

Halvårsrapport

Januari–juni

2017

Halvårsrapport januari–juni 2017

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 728 (678) MSEK. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med tolv procent och uppgick till 330 (294) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 330 (323) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 502 (622) MSEK. Minskningen beror främst på lägre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 165 (324) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,9 (6,0) procent.
- Finansiella poster uppgick till -74 (-44) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 386 (304) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 237 (362) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 118 (224) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 282 MSEK till 15 829 (15 547) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–juni 2016. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2016. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se sidorna 25–26.

Jernhusen i sammandrag	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter, MSEK	366	346	728	678	1 418	1 368
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	179	164	330	294	677	640
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	160	256	165	324	940	1 099
Rörelseresultat, MSEK	340	421	502	622	1 627	1 747
Finansiella poster, MSEK	-38	-21	-74	-44	-143	-113
Värdeförändringar derivat, MSEK	25	-68	43	-188	125	-106
Skatt, MSEK	-69	-73	-83	-86	-266	-269
Periodens resultat, MSEK	256	259	386	304	1 341	1 259
Investeringar i fastigheter, MSEK	148	182	237	362	497	622
Fastighetsförsäljningar, MSEK	10	102	118	224	485	591
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			15 829	14 880	15 829	15 547
Soliditet, %			43,3	38,3	43,3	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr			4,4	6,7	4,4	7,0
Avkastning på eget kapital, %			20,4	12,5	20,4	19,2

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 162 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 15,8 miljarder kronor.

Ud har ordet

Jernhusen fortsätter att visa en stabil finansiell utveckling där hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt är främsta förklaringen till det ökande resultatet. Periodens rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 330 (294) miljoner kronor. Samtidigt som tidigare investeringar bär frukt visar de nuvarande projekten god framdrift. De stora satsningar på infrastruktur som diskuteras i samhällsdebatten medför även ett stort intresse på många orter i landet för stations- och stationsområdesutveckling.

Avyttring för bostadsbyggande i Tumba

Jernhusens ambition att bidra till ökat bostadsbyggande sker genom att utveckla och avyttra bostadsbyggrätter på egen mark. Försäljningen av fastigheten Uttran (Tumba 7:241) till Magnolia Bostad i april är ett uttryck för detta. Köparen planerar när detaljplan finns på plats att uppföra bostäder på den tidigare obebyggda fastigheten som omfattar 238 000 kvadratmeter mark i Tumba i sydvästra Stockholm.

Utvecklingen av stationsområden fortskrider

Stationsnära områden utvecklas av Jernhusen till trygga, levande och attraktiva stadsmiljöer som ökar det kollektiva resandet och stöttar städernas tillväxt.

I Malmö har sedan tidigare byggrätter sålts till Veidekke bostad, som kommer att marknadsföra bostäder under namnet Malmö Living. Investeringsbeslut för kontorsdelen Foajén fattades i juni med inriktningen att skapa upp till 700 arbetsplatser i det stationsnära läget. Byggstart planeras under hösten 2017 och preliminär inflyttning sker första kvartalet 2020.

Region City skapar en ny stadsdel och förbindelse mellan Göteborgs Centralstation och Västlänkens nya Station Centralen. Den 4 juni presenterades byggnad nummer två inom Region City. Älvtornet planeras bli 19 våningar högt och innehålla 17 000 kvadratmeter kontorsyta och 2 000 kvadratmeter handel. Byggstart beräknas till 2019.

I Lund har fyra arkitektbyråer lämnat förslag på utformning av det nya stationshuset vid Clemenstorget. Under sommaren ska en bedömningsgrupp bestående av representanter från Lunds kommun, Jernhusen och utomstående experter utvärdera förslagen och besluta vilket eller vilka av förslagen som man kommer att gå vidare med.

Omvärldsförändringar påverkar

Den 10 juli flyttade pendeltågstrafiken från Stockholms Centralstation till den nybyggda Station Stockholm City. I och med det flyttar resenärsflödet närmare tunnelbanesystemet. Detta ger oss möjlighet att delvis bygga om Stockholms Centralstation. Redan beslutad investering är en utveckling av Norra hallen med en ny food

court. SL-spärrarna vid Klarabergsviadukten tas bort till förmån för ytor med inriktning på resenärservice.

En händelse som kan få stor påverkan i framtiden är Sverigeförhandlingens presentation av sin sista delrapport den 5 juli. För att uppnå full effekt på höghastighetsbanorna förordar man att utbyggnaden lånefinansieras och att hela systemet byggs så snabbt som möjligt. För Jernhusen skulle en höghastighetsinvestering innebära nya affärsmöjligheter inom samtliga affärsområden.

Internationellt samarbete om social hållbarhet

Jernhusen är medlem i Gare et Solidarité Européenne – ett europeiskt nätverk för samarbete i frågor kring socialt utsatta i stationsmiljöer. I maj hölls nätverkets årsmöte i Stockholm. Då anslöt Storstockholms Lokaltrafik (SL) till nätverket och signerade den charter som ligger till grund för samarbetet. Sverige valdes i samband med detta till en av två ordföranden i nätverket.

Attraktiv arbetsgivare

Jernhusen har som målsättning att vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare. För att mäta framsteg i den riktningen genomför vi två mätningar, en benchmarkmätning och en medarbetarundersökning. Under perioden har vi fått resultat från båda och särskilt glädjande är fjärdeplaceringen, av 202 medverkande organisationer, i benchmarkmätningen, endast marginellt bakom bästa fastighetsbolag.

Sammantaget har första halvåret 2017 inneburit en intensiv period för Jernhusens medarbetare. Framförallt vår stationsförvaltning påverkades av terrorattentatet på Drottninggatan i april. Under perioden har det även varit omfattande störningar i tågtrafiken. Det är med stolthet jag noterar den professionalism och det höga engagemang som kännetecknat arbetet under perioden och de framsteg vi gör genom enträget arbete tillsammans med kunder, kommuner, myndigheter och branschorganisationer inom såväl daglig förvaltning som våra framtidssatsningar.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Järnvägen är det kapacitetsstarkaste och energisnålaste transportsättet. I regeringens infrastrukturproposition hösten 2016 aviserades satsningar på såväl underhåll och reinvesteringar i det befintliga järnvägsnätet som ökad kapacitet i form av nya stambanor.

Trafikverket kommer senast den 31 augusti att lämna sitt förslag till nationell åtgärdsplan för transportinfrastrukturen för perioden 2018-2029. Sträckorna Järna-Linköping, Hässleholm-Lund och Norrbottniabanan pekas av regeringen ut som objekt som ska byggstartas under planperioden. Regeringen har också aviserat att den vill se en tydlig överflyttning av gods till järnväg och inom Regeringskansliet tas en godsstrategi för Sverige fram.

Den statliga utredningen Sverigeförhandlingen har lämnat sin delrapport om utbyggnadsstrategi. I den är det tydliga med att hela systemet Stockholm-Jönköping-Göteborg/Malmö ska byggas så snabbt som möjligt. För att genomföra detta föreslår utredarna att staten ska lånefinansiera utbyggnaden och att systemet därmed kan vara i drift år 2035. Sker det långsammare kommer nyttorna med systemet senare, om någonsin, enligt utredningen.

Resande och transporter av gods på järnväg

Resandet på järnväg hade under första kvartalet 2017 en negativ utveckling jämfört med fjärde kvartalet 2016 och minskade med 5,1 procent. Mönstret med ett minskat resande under första kvartalet jämfört med fjärde har upprepats under flera år. Jämfört med första kvartalet 2016 ökade resandet med 3,7 procent.

