

Delårsrapport januari–mars 2013

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 281 (294) MSEK. I jämförbart bestånd har intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer ökat. Totalt minskade intäkterna däremot på grund av förändringar i fastighetsbeståndet. Kungsbrohuset har avyttrats och hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm har utrymts inför byggnation av Station Stockholm City.
- Rörelseresultatet uppgick till 76 (104) MSEK, en minskning med 28 MSEK, främst till följd av förändringar i fastighetsbeståndet.
- Värdeförändringar uppgick till 70 (71) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (–8) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 85 (94) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 296 (223) MSEK.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 21 (2) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 171 MSEK, en ökning med 275 MSEK, vilket förklaras av investeringar.
- Detaljplanen för kvarteret Orgelpipan 6, som bland annat ska inrymma Station Stockholm City, vann lagakraft.

Händelser efter periodens utgång

- Den 4 april frånträdde 12,2 procent av samtliga andelar i de bolag som äger och driver Friends Arena. Kvarvarande innehav om 10 procent i respektive bolag behålls tills vidare.
- Den 16 april genomfördes en första emission inom ramarna för det nyetablerade MTN-programmet.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter, MSEK	281	294	1 148	1 161
Rörelseresultat, MSEK	76	104	431	459
Finansiella poster, MSEK	–32	–48	–166	–182
Resultat efter finansiella poster, MSEK	44	56	266	278
Värdeförändringar, MSEK	70	71	63	64
Periodens resultat, MSEK	85	94	555	564
Investeringar i fastigheter, MSEK	296	223	1 134	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	21	2	2 133	2 114
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 171	11 042	10 171	9 896
Soliditet, %	42,5	35,5	42,5	42,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %	12,6	4,4	12,6	13,1

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 265 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 241 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10,2 miljarder kronor.

Vd har ordet

Under föregående år beslutade riksdagen om en storsatsning på järnvägsinfrastruktur, vi fick en ny kollektivtrafiklag och personresorna på järnväg ökade stadigt. I den vårproposition som presenterades i början av april föreslår regeringen att medel inom infrastrukturuområdet omfördelas så att ytterligare 700 MSEK kan läggas på underhåll och drift av järnvägen. Alla dessa positiva tecken stärker oss i vårt arbete med att bidra till utvecklingen av en hållbar transportsektor.

Planenlig start på året

För oss på Jernhusen har 2013 inletts planenligt. Det är mycket glädjande att intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer ökat i jämförbart bestånd. På grund av förändringar i fastighetsbeståndet minskade intäkterna totalt med fyra procent jämfört med samma period föregående år. Kungsbrohuset är sålt och vår hotellhyresgäst på Vasagatan i Stockholm har fått flytta. Den gamla hotellbyggnaden rivs nu för att ge plats för Station Stockholm City. Ovanpå den nya stationsbyggnaden uppför vi ett nytt hotell som ska invigas 2016.

Rörelseresultatet för perioden minskade med 28 MSEK jämfört med samma period föregående år, främst beroende på förändringar i fastighetsbeståndet. Vi har även fortsatt satsningen på att utveckla nya affärer och på att förbättra kvaliteten i vår befintliga affär.

Intäktsökningen från hyror och tjänster tolkar vi som att vi är på rätt väg. Utifrån den resa vi nu gör är resultatet tillfredsställande, men på sikt måste kostnader och intäkter balansera.

Påbörjade projekt rullar på

Arbetet med Boxholms Depå, Stockholm Årsta Kombiterminal och Stockholms Centralstation rullar på som planerat. Detaljplanen för det som ska bli Station Stockholm City har äntligen vunnit lagakraft. Vi ser fram emot att börja bygga Stockholms nya landmärke när den påbörjade rivningen av befintlig byggnad är avslutad.

I Malmö har den första etappen av området Södra Nyhamnen varit på utställning och en detaljplan bör vara nära förestående. Så snart allt är klart avser vi att börja bygga och först ut blir kontorsfastigheten Glasvasen, bara ett stenkast från Malmö Centralstation.

