2016	76	50 063	118	14
2017	25	8 983	13	2
2018	12	7 285	11	1
2019–	29	66 114	145	17
Totalt	2 155	577 141	837	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

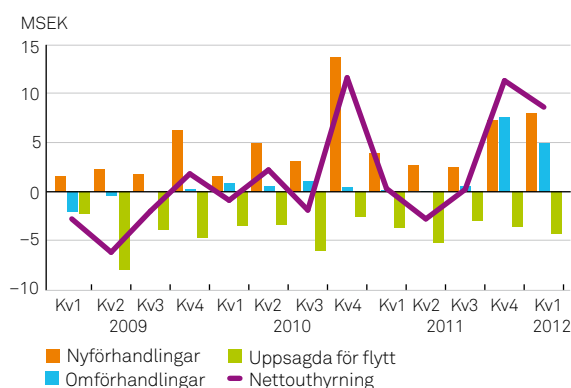
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 13 (–1) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 9 (0) MSEK.

Nettouthyrning MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	8,0	3,9	16,3
Omförhandlingar ¹⁾	4,9	0,1	8,2
Avflyttning	–4,3	–3,7	–15,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	8,6	0,3	9,0
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	10,1	8,0	37,3
Avflyttning	–6,0	–9,3	–22,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	4,1	–1,3	15,3
Nettouthyrning totalt	12,8	–1,0	24,3

¹⁾ Under perioden har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 138 (70) MSEK.

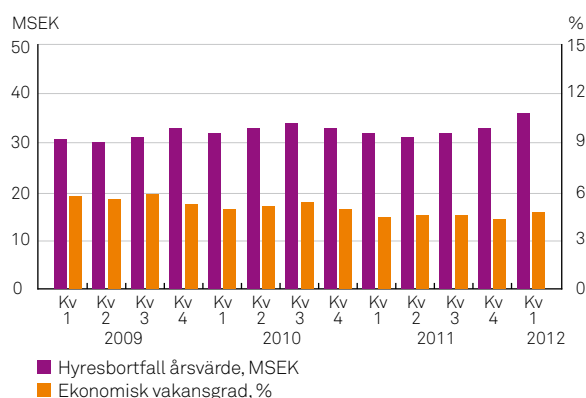
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,7 (4,4) procent. Ökningen beror till största delen på en förhöjd vakanshyra efter en investering i Tillberga vagnverkstad. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 15,6 (14,4) procent.

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event uppgick till 56 (46) MSEK varav reklam och event uppgick till 6 (4) MSEK. Av dessa avser 35 (31) MSEK kontrakterade och 21 (15) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 178 (151) MSEK, varav kostnaderna för fastighetsadministration var 51 (38) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader samt högre kostnad för fastighetsadministration. Den ökade kostnaden för fastighetsadministration är ett led i satsning på nya tjänster, affärer och investeringar.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011
Lokalarea ¹⁾ , kvm	677 000	673 000	671 000
Överskottsgrad, %	39,5	45,7	50,2
Direktavkastning, %	6,3	7,1	6,6
Totalavkastning, %	7,6	10,1	8,1
Vakansgrad area ²⁾ , %	15,6	14,4	14,8
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,7	4,4	4,3

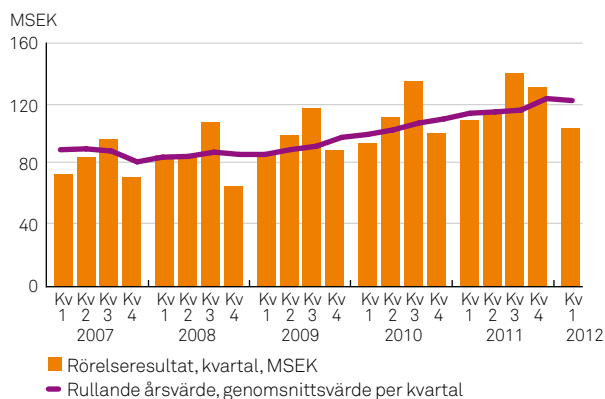
¹⁾ Exklusive väntsalstator.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 2 (4) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling och strategiarbete.

Rörelseresultat, kvartal



Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med 4 procent till 104 (109) MSEK.

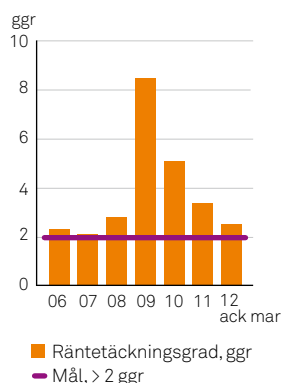
Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 104 (113) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade administrationskostnader på grund av satsning på nya tjänster, affärer och investeringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –48 (–32) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och en högre ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,3 (2,9) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 6 (9) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (3,9) gånger.