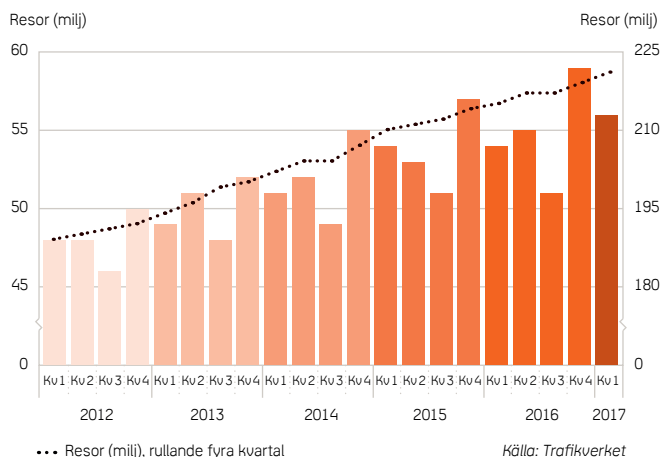
Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, hade även den en negativ utveckling under första kvartalet och minskade med 5,1 procent jämfört med fjärde kvartalet. Jämfört med första kvartalet 2016 var godsmängden oförändrad.

Fastighetsmarknaden

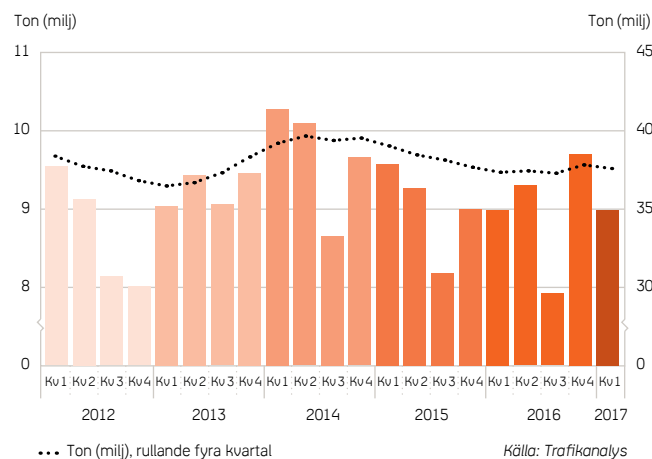
Den goda tillgången på kapital och en stabil tillväxt i svensk ekonomi innebär ett stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden från såväl utländska som svenska investerare. Antalet transaktioner under första halvåret har varit färre än under samma period föregående år och den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 79 (94) miljarder kronor.

Den svenska fastighetsmarknaden har under en tid varit en av de starkaste i Europa. Samtidigt har finansiell oro i Europa fortsatt tvinga fram en expansiv penningpolitik från de europeiska centralbankerna, vilket har inneburit en stor

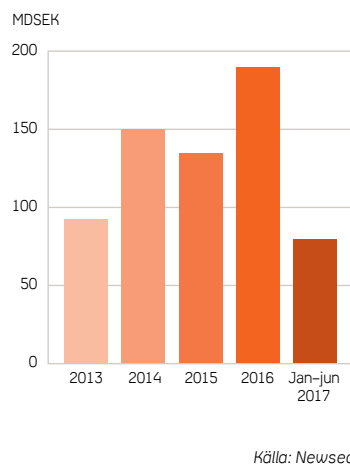
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden och därför också påverkat marknadens direktavkastningskrav.

Jernhusen bedömer att marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna kontors-, stations- och hotellfastigheter i storstadsregionerna har sjunkit med 0,05–0,15 procentenheter under första halvåret.

Det har under året kommit förslag avseende förändrad beskattning av bolag från regeringen. Förslagen om ändrad företagsbeskattning och det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner vid paketering i bolagsform, kan komma att påverka transaktionsmarknaden och få en effekt på kommersiella fastigheters marknadsvärde.

Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också kontorshyresgäster som värdesätter lokaler i kommunikationsnära lägen.

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

Service- och detaljhandeln

På Jernhusens stationer återfinns ett serviceutbud för att underlätta resenärernas vardag och för att bidra till en attraktivare miljö. Inom de segment som återfinns på stationer sker en tillväxt, vilket är positivt för bolaget.

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln minskade med 0,1 procent under första kvartalet jämfört med samma kvartal 2016. Delbranscherna Café och Fast Food växte med 0,5 respektive 2,2 procent i omsättning. Trafikbutiker växte med 0,6 procent.

Kontor

Tjänstesektorn visar stark tillväxt och urbaniseringen fortsätter med ökat bostadsbyggande i storstadsregionerna. Detta innebär en stor efterfrågan på centrala effektiva kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorshyrorna i Stockholm, Göteborg och Malmö har som en följd av detta stigit under den senaste 12-månadersperioden. En stark kontorsmarknad har också inneburit låga direktavkastningskrav och vakanser för kontorsfastigheter. Alla tre städerna visar upp sjunkande direktavkastningskrav samt sjunkande vakanser för centralt belägna kontorsfastigheter. En stark kontorsmarknad med höga hyror och låga vakanser har resulterat i ökad nyproduktion av kontor under de senaste åren.

Prognosen för 2017 är att tillväxten av nyproducerade kontor kommer sjunka i Stockholm och Malmö jämfört med föregående år. I Göteborg förväntas dock nyproduktionen avseende kontor öka under året. Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2017.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Den moderna resenären efterfrågar ett robust, pålitligt, punktligt och effektivt transportsätt. Detta i allt från biljett-hantering, stationsbesök och trafikinformation till möjlighet att arbeta ombord och annan service under hela resan. Järnvägsbranschen fortsätter därför sin resa för att bli än effektivare och att leverera högre kvalitet till resenärer och andra transportköpare. Tågoperatörer och trafikhuvudmän fortsätter att investera i nya fordon. Det medför omställning och ombyggnad av Jernhusens depåer, i befintliga lägen.

Regeringen har tydligt uttryckt att den vill se mer gods på järnväg. Jernhusen anser att det finns en stor potential för detta inom kombigods, och arbetar därför aktivt med att tillhandahålla och visa på vikten av väl lokaliserade och fungerande kombiterminaler – vilka möjligheter de erbjuder till effektiv godshantering både för längre transporter och för att varuförsörja de större regionerna. Genom smart omlastning på kombiterminalens crossdock ökar fyllnadsgraden i distributionsbilar, vilket ger färre bilar på stadens gator och därmed mindre trängsel, mindre utsläpp och mindre slitage på vägarna.

Finansmarknaden

Den amerikanska centralbanken höjde som väntat styr-räntan vid sitt möte i juni till intervallet 1,00–1,25 procent. Det är den fjärde räntehöjningen på drygt tio år. Vidare visar den europeiska ekonomin tecken på en fortsatt stigande inflation. Den europeiska centralbanken (ECB) håller dock fast vid en negativ styrränta och fortsatta stimulansåtgärder i form av stödköp. Detta trots att ordförande Mario Draghi vid ECB:s senaste direktionsmöte poängterade att inflationen kan komma att öka snabbare än tidigare prognostiserat även om nuvarande stimulansåtgärder skulle minskas.