Samtidigt som vi har stort fokus på att gå i mål med redan påbörjade projekt, håller vi ögonen öppna för framtida

möjligheter. Under första kvartalet lämnade vi därför in ett anbud på att uppföra SL:s planerade depå norr om Stockholm. Depån kommer att få stor betydelse för pendeltågstrafikens tillförlitlighet i Stockholm. Överlag ökar kapacitetsbehoven på depåsidan i takt med ökat resande. Det bådär gott för fortsatta utvecklingsmöjligheter, både för oss och för andra aktörer inom tågunderhåll.

Ny finansiering

En stor del av våra befintliga lån förfaller i slutet av 2013. Vi arbetar intensivt med refinansieringen och med att få en mer kapitalmarknadsinriktad finansiering. Den 16 april genomförde vi en första och mycket lyckad emission om 1,3 miljarder kronor inom ramen för vårt nyetabletrade MTN-program.

Del av Arenabolagen avyttrade

Den 4 april avyttrade vi 12,2 procent av vårt innehav i de bolag som äger och driver Friends Arena. Vi behåller tills vidare resterande tio procent i bolagen, som vi samäger med Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, Peab och Fabège. Intäkterna från sålda andelar återinvesterar vi i infrastrukturprojekt.

Vårt syfte med att delta i utvecklingen av Friends Arena och närliggande område har varit att bidra till att den järnvägsnära marken utnyttjas så bra som möjligt. Genom att bygga en arena, kontor och bostäder nära järnvägen kan det kollektiva resandet öka. Nu när detta är säkrat kan vi åter fokusera på våra kärninnehav och därför säljer vi delar av vårt innehav. För att klara den kraftiga tillströmningen av resenärer till området genomför vi också en omfattande ombyggnation av Solna Station. Den nya stationen kommer att vara färdig den 9 oktober.

Förbättrade kundinsikter

Resenärer och kunder är första prioritet för oss. För att få ännu djupare insikt om deras behov och drivkrafter genomför vi under året en omfattande undersökning och analys. Detta känns mycket spännande och jag är övertygad om att slutsatserna kommer att leda till ännu bättre leveranser från Jernhusens sida.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

Under inledningen av året har framtidstron ökat bland företag och hushåll samtidigt som arbetslösheten inte har stigit i den takt som tidigare befarats. Detta har bidragit till ökad benägenhet bland investerare att ta risker, vilket i sin tur medfört stigande långräntor. För Jernhusen har de stigande långräntorna bidragit till positiva värdeförändringar avseende finansiella instrument.

Riksbanken tog vid sitt senaste möte i april fasta på ljusglimtarna i ekonomin och beslutade därför att behålla repo-räntan oförändrad på 1,0 procent. Efter detta beslut har korträntorna stabiliserats, vilket innebär oförändrade upplåningskostnader för Jernhusen den närmaste tiden.

Den svenska kapitalmarknaden har fungerat väl under årets första kvartal. Med tanke på Jernhusens pågående refinansieringsprocess är det mycket positivt för bolaget.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

I vårpropositionen, som presenterades i början av april, föreslår regeringen att 700 MSEK av anslaget till infrastruktur omfördelas för att läggas på underhåll och drift av järnväg. Detta förslag innebär ytterligare ett tillskott till den satsning om 55 miljarder kronor på infrastruktur för järnväg som riksdagen beslutade om i december.

Resande och transporter av gods på järnväg

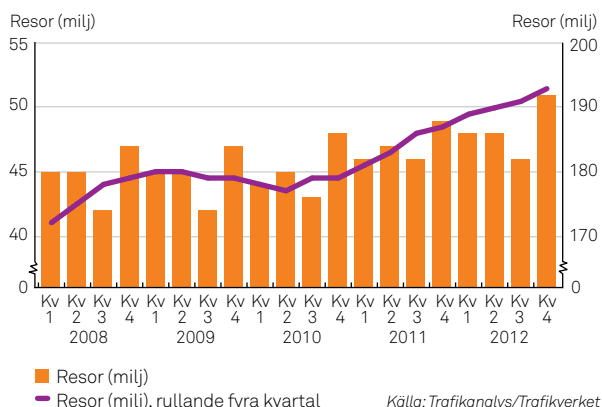
Under mars publicerade Trafikanalys statistik för fjärde kvartalet, både för personresor och godstransporter på järnväg. Under fjärde kvartalet ökade personresorna på järnväg (antal personkilometer) med sex procent jämfört med föregående kvartal. Dock brukar fjärde kvartalet generellt vara starkt. Med fyra kvartals rullande medelvärde är ökningen nära en procent, och för helåret 2012 ökade personresorna med nära tre procent jämfört med 2011.