Räntetäckningsgrad



Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 mars 2012, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 24 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 64 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 (0) MSEK, vilket beror på justering av tidigare års genomförda avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till –11 (2) MSEK.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011
Realiserad värdeförändring	2,5	–0,2	–50,3
Driftnettoeffekt	5,4	–	182,4
Projekresultat	–15,9	–	–38,8
Direktavkastningskrav	–	–	28,0
Orealiserad värdeförändring	–10,5	2,4	171,6
Summa värdeförändringar	–8,0	2,2	121,3

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 79 (41) MSEK, vilket främst är en följd av den uppgång som har skett i de långa marknadsräntorna sedan årsskiftet.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –33 (–32) MSEK motsvarande en skattesats på 25,9 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –33 (–32) MSEK uppskjuten skatt.

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011
Redovisat resultat före skatt	127,1	120,1	229,0
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	–33,4	–31,6	–60,2
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0,3	–	–0,8
försäljning intressebolag	–	–	1,0
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	–	–0,3	0,1
övriga skattemässiga justeringar	0,2	–0,1	5,9
Summa skatt	–32,9	–31,9	–54,0

¹⁾ Se redovisningsprinciper på sid 16 för redovisningsmässig hantering av intressebolag.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11 041,8	9 722,4	10 829,1
Maskiner och inventarier	25,3	14,8	20,0
Summa materiella anläggningstillgångar	11 067,1	9 737,2	10 849,1
Finansiella anläggningstillgångar	492,9	695,1	495,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	214,6	209,2	228,7
Likvida medel	11,4	28,4	10,0
Summa omsättningstillgångar	226,0	237,6	238,7
SUMMA TILLGÅNGAR	11 786,0	10 669,9	11 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 183,0	4 099,4	4 088,4
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	545,4	490,4	512,4
Räntebärande låneskulder	6 584,4	5 530,0	6 388,0
Summa långfristiga skulder	7 129,8	6 020,4	6 900,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	66,2	–	96,0
Ej räntebärande skulder	406,9	550,1	498,4
Summa kortfristiga skulder	473,1	550,1	594,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 786,0	10 669,9	11 583,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 728,3	9 165,9	9 152,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Eget kapital 1 januari	4 088,4	4 011,3	4 011,3
Lämnad utdelning	–	–	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	0,4	–	2,1
Totalresultat för perioden	94,2	88,2	175,0
Eget kapital vid periodens utgång	4 183,0	4 099,4	4 088,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 175,3	4 092,3	4 080,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 255 (256 vid årsskiftet) fastigheter i 81 (81 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 677 000 (671 000 vid årsskiftet) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent.

Marknadsvärde

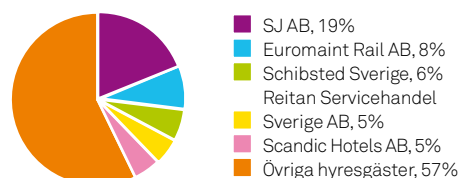
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 213 MSEK till 11 042 MSEK per den 31 mars 2012. Förändringen förklaras av investeringar om totalt 223 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

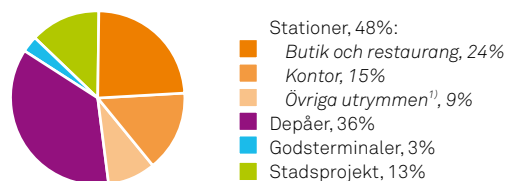
MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011	Antal fastig. 2011
Marknadsvärde 1 jan	10 829,1	9 501,5	9 501,5	256
Investeringar	222,9	220,4	1 114,9	
Förvärv	0,2	–	46,3	–
Frånträden	–2,5	–1,7	–5,2	–1 ¹⁾
Värdeförändringar	–8,0	2,2	171,6	
Marknadsvärde 31 mar	11 041,8	9 722,4	10 829,1	255

¹⁾ Avser fastighetsbildning.

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



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

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 223 (220) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (0) MSEK och värderingshöjande underhåll till 28 (7) MSEK. På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen

samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras.

Några exempel är den andra hallen i Raus Depå utanför Helsingborg som håller på att uppföras och i Hagalund Depå där en ny saneringshall står färdig. I Tillberga Depå utanför Västerås har två större byggnationer slutförts. Om- och tillbyggnad av den befintliga vagnhallen har gjorts för att möjliggöra underhåll av längre motorvagnsfordon och en ny anläggning har uppförts som bland annat består av en hjulsvarv och en avisningsfunktion.