Sveriges ekonomi fortsätter att uppvisa styrketecken. Trots det tar inflationen inte riktigt fart. Nuvarande prognos spår en inflation om två procent först under år 2019. Med bakgrund av detta överraskade Riksbanken marknaden när den valde att förlänga stödköpen ytterligare sex månader till och med utgången av 2017 samt sänka räntebanan något, med en första höjning i mitten av 2018.

Fortsatt låga korträntor har inneburit fortsatt låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj. Uppgången i svenska långräntor under perioden har lett till positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

Jernhusens hållbarhetsmål

I slutet av 2016 beslutade Jernhusens styrelse om nya strategiska hållbarhetsmål, i syfte att ytterligare konkretisera och tydliggöra företagets hållbarhetsarbete. Från 2017 har Jernhusen därför sex mål som kopplar till de områden där vi kan göra störst skillnad. Målen knyter an till de sju målen i Agenda 2030, särskilt mål nio Hållbar

industri, innovationer och infrastruktur och mål elva Hållbara städer och samhällen. Vi gör även betydande avtryck inom flera övriga mål. Under 2017 fortsätter arbetet med att konkretisera målen i handlingsplaner samt att utveckla processer och rapporteringsmodeller för att kunna redovisa vår utveckling.

I vår roll som en del av järnvägens infrastruktur främjar vi hållbara transporter

Mål	Mätetal	Utfall 2017-06-30
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvadratmeter BTA tillskapad i stationsnära lägen till år 2030. Nöjd Resenärs Index (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Under första halvåret tillskapades inte någon ny stationsnära yta. Vid senaste mätningen utförd 2016 blev resultatet för Jernhusen 69 i Nöjd Resenärsindex (NRI). Högsta resultat för en enskild station var 74. Lägsta var 53.
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Under perioden januari-juni hanterades 116 000 (114 000) enheter.

För att fler ska kunna arbeta och bo klimatsmart nära stationen utvecklar Jernhusen stationer och stationsnära stadsmiljöer. Vi mäter det som antalet tillförda kvadratmeter BTA (bruttoarea). Vid avyttring ska processen ha nått lagakraftvunnen detaljplan och vid utveckling i egen regi ska byggnaden vara färdigställd för att tillgodoräknas i målet. Planenligt har under andra kvartalet inga projekt avancerat till dessa stadier. I juni fattades investeringsbeslut avseende kontorsprojektet Foajén i Malmö. Under perioden har dessutom flera steg tagits mot kommande detaljplaner, bland annat en överenskommelse om vår mark i Liljeholmen i Stockholm samt planering för bostadsbyggande i Södra Nyhamnen i Malmö.

Nöjd resenärsindex (NRI) är Jernhusens sätt att fråga stationsbesökarna hur de upplever stationsmiljön. Senaste mätningen gjordes 2016 och under det här året implementeras många av de förbättringsuppslag som framkom förra året. Under andra kvartalet har exempelvis

cityvärdar börjat verka på Alvesta station för att öka tryggheten och säkerheten i och kring stationen. Det sker i samarbete med kommunen och är en chans för personer som stått utanför arbetsmarknaden en tid att komma ut i arbetslivet. Vidare fortsatte samarbetet med Nationalmuseum när aktiviteten Kliv in i konsten besökte Malmö Centralstation och utställningen Det offentliga rummet öppnade på stationerna i Gävle och Skövde.

Jernhusen bidrar till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att möjliggöra för mer gods att transporteras med tåg istället för med lastbil. Fram till år 2026 ska vi fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler till 500 000 enheter. Under första halvåret hanterades 116 000 enheter. Volymerna fortsätter att öka men konflikten i Göteborgs hamn påverkar hela branschen och innebär en riskfaktor även för Jernhusens terminaler.

I vår roll som fastighetsägare skapar vi hållbara fastigheter

Mål	Mätetal	Utfall 2017-06-30
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Under perioden januari-maj sjönk energiförbrukningen med 1,4 procent jämfört med samma period föregående år.
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Antal klassade/certifierade fastigheter av totalt antal fastigheter.	Under andra kvartalet klassades eller certifierades inga nya byggnader.
	Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Under andra kvartalet slutfördes 18 inventeringar. Ytterligare 12 pågår. Tre saneringsprojekt pågår.

Målet att halvera den tillförda energin till våra fastigheter till 2030 innebär en årlig effektiviseringstakt om minst tre procent. Kartlägnings- och planeringsarbetet fortgår och flera energieffektiveringsprojekt pågår, exempelvis övergång från fjärrvärme till luftvärmepumpsystem i en depå i Göteborg. Årets fem första månader uppvisar 1,4 procent lägre förbrukning jämfört med motsvarande period föregående år.

För att höja våra fastigheters miljöprestanda certifierar och klassificerar vi Jernhusens byggnader till år 2020. Ett flertal byggnader är redan certifierade och klassificerade. Under 2017 revideras genomförandeplanen för hur den

fortsatta klassificeringen av det befintliga beståndet ska genomföras. Under andra kvartalet har inga byggnader klassificerats eller certifierats.

Jernhusen tar ansvar för de markföroreningar som finns på våra fastigheter. Vårt systematiska saneringsarbete, med målet att våra fastigheter ska vara fria från skadliga markföroreningar år 2025, fortsatte planenligt under andra kvartalet med 18 avslutade inventeringar, ackumulerat antal för 2017 är 23. Vid kvartalets utgång pågick inventering av 12 fastigheter. Dialogen med Trafikverket om förutsättningarna för marksaneringen fortsätter.

I vår roll som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare gör vi hållbara affärer

Mål	Mätetal	Utfall 2017-06-30
Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och inga hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	Inga leverantörer har kvalitetssäkrats under första halvåret. Under 2016 kvalitetssäkrades 27 leverantörer.
	Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara.	Fyra av 54 tecknade lokalhyresavtal under perioden januari-juni var gröna hyresavtal.
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex.	Jernhusen erhöll plats fyra av 202 medverkande organisationer.
	Resultat 1,0 över genomsnittet i Employee Net Promoter Score.	Jernhusens eNPS-resultat i 2017 års mätning låg 5,0 under genomsnittet.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara förhållanden. Under andra kvartalet har den tekniska utvecklingen av utvärderingsverktyget fortsatt. Vidare har de leverantörer som ska kvalitetssäkras under fjärde kvartalet valts ut.

Gröna hyresavtal är ett sätt för oss att strukturera och gemensamt med våra hyresgäster skapa hållbara fastigheter. Under andra kvartalet har fyra gröna hyresavtal tecknats vilket innebär att knappt åtta procent av periodens ingångna lokalhyresavtal är gröna. Flera internutbildningar har hållits under kvartalet och arbetet med utvecklingen av avtalsmallar anpassade för Jernhusens lokaltyper fortgår.