Godstrafiken (antal tonkilometer) för fjärde kvartalet föll i stort sett ut oförändrad. För helåret 2012 minskade antalet tonkilometer med drygt fem procent jämfört med 2011. Godsflödena är betydligt mer konjunkturkänsliga än persontrafiken.

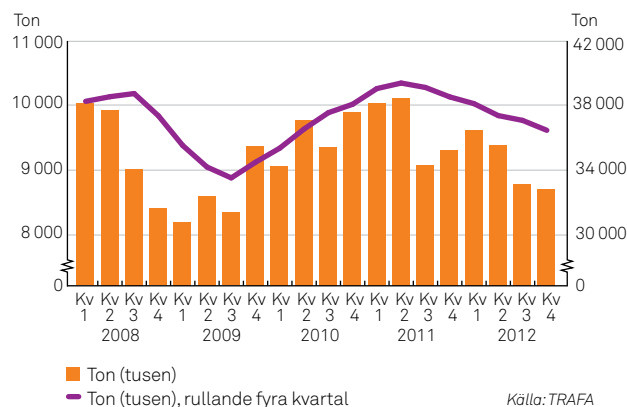
Fler resenärer på Jernhusens stationer, fler persontåg att underhålla och fler godsenheter att frakta är positivt för Jernhusens affär. Ett lägre totalt godsflöde gör att efterfrågan på lokaler för tågunderhåll minskar.

Kombigodset, där flera transportslag kombineras, är avsevärt mindre konjunkturkänsligt än rena järnvägstransporter av gods. De senaste åren har kombigodset haft en stabil tillväxt trots att godstransporterna minskat. Dock minskade volymerna över Jernhusens kombiterminaler tillfälligt under 2012 när CargoNet plötsligt lämnade den svenska marknaden och gods istället fick transporteras med lastbil. Mot slutet av 2012 började volymerna återvända till kombimarknaden när nya aktörer erbjöd transportupplägg. Första kvartalet har präglats av ytterligare

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



ökning av intresset för kombigods, vilket är positivt för Jernhusen.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har under inledningen av 2013 förblivit stabil, trots fortsatta oroligheter på den finansiella marknaden. Enligt Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen under första kvartalet till 16 miljarder kronor, jämfört med 28 miljarder kronor under samma kvartal 2012. Andelen utländska investerare är lägre jämfört med föregående år, vilket bland annat beror på den starka kronan och låga avkastningsnivåer ur ett internationellt perspektiv. Även om transaktionsvolym och andel utländska investerare var lägre, minskade antalet transaktioner endast marginellt jämfört med samma kvartal föregående år.

Under 2012 var efterfrågan på moderna och centralt belägna fastigheter stark och denna trend förväntas fortsätta. Dessa fastigheter ses som säkra tillgångar och är intressanta alternativ till exempelvis statsobligationer för investerare som söker tryggare placeringar.

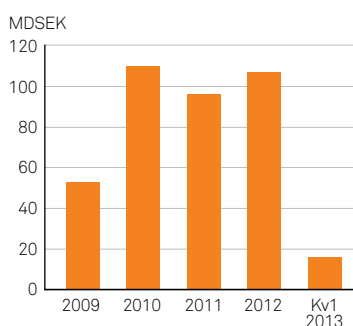
Flytten från riskfyllda tillgångar har pressat ned direktavkastningen på moderna och centralt belägna fastigheter. Samtidigt ligger direktavkastningen på fastigheter i mindre

centrala lägen stilla eller har till och med stigit något. En bidragande orsak är att förvärv av mindre centralt belägna fastigheter i större utsträckning finansieras med lånat kapital medan förvärv av centralt belägna fastigheter oftare finansieras med eget kapital.