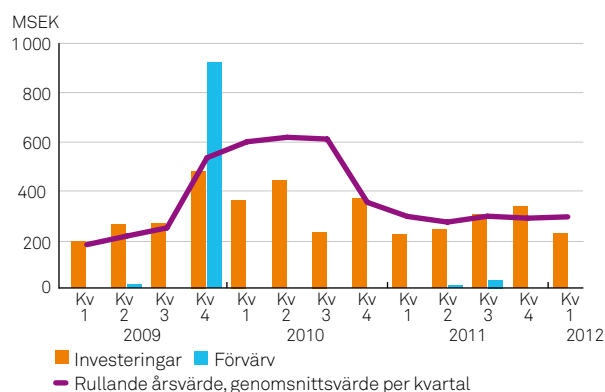
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Beslutad investering, MSEK ¹⁾	Investering Jan–mar, MSEK ²⁾	Återstående investering, MSEK ¹⁾
Stationer	1 751	72	491
Stadsprojekt	–	18	–
Depåer	506	125	209
Godsterminaler	–	8	–
Totalt		223	

¹⁾ Avser större projekt.

²⁾ I beloppen ingår även värderingshöjande underhåll om totalt 28 MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträdde 1 (4) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling om 2 (2) MSEK. Under perioden kontrakterades 2 (2) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 10 (1) MSEK. De fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av stations- och markfastigheter på mindre orter. Fastigheterna avyttras till lokala aktörer som är bättre lämpade att ge fastigheten och orten nytt liv.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 493 (495 vid årsskiftet) MSEK bestod 367 (364 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Nationalarenan (Friends Arena) i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 183 (4 088 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

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

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2006 till årets utgång uppgick till 10,1 procent.

Soliditet

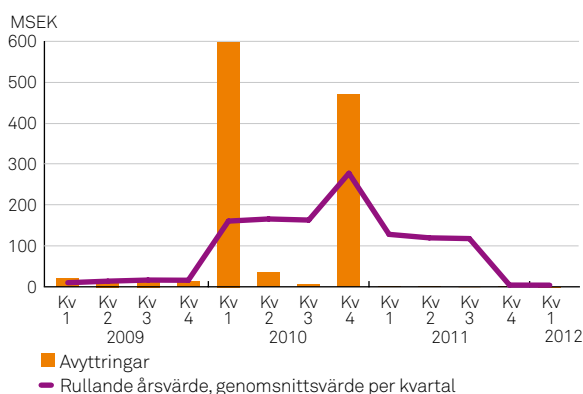
Jernhusens soliditet uppgick till 35,5 (35,3 vid årsskiftet) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till årets utgång uppgick till 37,9 procent.

Belåningsgraden ökade till 56,5 (56,2 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

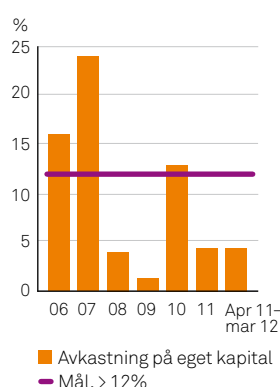
Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 780 (714 vid årsskiftet) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 3 020 (2 903 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 167 (240 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 545 (512 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

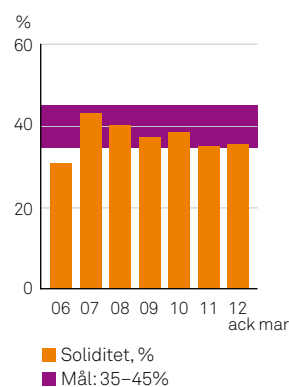
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 651 (6 484 vid årsskiftet) MSEK, varav 151 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 147 MSEK från 6 089 MSEK till 6 236 MSEK. Ökningen av den räntebärande låneskulden och nettolåneskulden beror till största del av nyupptagna lån för att finansiera nyinvesteringar. Per den 31 mars var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på

marknaden. Under perioden fortsatte Jernhusen att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 31 mars 2012 uppgick räntebindningstiden till 48 (48 vid årsskiftet) månader. Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 4 400 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till –134 (–212 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall Q1 2012
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–72 månader	48 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	0–60 %	32 %
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	17 %
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	15 %
Andel ränteförfall 6–10 år	0–55 %	36 %
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallostruktur per den 31 mars 2012