Under andra kvartalet har resultat kommit för både AVI, som mäter hur attraktivt Jernhusen är som arbetsgivare för de som inte är anställda av Jernhusen, och eNPS, som mäter i vilken grad bolagets anställda rekommenderar andra att söka sig hit. Till stor glädje erhöles placering fyra av 202 medverkande organisationer i AVI-undersökningen. Det är en förbättring med två placeringar jämfört med 2016. Resultatet för eNPS blev tre vilket är fem enheter under genomsnittet för de över 200 referensorganisationerna på en skala från -100 till +100.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen						
Hysesintäkter	238,7	224,1	475,4	430,6	943,1	898,3
Energi	28,0	25,2	60,1	58,3	108,3	106,5
Övriga intäkter	99,7	96,3	192,8	189,0	367,2	363,4
Summa fastighetsintäkter	366,4	345,6	728,3	677,9	1 418,7	1 368,3
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-68,8	-71,8	-149,7	-150,6	-262,2	-263,1
Energi	-33,1	-31,6	-78,7	-76,3	-131,3	-128,9
Underhåll	-15,0	-14,4	-31,2	-24,1	-65,3	-58,2
Fastighetsskatt	-4,0	-2,5	-7,9	-5,0	-14,4	-11,5
Fastighetsadministration	-49,2	-47,7	-95,3	-94,9	-197,6	-197,2
Summa fastighetskostnader	-170,1	-168,0	-362,8	-350,9	-670,8	-658,9
Driftöverskott	196,2	177,6	365,5	327,0	747,9	709,4
Central administration	-11,6	-10,9	-22,4	-21,8	-42,8	-42,2
Strategisk utveckling	-5,2	-3,6	-12,9	-11,7	-28,2	-27,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	179,4	163,1	330,2	293,5	676,9	640,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,4	1,3	6,7	3,7	10,4	7,4
Värdeförändring fastigheter	160,1	256,6	165,0	324,4	939,6	1 099,0
Rörelseresultat	339,9	421,0	501,9	621,6	1 626,9	1 746,6
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	-	-21,8	-21,8
Finansiella poster	-37,9	-21,0	-74,4	-43,6	-122,3	-91,5
Värdeförändring derivat	24,5	-68,1	42,8	-188,0	124,7	-106,1
Resultat före skatt	326,5	331,9	470,3	390,0	1 607,5	1 527,2
Skatt	-69,7	-73,2	-83,8	-86,1	-266,3	-268,6
Periodens resultat	256,8	258,7	386,5	303,9	1 341,1	1 258,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	256,8	258,7	386,5	303,9	1 341,1	1 258,5
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	256,4	258,4	385,9	303,4	1 299,4	1 216,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,4	0,3	0,6	0,5	41,6	41,5
Resultat per aktie, SEK	64,1	64,6	96,5	75,9	324,9	304,2
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Jämförbart fastighetsbestånd						
MSEK	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter	366,3	351,9	726,9	708,5	1 411,3	1 392,9
Fastighetskostnader	-170,0	-170,9	-361,3	-352,3	-668,1	-659,1
Driftöverskott	196,3	181,0	365,6	356,2	743,2	733,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	179,3	166,5	330,3	322,7	672,2	664,6

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

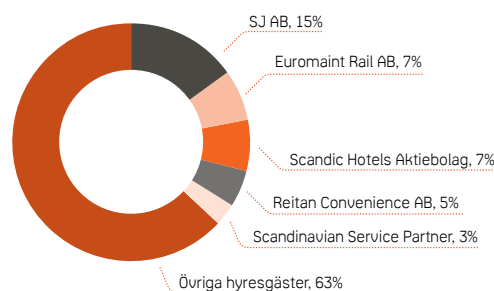
Fastighetsintäkterna uppgick till 728 (678) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 069 (1 001) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (3,9) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kum	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2018	1 222	223 312	400	40
2019	321	90 687	136	14
2020	208	44 460	110	11
2021	49	17 230	25	3
2022	26	55 589	111	11
2023	8	15 829	25	3
2024–	35	59 579	193	19
Totalt	1 869	506 685	1 000	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



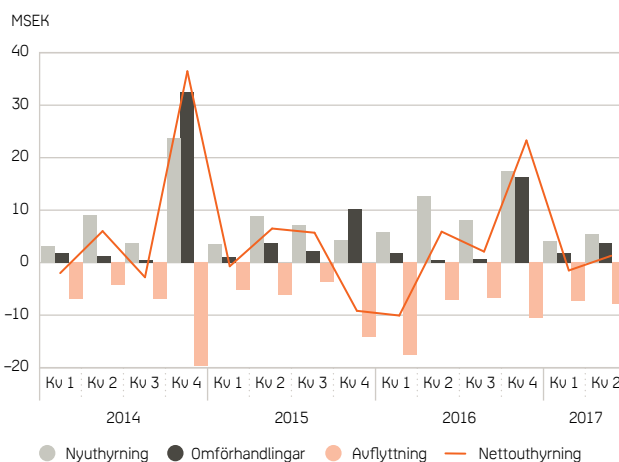
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 6 (–3) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 0 (–4) MSEK. De största uthyrningarna hittills under perioden är en kontorslokal på Stockholms Centralstation, en restauranglokal i Eldaren i Uppsala samt uthyrning av en cafélokal i Göteborg. En uppsägning av ett arrende i Jönköping, en verkstadslokal i Linköping samt en lagerlokal i Helsingborg påverkar utfallet negativt.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	9,6	18,5	44,2
Omförhandlingar	5,5	2,2	19,1
Avflyttning	–15,3	–24,9	–42,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–0,2	–4,2	21,2

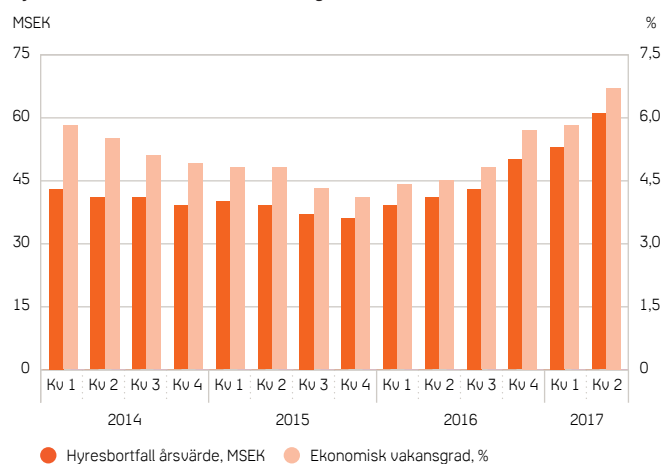
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Helår 2016
Nyuthyrning	7,7	2,0	17,9
Avflyttning	–1,7	–0,9	–1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	6,0	1,1	16,9
Nettouthyrning totalt	5,8	–3,1	38,1

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,7 (4,5) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,8 (18,8) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av vakanta kontorslokaler på Stockholms Centralstation efter färdigställd renovering samt vakant butikslokal i Stockholm Continental. Den ytmässiga vakansgraden beror till största del på vakanta lagerlokaler i depåfastigheten i Örebro.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 193 (189) MSEK. Av övriga intäkter avser 103 (112) MSEK kontraherade och 90 (77) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

MSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jul 2016–jun 2017	Helår 2016
Stationsavgifter	42,3	53,5	68,9	80,1
Infrastrukturförvaltning	50,8	50,2	96,3	95,7
Reklamintäkter	38,7	26,5	69,5	57,3
Förvaringsboxar	8,1	8,0	19,4	19,3
Parkering	28,9	26,3	57,7	55,1
Övrigt ¹⁾	24,1	24,5	55,5	55,9
Summa	192,8	189,0	367,2	363,4

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –363 (–351) MSEK, en ökning med tre procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre kostnader för felavhjälpande underhåll.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
Lokalarea ¹⁾ , kvm	629 000	641 000	647 000
Överskottsgrad, %	50,2	48,2	51,8
Direktavkastning, %	5,6	5,5	5,4
Totalavkastning, %	12,6	12,6	13,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	19,8	18,6	19,3
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	6,7	4,5	5,7

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –13 (–12) MSEK.