I avvaktan på bland annat nya kapitäläckningskrav förväntas bankerna vara fortsatt restriktiva med finansiering av fastighetsförvärv. Det kommer i sådant fall att leda till prispress på fastigheter i mindre centrala lägen.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila än på marknaden generellt, beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. Jernhusen bedömde sina direktavkastningskrav vara oförändrade vid den senaste värderingen.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Savills

Hyresmarknaden

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

Hyresgäster i underhållsdepåer är i huvudsak underhållsentreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Under fjärde kvartalet 2012 ökade omsättningen i servicehandeln med försiktiga 0,3 procent jämfört med samma kvartal förra året. Servicehandeln uppvisade därmed en positiv tillväxt efter två kvartal i rad med negativa siffror.

Delbranscherna Fast Food och Café uppvisade båda positiva siffror. Fast Food ökade sin omsättning med 0,7 procent och Café ökade med 1,7 procent under fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal året innan. Att optimismen i branschen ökar och att både Fast Food och Café nu återigen visar på omsättningstillväxt är positivt för Jernhusens affär och kunder.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Den fortsatta satsningen på järnväg som annonserats av regeringen i början av april, gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för högre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor. Det gynnar Jernhusens affär, och bolaget anpassar och moderniserar befintliga depåer samt förvärvar och uppför nya för att kunna möta det ökade underhållsbehovet.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	189,6	206,5	798,8	815,6
Energi	33,6	32,4	107,2	106,0
Övriga intäkter	58,2	55,5	241,7	239,0
Summa fastighetsintäkter	281,4	294,3	1 147,7	1 160,6
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–65,2	–60,9	–247,9	–243,7
Energi	–50,1	–51,5	–139,1	–140,5
Underhåll	–14,5	–10,8	–61,2	–57,5
Fastighetsskatt	–2,5	–3,6	–7,8	–9,0
Fastighetsadministration	–54,9	–51,1	–205,5	–201,7
Summa fastighetskostnader	–187,2	–178,0	–661,6	–652,4
Driftöverskott	94,2	116,4	486,1	508,2
Central administration	–9,7	–9,8	–40,4	–40,5
Strategisk utveckling	–9,7	–2,3	–15,9	–8,5
Resultat från andelar i intressebolag	1,6	0,0	1,7	0,1
Rörelseresultat	76,5	104,3	431,4	459,3
Finansiella poster, inkl intressebolag	–32,0	–48,0	–165,8	–181,8
Resultat efter finansiella poster	44,4	56,3	265,6	277,5
Värdeförändringar				
Fastigheter	–0,2	–8,0	129,1	121,3
Finansiella instrument	70,7	78,8	–65,5	–57,4
Summa värdeförändringar	70,4	70,8	63,5	63,9
Resultat före skatt	114,9	127,1	329,1	341,4
Skatt	–30,2	–32,9	225,0	222,3
Periodens resultat	84,7	94,2	554,2	563,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	84,7	94,2	554,2	563,7
Moderbolagets aktieägars andel av periodens resultat/totalresultat	84,2	95,3	556,3	567,5
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	0,5	–1,1	–2,2	–3,8
Resultat per aktie, SEK	21,1	23,8	139,1	141,9
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter	275,8	255,6	1 071,2	1 051,0
Fastighetskostnader	–181,8	–163,7	–637,2	–619,0
Driftöverskott	94,0	91,9	434,0	432,0
Rörelseresultat	76,2	75,8	383,5	383,1

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 281 (294) MSEK, en minskning med fyra procent, vilket beror på förändringar i beståndet. Ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer bidrog positivt.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 781 (859) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (4,0) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2014	1 313	254 025	320	43
2015	364	105 771	129	17
2016	235	88 054	171	23
2017	66	38 958	33	4
2018	35	13 059	33	4
2019	9	2 229	16	2
2020–	19	17 000	54	7
Totalt	2 041	519 096	756	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