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	3 087	2,7
1–3 år	1 006	3,6
3–6 år	906	3,5
6–10 år	1 500	3,5
Totalt	6 499¹⁾	3,1

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om –151 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Helår 2011
Belåningsgrad, %	56,5	51,6	56,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,3	2,9	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	48	43	48

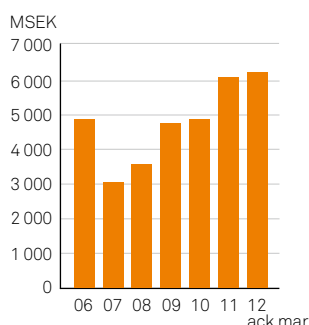
Finansieringskällor per 31 mars 2012

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	3 450	53
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 971	46
Checkräkningskredit	200	60	1
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	6 499²⁾	100

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

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om –151 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	104,3	109,3	490,4	495,4
Avskrivningar	0,7	0,5	3,4	3,2
Finansnetto	–33,7	–38,8	–144,1	–149,2
Betald inkomstskatt	–13,6	–8,2	–30,6	–25,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	57,7	62,8	319,1	324,2
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	14,0	25,8	–7,3	4,5
Förändring av korta skulder	–71,2	–46,3	–10,7	14,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0,5	42,3	301,1	342,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–222,9	–220,4	–1 117,4	–1 114,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–0,2	–	–46,5	–46,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,5	1,8	5,9	5,2
Förvärv/avyttring av inventarier	–0,4	–0,6	–4,2	–4,4
Investeringar i intressebolag	–	–	–33,3	–33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–221,0	–219,2	–1 195,5	–1 193,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–220,5	–176,9	–894,4	–850,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	250,0	200,0	950,0	900,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–28,6	–0,7	24,8	52,7
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	0,5	–	2,6	2,1
Utbetald utdelning	–	–	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	221,9	199,3	877,4	854,8
Periodens kassaflöde	1,4	22,4	–17,0	4,0
Likvida medel vid periodens början	10,0	6,0	28,4	6,0
Likvida medel vid periodens slut	11,4	28,4	11,4	10,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 58 (63) MSEK. Nedgången beror främst på ökade räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 (42) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –221 (–219) MSEK och påverkades med –223 (–220) MSEK från investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 0 (19) procent, vilket är hänförligt till den starka investeringstakt Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 222 (193) MSEK.

Segmentsinformation

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

- **Affärsområde Stationer** äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar större stationsområden över utvecklingsfaser.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter				
Stationer	160,5	150,9	632,7	623,1
Stadsprojekt	44,1	38,6	162,0	156,5
Depåer	105,1	102,8	374,2	371,9
Godsterminaler	8,0	9,0	31,7	32,7
Koncernjusteringar	–23,4	–22,5	–91,4	–90,5
Summa fastighetsintäkter	294,3	278,8	1 109,2	1 093,7
Rörelseresultat				
Stationer	49,6	50,1	222,9	223,4
Stadsprojekt	31,4	30,4	121,3	120,3
Depåer	37,0	45,7	189,2	197,9
Godsterminaler	3,0	4,2	14,7	15,9
Koncernjusteringar	–4,6	–2,9	–10,3	–8,6
Central administration	–9,8	–14,4	–37,4	–42,0
Utvecklingskostnader	–2,3	–3,6	–11,5	–12,8
Resultat från intressebolag	0,0	–0,2	1,5	1,3
Summa rörelseresultat	104,3	109,3	490,4	495,4

Fastighetsuppgifter per affärsområden per den 31 mars 2012

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	101	36	102	17	256
Hyresvärde, MSEK	372	150	313	24	859
Marknadsvärde, MSEK	5 033	3 184	2 497	328	11 042
Lokalarea, kvm	147 000	60 000	446 000	24 000	677 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	11 000	73 000	4 000	106 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	6,8	2,9	1,8	4,0
Ekonomisk vakansgrad, %	3,1	2,1	7,7	11,6	4,7