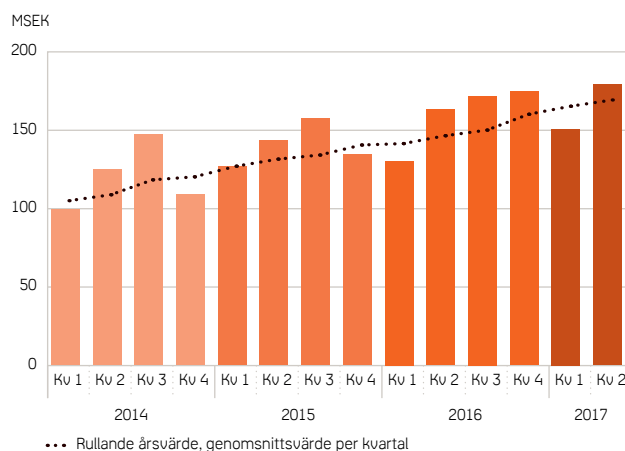
Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 330 (294) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 18 MSEK och uppgick till 727 (709) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är två procent högre än föregående år och uppgick till 330 (323) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade

Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



intäkter från reklam och media samt högre kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll samt ökade kostnader för infrastrukturförvaltning.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under första halvåret uppgick till 165 (324) MSEK, motsvarande 1,0 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 163 (325) MSEK, varav projektresultat stod för 64 (67) MSEK, driftnettoeffekten stod för –28 (4) MSEK samt sänkta direktavkastningskrav om 126 (254) MSEK.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med försäljningar under perioden. Driftnettoeffekten är ett resultat av omförhandlingar till högre hyresnivåer jämte underhållskostnader för fastighetsbeståndet.

Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 (0) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,9 (6,0) procent. Förändringen beror på sänkta avkastningskrav under första halvåret till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav. En oberoende granskning gjord av fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield verifierar sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
Realiserad värdeförändring	2,2	-0,3	27,7
Orealiserad värdeförändring	162,8	324,6	1 071,4
Driftnettoeffekt	-27,7	4,2	79,7
Projektresultat	64,2	66,8	483,7
Direktavkastningskrav	126,3	253,6	508,0
Summa värdeförändringar	165,0	324,3	1 099,0

Finansiella poster

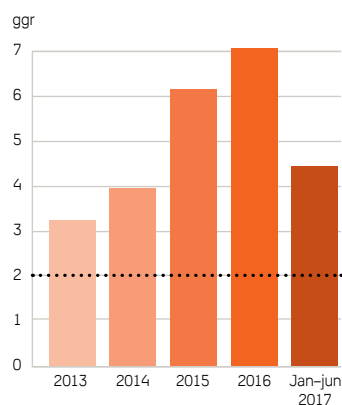
Finansiella poster uppgick till -74 (-44) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre aktiverad projektränta under perioden.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,8 (1,7) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,8 (1,6) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 1 (22) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,4 (6,7) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 12 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 75 MSEK.

Räntetäckningsgrad



... Mål > 2 ggr

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden positiv om 43 (-188) MSEK, vilket främst beror på den ränteppgång som skett hittills under perioden.

Skatt

Skatten uppgick till -84 (-86) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -84 (-86) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
Resultat före skatt	470,3	390,0	1 527,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-103,5	-85,8	-336,0
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	19,8	13,8	69,5
resultat från andelar i intressebolag	-	-0,8	-
övriga skattemässiga justeringar	-0,1	-13,3	-2,1
Summa	-83,8	-86,1	-268,6
Effektiv skattesats, %	17,8	22,1	17,6

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15 828,6	14 880,1	15 546,9
Maskiner och inventarier	28,6	31,1	29,2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 857,2	14 911,2	15 576,1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag och joint venture	57,9	47,6	51,2
Räntebärande fordran	8,0	96,8	17,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	65,9	144,4	68,7
Summa anläggningstillgångar	15 923,1	15 055,6	15 644,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	494,0	186,7	543,0
Räntebärande fordran	6,9	200,0	-
Likvida medel	128,4	108,3	170,1
Summa omsättningstillgångar	629,3	495,0	713,1
SUMMA TILLGÅNGAR	16 552,4	15 550,6	16 357,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	7 164,3	5 961,6	6 955,8
Summa eget kapital	7 164,3	5 961,6	6 955,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 074,3	811,2	991,0
Räntebärande låneskulder	7 800,5	8 075,3	7 896,3
Ej räntebärande skulder	-	150,0	-
Summa långfristiga skulder	8 874,8	9 036,5	8 887,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	1,0	0,3
Ej räntebärande skulder	513,3	551,4	514,5
Summa kortfristiga skulder	513,3	552,4	514,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 552,4	15 550,6	16 357,9

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Eget kapital 1 januari	6 955,8	6 157,7	6 157,7
Lämnad utdelning	-178,0	-500,0	-500,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	39,5
Totalresultat för perioden	386,5	303,9	1 258,5
Eget kapital vid periodens slut	7 164,3	5 961,6	6 955,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 951,6	5 808,1	6 743,8

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni ägde Jernhusen 162 (167) fastigheter i 48 (49) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 629 000 (647 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med 282 MSEK och uppgick per den 30 juni till 15 829 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 237 MSEK, realiserade värdeförändringar om 163 MSEK samt avyttringar om -118 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016	Antal fastigh. 2017
Marknadsvärde 1 januari	15 546,9	14 416,8	14 416,8	167
Investeringar	237,2	362,3	622,4	-
Förvärv	-	-	-	1 ¹⁾
Frånträden	-118,2	-223,6	-563,6	-6 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	162,8	324,7	1 071,4	-
Marknadsvärde vid periodens slut	15 828,6	14 880,1	15 546,9	162

¹⁾ Fastighetsdelning har inneburit en tillkommande fastighet.

²⁾ 6 hela fastigheter har frånträts under perioden.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 237 (362) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 60 (67) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgick till 71 MSEK under första halvåret 2017. Det största pågående projektet inom affärsområdet är ombyggnaden av Flemingsbergs Station där totalt 31 MSEK är nedlagt under första halvåret.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

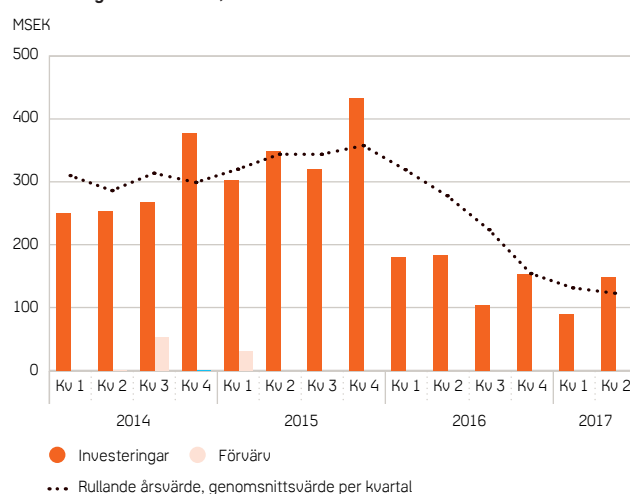
MSEK	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jul 2016–jun 2017	Helår 2016
Stationer	54,3	75,9	71,4	160,1	146,4	235,1
Stadsprojekt	42,3	81,3	61,8	157,0	139,5	234,7
Depåer och Godsterminaler	51,4	25,0	104,1	45,3	211,4	152,6
Totalt	148,0	182,2	237,3	362,4	497,3	622,4

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har en längre tid varit Stockholm Continental. Hotellet invigdes under 2016 och stationsdelen har färdigställts inför öppnandet av nya Station Stockholm City den 10 juli i år.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen i Malmö fortsätter utvecklingsarbetet där den detaljplan som omfattar Jernhusens fastigheter har gått ut på samråd. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 62 MSEK under perioden.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler påbörjade under andra halvåret 2016 ombyggnationen i Hagalund för att tillgodose det ökade behovet av depåtor. Investeringen beräknas uppgå till totalt 60 MSEK och ska stå färdig under 2017. Parallellt påbörjades ett utvecklingsprojekt avseende nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal för att få en effektiv och mer miljövänlig hantering av gods på järnväg. Investeringen beräknas uppgå till 120 MSEK och ska stå färdig till början av 2018. Totalt har affärsområde Depåer och Godsterminaler investerat 104 MSEK under perioden.