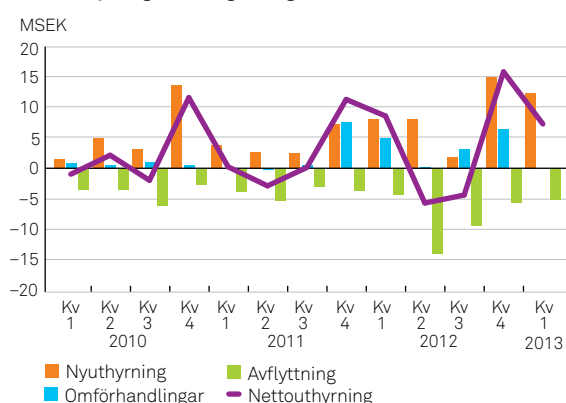
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 8 (13) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 7 (9) MSEK. Nettouthyrningen i befintligt bestånd har påverkats positivt av en nyuthyrning vid godsterminalen i Skövde och av nyuthyrningar i depåer.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Nyuthyrning	12,3	8,0	32,9
Omförhandlingar	0,1	4,9	14,7
Avflyttning	–5,1	–4,3	–33,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	7,3	8,6	14,5

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

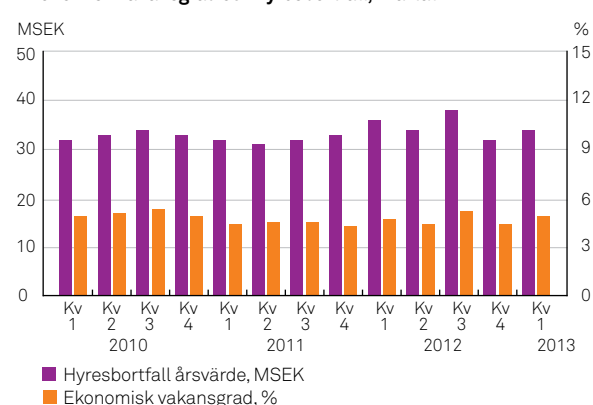
MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Nyuthyrning	2,6	10,1	62,0
Avflyttning	–1,9	–6,0	–75,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0,7	4,1	–13,8
Nettouthyrning totalt	8,0	12,8	0,7

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,9 (4,7) procent.

Den ytmässiga vakansgraden ökade till 16,9 (15,6) procent.

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event uppgick till 58 (56) MSEK, varav reklam och event uppgick till 8 (6) MSEK. Av övriga intäkter avser 35 (35) MSEK kontrakterade och 23 (21) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 187 (178) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader samt högre kostnad för fastighetsadministration. Den ökade fastighetskostnaden är ett led i satsningen på att få större framtida intäkter och förstärka den befintliga affären.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Lokalarea ¹⁾ , kvm	621 000	677 000	654 000
Överskottsgrad, %	33,5	39,5	43,8
Direktavkastning, %	5,5	6,3	5,9
Totalavkastning, %	7,0	7,6	7,3
Vakansgrad area ²⁾ , %	16,9	15,6	15,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,9	4,7	4,4

¹⁾ Exklusive väntsalstator.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

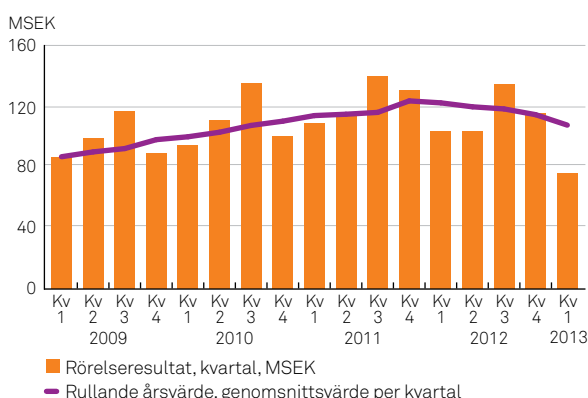
Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 10 (2) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration, där en stor del avser kostnader för framtagande av ett anbud på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med 27 procent till 76 (104) MSEK, främst till följd av förändringar i fastighetsbeståndet.

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna från hyror och tjänster i depåer och stationer ökat. Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 76 (76) MSEK.

Finansiella poster

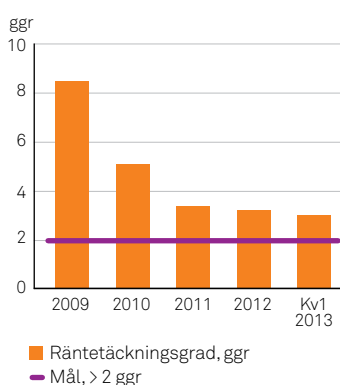
Finansiella poster uppgick till –32 (–48) MSEK, varav –6 (–5) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en lägre låneskuld och lägre räntenivåer.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,8 (3,3) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 8 (6) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgraden under första kvartalet uppgick till 3,0 (2,5) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 16 MSEK under den kommande 12-månadersperioden.