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	71,3	55,6	231,0	215,3
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	–91,0	–52,6	–346,9	–308,5
Driftöverskott	–19,6	3,0	–115,8	–93,2
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	0,0	–	–48,9	–48,9
Central administration	–9,8	–12,5	–39,3	–42,0
Utvecklingskostnader	–2,3	–6,4	–12,0	–16,1
Rörelseresultat	–31,7	–15,9	–216,0	–200,2
Finansiella poster				
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	–	–	–16,3	–16,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	52,7	3,6	273,7	224,6
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–76,7	–76,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	–51,8	–40,4	–249,5	–238,1
Erhållna koncernbidrag	9,9	59,9	11,4	61,4
Lämnade koncernbidrag	–42,3	–7,7	–194,7	–160,1
Summa finansiella poster	–31,5	15,4	–252,1	–205,2
Resultat efter finansiella poster	–63,2	–0,5	–468,1	–405,4
Resultat före skatt	–63,2	–0,5	–468,1	–405,4
Uppskjuten skatt	16,5	0,1	125,9	109,5
Periodens resultat	–46,6	–0,4	–342,1	–265,9
Resultat per aktie (SEK)	–11,7	–0,1	–85,5	–74,0
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2012	Jan–mar 2011	Apr 2011– mar 2012	Helår 2011
Periodens resultat	–46,6	–0,4	–342,1	–265,9
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–46,6	–0,4	–342,1	–265,9

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 71 (56) MSEK och resultatet efter finansiella poster var –63 (–1) MSEK. Det lägre rörelseresultatet beror främst på ökade förvaltnings- och räntekostnader.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	202,7	150,3	182,8
Maskiner och inventarier	11,4	12,0	11,7
Summa materiella anläggningstillgångar	214,1	162,3	194,5
Uppskjuten skattefordran	221,3	95,4	204,8
Övriga finansiella tillgångar	9 280,3	9 814,8	9 698,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 501,7	9 910,2	9 902,9
Summa anläggningstillgångar	9 715,8	10 072,5	10 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	497,7	569,5	689,1
Likvida medel	11,1	28,4	10,0
Summa omsättningstillgångar	508,7	597,9	699,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 224,5	10 670,4	10 796,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Moderbolaget eget kapital	1 158,3	1 600,3	1 204,9
Summa eget kapital	1 158,3	1 600,3	1 204,9
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	63,0	–	63,0
Räntebärande låneskulder	6 509,5	5 588,6	6 254,1
Summa långfristiga skulder	6 572,5	5 588,6	6 317,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	60,5	–	87,8
Ej räntebärande skulder	2 433,3	3 481,5	3 186,7
Summa kortfristiga skulder	2 493,7	3 481,5	3 274,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 224,5	10 670,4	10 796,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	8 698,0	8 770,6	8 698,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK varav 60 (88 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 0 (3 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter periodens utgång

Jernhusen tecknade den 12 april ett nytt kreditavtal med Handelsbanken om 500 MSEK. Avtalet är en revolverande kreditfacilitet som sträcker sig till årsskiftet 2012/2013.

Årsstämma

Årsstämman i Jernhusen AB hölls den 25 april. Utdelningen fastställdes till 100 MSEK för räkenskapsåret 2011, med utbetalningsdag den 7 maj. Omval gjordes av styrelseledamöterna Rolf Lydahl, Bosse Wallin, Christel Wiman och Kia Orback Pettersson. Till nya styrelseledamöter valdes Kjell Hasslert och Ingegerd Simonsson. Revisionsbolaget Ernst & Young AB valdes som revisor, för en period om ett år, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig.

Organisation och medarbetare

Per den 31 mars 2012 var antalet anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen, 253 (239 vid årsskiftet). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer.

Hållbar utveckling

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

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

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 69 i årsredovisningen för 2011 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2011. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. I september 2011 uppdaterades rekommendationen avseende redovisning av koncernbidrag. Förändringen innebär att koncernbidrag inte längre ska redovisas direkt i eget kapital. Erhållna koncernbidrag ska redovisas som en intäkt och lämnade koncernbidrag ska redovisas som en investering i andelar i koncernbolag. Avseende lämnade koncernbidrag har Rådet för finansiell rapportering infört ett frivilligt undantag som innebär att även lämnade koncernbidrag kan redovisas i resultaträkningen. Jernhusen AB (publ) har valt att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag i resultaträkningen. 2011 års siffror har omräknats med hänsyn till detta.

Intressebolag

I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

I övrigt har samma redovisningsprinciper använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2011 på sidorna 64–67.

Kalendarium

- Halvårsrapport januari–juni 2012 23 juli 2012
- Delårsrapport januari–september 2012 26 oktober 2012
- Bokslutskommuniké 2012 6 februari 2013
- Årsredovisning 2012 mars 2013

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

Stockholm den 25 april 2012

Kerstin Gillsbro
Vd

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

För vidare information, vänligen kontakta

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

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

Adress

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

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

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

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

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

Fastighetsadministration

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

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

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

GSEK

Gigakronor, det vill säga miljarder kronor.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Lokalarea

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

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

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

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Sidosystem

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

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

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

Totalavkastning

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

Utvecklingsfastigheter

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

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

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

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

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