Investeringar och förvärv, kvartal

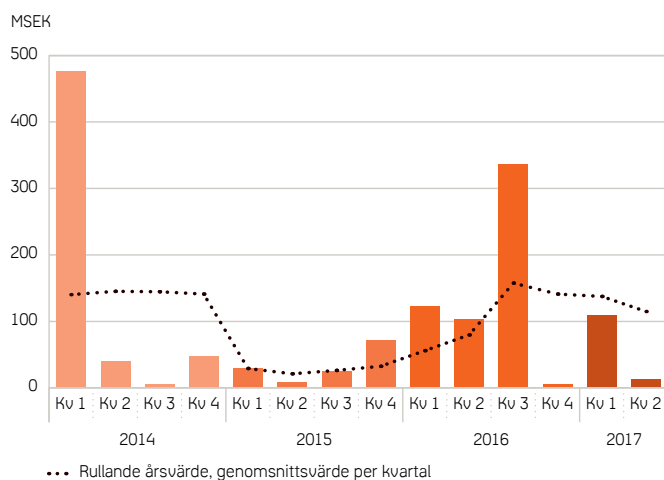


Avyttringar

Under första halvåret frånträdde 6 (9) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 118 (224) MSEK. Under samma tid kontraherades 3 (2) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 13 (22) MSEK.

Frånträdena avser Sundsvalls Centralstation med kringliggande fastigheter som kontraherades under föregående år. De tre fastigheter som kontraherats utgör markfastigheter i Sundsvall som frånträddes under andra kvartalet. Även en mindre depåfastighet i Nässjö har kontraherats och avyttrats under andra kvartalet.

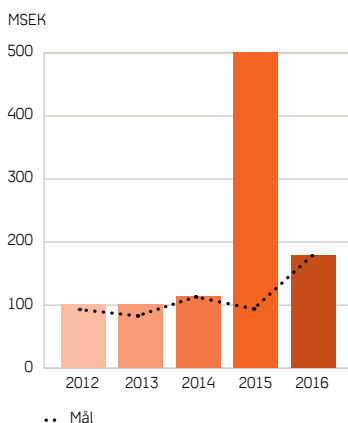
Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 30 juni till 15 (18) MSEK, varav 15 (18) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 7 MSEK kortfristigt.

Utdelning



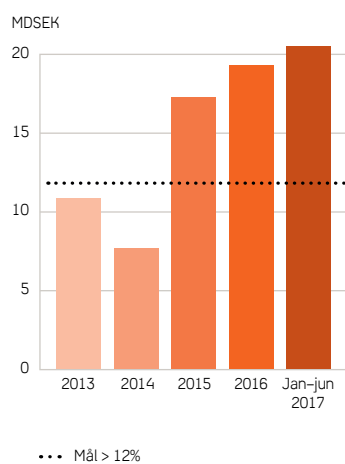
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 164 (6 956) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 213 (212) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,4 (19,2) 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 15,0 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,1 procent.

Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader

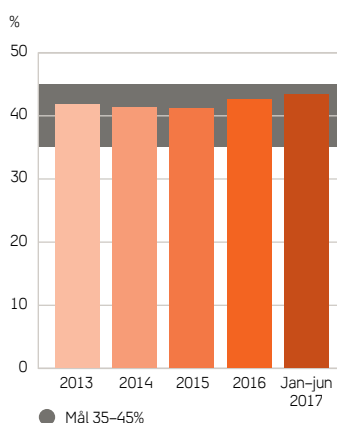


Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 43,3 (42,5) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,0 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,4 procent.

Belåningsgraden har under perioden minskat till 48,4 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 607 (2 599) MSEK.

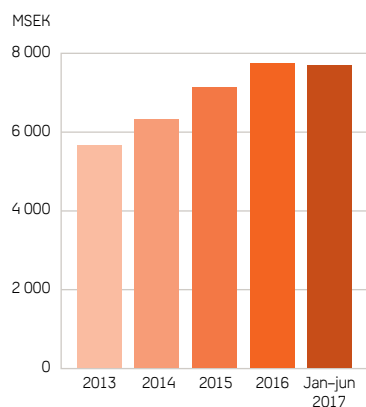
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 7 796 (7 458) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 306 (355) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 074 (991) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 801 (7 897) MSEK, varav 341 (387) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var inget (0) MSEK kortfristigt. Under perioden har nettolåneskulden minskat med 52 MSEK, från 7 709 MSEK till 7 657 MSEK, framför allt beroende på minskad belåning på grund av något lägre investeringstakt under årets andra kvartal.

Per den 30 juni var obligationer om nominellt 4 500 MSEK utestående på marknaden samt 2 550 MSEK inom företagscertifikatprogrammet. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,2 (3,9) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2017

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-7 796,4	-1 715,2
Derivat	326,5	71,8
Underskottsavdrag	2 606,9	573,5
Osäkra kundfordringar	6,6	1,5
Övrigt	-26,8	-5,9
Enligt balansräkningen	-4 883,2	-1 074,3

Räntefallostruktur per 30 juni 2017

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 856	0,8
1-2 år	900	0,8
2-3 år	400	1,3
3-4 år	104	2,8
4-5 år	1 199	2,0
5- år	3 000	2,6
Totalt	7 459¹⁾	1,8

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 341 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 30 juni 2017

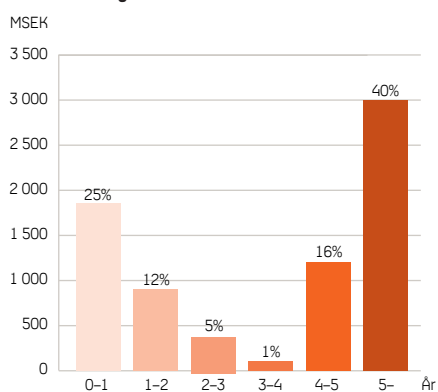
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	400	5,4
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 750	-	-
MTN-program	6 000	4 498	60,3
Företagscertifikatprogram	3 000	2 551	34,2
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	14 950	7 459¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 341 MSEK ingår inte.

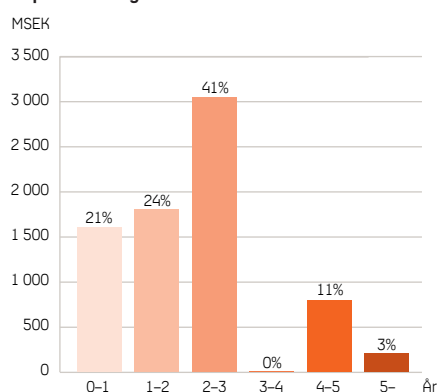
Övriga finansiella nyckeltal

	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Helår 2016
Belåningsgrad, %	48,4	51,6	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,1
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7	1,7
Räntebindningstid, år	4,2	3,7	3,9
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,9	2,6

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2017-06-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	137%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,2 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	25%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,4 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	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	179,4	163,1	330,2	293,5	676,9	640,2
Avskrivningar	2,3	2,5	4,8	5,4	9,8	10,4
Betald ränta	-53,0	-46,8	-82,1	-75,1	-144,2	-137,2
Erhållen ränta	-0,6	1,1	-0,6	1,2	-0,2	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128,1	119,9	252,3	225,0	542,3	515,0
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	77,9	17,4	49,0	-5,3	-307,2	-361,5
Förändring av kortfristiga skulder	-5,8	46,4	10,8	46,9	-281,0	-244,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200,2	183,7	312,1	266,6	-45,9	-91,4
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-147,2	-182,3	-235,8	-362,4	-447,1	-573,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	12,8	92,0	121,7	211,3	534,9	624,5
Förvärv/avyttring av inventarier	-0,5	-2,9	-4,1	-3,8	-7,1	-6,8
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-6,9	-	-6,9	-	-6,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141,8	-93,2	-125,1	-154,9	73,8	44,0
Kassaflöde från den operativa verksamheten	58,4	90,5	187,0	111,7	27,9	-47,4
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-0,4	500,2	599,1	500,4	599,3	500,6
Amortering	0,1	-6,0	-649,8	-6,0	-749,8	-106,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-200,0	-	-200,0	281,2	81,2
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	39,5	39,5
Utbetald utdelning	-178,0	-500,0	-178,0	-500,0	-178,0	-500,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178,2	-205,8	-228,7	-205,6	-7,8	15,3
Periodens kassaflöde	-119,8	-115,3	-41,7	-93,9	20,1	-32,1
Likvida medel vid periodens början	248,2	223,6	170,1	202,2	108,3	202,2
Likvida medel vid periodens slut	128,4	108,3	128,4	108,3	128,4	170,1

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 252 (225) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 312 (267) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -125 (-155) MSEK. Minskningen beror främst på lägre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -229 (-206) MSEK.

Segmentsinformation

Den 1 januari 2017 slogs affärsområde Depåer och affärsområde Godsterminaler ihop, vilket innebär att det från första kvartalet finns tre rapporterbara segment.

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

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jul 2016- jun 2017	Helår 2016
Fastighetsintäkter						
Stationer	171,7	163,2	338,0	324,0	655,0	641,0
Stadsprojekt	40,4	32,9	80,1	47,7	158,2	125,8
Depåer och Godsterminaler	154,6	149,7	310,8	306,7	606,9	602,9
Koncerninterna intäkter	-0,3	-0,2	-0,6	-0,5	-1,4	-1,4
Summa fastighetsintäkter	366,4	345,6	728,3	677,9	1 418,7	1 368,3
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	79,0	66,7	139,1	122,6	286,5	270,0
Stadsprojekt	27,5	22,7	51,1	25,2	102,5	76,6
Depåer och Godsterminaler	89,9	88,2	168,4	173,1	342,7	347,5
Koncerngemensamt	-4,4	-3,5	-4,1	-3,7	-6,4	-6,1
Central administration	-11,6	-10,9	-22,4	-21,8	-42,8	-42,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-1,0	-0,1	-1,9	-1,9	-5,6	-5,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	179,4	163,1	330,2	293,5	676,9	640,2
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	51,5	144,8	54,5	195,4	17,0	157,9
Stadsprojekt	146,1	78,2	150,8	111,0	663,3	623,5
Depåer och Godsterminaler	-37,5	33,6	-40,3	18,0	259,3	317,6
Summa värdeförändringar fastigheter	160,1	256,6	165,0	324,4	939,7	1 099,0
Rörelseresultat						
Stationer ²⁾	130,9	212,8	200,3	321,7	313,9	435,4
Stadsprojekt	173,6	100,9	202,0	136,2	765,9	700,1
Depåer och Godsterminaler	52,4	121,7	128,0	191,1	601,9	665,4
Koncerngemensamt	-17,0	-14,4	-28,4	-27,4	-54,8	-53,3
Summa rörelseresultat	339,9	421,0	501,9	621,6	1 626,9	1 746,6

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

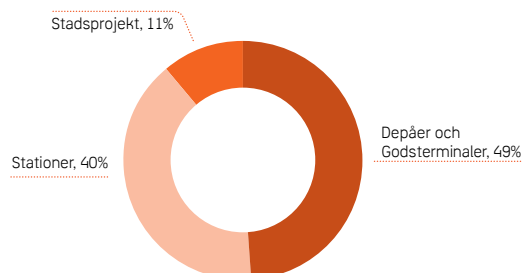
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter samt ökade intäkter från reklam och event.

Affärsområde Stadsprojekt ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt.

Affärsområde Depåer och Godsterminaler minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för drift och underhåll.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2017

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	66	29	67	162
Hyresvärde, MSEK	430	121	518	1 069
Lokalarea, kvm	139 000	36 000	454 000	629 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	1 000	104 000	122 000
Återstående kontraktstid, år	3,9	9,7	3,4	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	5,4	3,9	8,8	6,7

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer och Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2016-12-31	6 936,0	3 868,6	4 742,3	15 546,9
Driftnetto	-5,3	28,0	-50,4	-27,7
Projektresultat	-1,7	58,3	7,6	64,2
Direktavkastningskrav	61,7	64,6	-	126,3
Delsumma realiserad värdeförändring	54,7	150,9	-42,8	162,8
Investeringar	71,3	61,8	104,1	237,2
Förvärv	-	-	-	-
Frånträden	-87,2	-19,5	-11,6	-118,2
Byte av fastigheter mellan affärsområden	-	-	-	-
Marknadsvärde 2017-06-30	6 974,7	4 061,9	4 792,0	15 828,6

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Fastighetsrörelsen						
Övriga förvaltningsintäkter	48,9	49,8	97,8	98,9	198,0	199,1
Fastighetskostnader						
Övriga förvaltningskostnader	-51,3	-50,3	-97,9	-97,8	-256,2	-256,1
Driftöverskott	-2,4	-0,5	-0,2	1,1	-58,3	-57,0
Central administration	-11,6	-10,9	-22,4	-21,8	-42,8	-42,2
Strategisk utveckling	-5,2	-3,6	-12,9	-11,7	-28,2	-27,0
Rörelseresultat	-19,2	-15,0	-35,5	-32,4	-129,3	-126,2
Finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	-	143,5	143,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4,7	5,6	9,6	10,8	204,9	206,1
Återföring av finansiella anläggningstillgångar	-	14,4	-	14,4	-9,9	4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37,8	-33,4	-74,5	-66,7	-144,7	-136,9
Summa finansiella poster	-33,1	-13,4	-64,9	-41,5	193,8	217,1
Resultat efter finansiella poster	-52,3	-28,4	-100,4	-73,9	64,4	90,9
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	14,0	14,0
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-71,7	-71,7
Summa bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-57,7	-57,7
Resultat före skatt	-52,3	-28,4	-100,4	-73,9	6,9	33,4
Uppskjuten skatt	11,5	9,4	21,9	19,3	24,3	21,7
Periodens resultat	-40,8	-19,0	-78,5	-54,6	31,2	55,1
Resultat per aktie (SEK)	-10,2	-4,8	-19,6	-13,7	7,8	13,8
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Apr–jun 2017	Apr–jun 2016	Jan–jun 2017	Jan–jun 2016	Jul 2016– jun 2017	Helår 2016
Periodens resultat	-40,8	-19,0	-78,5	-54,6	31,2	55,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-40,8	-19,0	-78,5	-54,6	31,2	55,1

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 98 (99) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -98 (-98) MSEK.

Rörelseresultatet minskade till -36 (-32) MSEK, vilket främst beror på ökade kostnader för central administration och strategisk utveckling.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	148,0	113,5	88,9
Maskiner och inventarier	5,2	3,3	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	153,2	116,8	92,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	530,3	505,9	508,4
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Övriga finansiella tillgångar	1 496,5	1 593,6	1 496,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 026,8	3 099,5	3 005,0
Summa anläggningstillgångar	3 180,0	3 216,3	3 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 573,6	6 606,7	6 683,6
Räntebärande fordringar	-	200,0	-
Likvida medel	128,4	108,3	170,1
Summa omsättningstillgångar	6 702,0	6 915,0	6 853,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 882,0	10 131,3	9 951,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	685,3	832,1	941,8
Summa eget kapital	685,3	832,1	941,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	7 449,1	7 599,6	7 499,8
Ej räntebärande skulder	-	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	7 449,1	7 688,2	7 588,4
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 747,6	1 611,0	1 420,9
Summa kortfristiga skulder	1 747,6	1 611,0	1 420,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 882,0	10 131,3	9 951,1

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 30 juni fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

Kvartalsöversikt

MSEK	2017			2016			2015	
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
RESULTATRÄKNINGAR								
Fastighetsintäkter	366,4	361,9	382,9	307,4	345,6	332,3	344,6	303,9
Driftkostnader	-105,9	-130,3	-106,0	-65,6	-105,9	-126,0	-121,2	-81,5
Underhåll	-15,0	-16,2	-22,4	-11,7	-14,4	-9,7	-13,7	-13,2
Fastighetsadministration	-49,2	-46,1	-63,1	-39,1	-47,7	-47,2	-57,4	-38,4
Driftöverskott	196,2	169,3	191,4	191,0	177,6	149,4	152,3	170,8
Central administration	-16,9	-18,5	-16,6	-19,1	-14,5	-19,0	-17,9	-13,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	179,4	150,8	174,8	171,9	163,1	130,4	134,4	157,6
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,4	6,3	2,9	0,8	1,3	2,4	8,3	1,1
Värdeförändring fastigheter	160,1	4,9	718,2	56,5	256,6	67,8	443,8	72,9
Rörelseresultat	339,9	162,0	895,9	229,2	421,0	200,6	586,5	231,6
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-21,8	-	-	-	-185,7	-5,0
Finansiella poster	-37,9	-36,5	-24,7	-23,2	-21,0	-22,6	-20,3	-22,4
Värdeförändring finansiella instrument	24,5	18,3	96,8	-15,0	-68,1	-119,9	58,9	-55,9
Resultat före skatt	326,5	143,8	946,1	191,0	331,9	58,1	439,4	148,3
Skatt	-69,7	-14,1	-207,1	24,6	-73,2	-12,9	-131,2	-33,3
Periodens resultat	256,8	129,7	739,0	215,6	258,7	45,3	308,2	115,0
BALANSRÄKNINGAR								
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	15 828,6	15 533,6	15 546,9	14 680,2	14 880,1	14 542,9	14 416,8	13 615,3
Maskiner och inventarier	28,6	30,4	29,2	30,6	31,1	30,4	32,0	32,8
Finansiella anläggningstillgångar	65,9	73,2	68,7	61,8	144,4	62,9	59,9	214,6
Omsättningstillgångar	629,3	820,1	713,1	845,7	495,0	509,0	464,8	307,2
Summa tillgångar	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	7 164,3	7 085,5	6 955,8	6 201,8	5 961,6	6 203,0	6 157,7	5 825,0
Långfristiga skulder	8 874,8	8 830,9	8 887,3	8 919,9	9 036,5	8 402,1	8 269,8	7 815,8
Kortfristiga skulder	513,3	540,9	514,8	496,6	552,4	540,1	546,1	529,0
Summa eget kapital och skulder	16 552,4	16 457,3	16 357,9	15 618,3	15 550,6	15 145,2	14 973,5	14 169,9
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER								
Lokalarea, kvm ¹⁾	629 000	633 000	647 000	645 000	641 000	618 000	630 000	628 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	15 829	15 534	15 547	14 680	14 880	14 543	14 417	13 615
Investeringar i fastigheter, MSEK	148	89	156	107	182	180	319	348
Fastighetsförsäljningar, MSEK	10	108	32	335	102	122	24	7
Överskottsgrad, %	53,6	46,8	50,0	62,1	51,4	45,0	51,8	56,2
Direktavkastning, %	5,6	5,6	5,4	5,7	5,5	5,4	4,8	5,5
Totalavkastning, %	12,6	13,6	13,8	12,6	12,6	11,9	13,2	12,0
Vakansgrad area, % ²⁾	19,8	20,0	19,3	20,6	18,8	19,4	18,7	19,2
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	6,7	5,8	5,7	4,8	4,5	4,4	4,1	4,3
FINANSRELATERADE UPPGIFTER								
Soliditet, %	43,3	43,1	42,5	39,7	38,3	41,0	41,1	41,2
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 657	7 562	7 709	7 630	7 671	7 194	7 095	6 940
Belåningsgrad, %	48,4	48,7	49,6	52,0	51,6	49,5	51,2	51,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,1	7,1	7,4	7,7	5,8	7,0	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	2,1
Räntebindningstid, år	4,2	4,1	3,9	3,6	3,7	3,8	4,0	3,9
Avkastning på eget kapital, %	20,4	20,2	19,2	13,8	12,5	13,4	17,2	15,2
ÖVRIGA UPPGIFTER								
Antal anställda	184	184	180	195	195	194	201	206

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Sedan årsskiftet 2016/2017 är Åsa Dahl ny chef för affärsområde Stationer och Micael Svensson ny chef för affärsområde Depåer och Godsterminaler som slogs samman den 1 januari 2017.

Per den 30 juni var 184 (180 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 öppethållande 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 statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 63 i årsredovisningen för 2016, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 16–17 i årsredovisningen för 2016.

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

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

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av

koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2016 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2017. Nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 30 juni var 15 (18) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 341 (387) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 43 (–188) MSEK i form av realiserade 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 –326 (–369) 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 68–69 i årsredovisningen för 2016, för mer information.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning

och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2017

Kjell Hasslert
Ordförande

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Christel Wiman
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport januari–september 25 oktober 2017
- Bokslutskommuniké 2017 2 februari 2018

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

Stockholm den 12 juli 2017

Kerstin Gillsbro
Ud

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 halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2017 kl 14:00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredjepart externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter, realiserad	Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.
Värdeförändringar fastigheter, orealiserad	Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.
Överskottsgrad *	Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
MDSEK	Miljarder kronor.
Rörelseresultat före värdeförändringar *	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntebärande låneskuld netto	Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.
Räntetäckningsgrad *	Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Finansiella begrepp

Självfinansieringsgrad *	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel .
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Övriga intäkter	Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.

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