Räntetäckningsgrad



Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 52 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 9 (3) MSEK och beror på avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till –9 (–11) MSEK och påverkades bland annat av nyuthyrningar, ökade omsättningshyror om 24 MSEK och ett negativt projektresultat om –25 MSEK.

Direktavkastningskraven i portföljen bedöms vara oförändrade.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Realiserad värdeförändring	8,6	2,5	2,9
Driftnettoeffekt	15,7	5,4	31,4
Projektresultat	–24,5	–15,9	74,6
Direktavkastningskrav	–	–	12,5
Orealiserad värdeförändring	–8,9	–10,5	118,5
Summa värdeförändringar	–0,3	–8,0	121,3

Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 71 (79) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –30 (–33) MSEK, motsvarande en skattesats på 26,3 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –30 (–33) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Resultat före skatt	114,9	127,1	341,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–25,3	–	–
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	–	–33,4	–89,8
Skatteeffekt av:			
ändrad skattesats	–	–	55,3
bolagsförsäljning	–	0,3	245,7
resultat från andelar i intressebolag	0,3	–	0,0
övriga skattemässiga justeringar	–5,2	0,2	5,8
justeringar hänförliga till föregående år	–	–	5,3
Summa	–30,2	–32,9	222,3
Effektiv skattesats, %	26,3	25,9	negativ

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 171,3	11 041,8	9 896,4
Maskiner och inventarier	33,0	25,3	33,7
Summa materiella anläggningstillgångar	10 204,3	11 067,1	9 930,1
Finansiella anläggningstillgångar	380,6	492,9	416,6
Summa anläggningstillgångar	10 584,9	11 560,0	10 346,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	335,7	214,6	293,3
Likvida medel	4,9	11,4	8,2
Summa omsättningstillgångar	340,6	226,0	301,5
SUMMA TILLGÅNGAR	10 925,4	11 786,0	10 648,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 641,6	4 183,0	4 554,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	329,7	545,4	299,6
Räntebärande låneskulder	214,0	6 584,4	277,9
Summa långfristiga skulder	543,8	7 129,8	577,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 267,0	66,2	4 990,0
Ej räntebärande skulder	473,0	406,9	525,9
Summa kortfristiga skulder	5 740,1	473,1	5 515,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 925,4	11 786,0	10 648,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	7 522,7	8 728,3	7 529,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Eget kapital 1 januari	4 554,8	4 088,4	4 088,4
Lämnad utdelning	–	–	–100,0
Aktieägartillskott från minoriteten	2,1	0,4	2,7
Totalresultat för perioden	84,7	94,2	563,7
Eget kapital vid periodens utgång	4 641,6	4 183,0	4 554,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 634,0	4 175,3	4 548,4

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 241 (245 vid årsskiftet) fastigheter i 73 (75 vid årsskiftet) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 621 000 (654 000 vid årsskiftet) kvadratmeter. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 74 procent.

Marknadsvärde

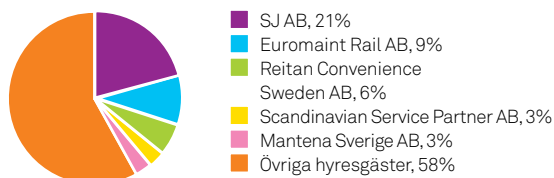
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 275 MSEK till 10 171 MSEK per den 31 mars. Förändringen förklaras främst av investeringar om totalt 295 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

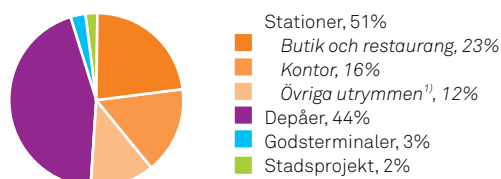
MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012	Antal fastigh. 2013
Marknadsvärde 1 januari	9 896,4	10 829,1	10 829,1	245
Investeringar	295,4	222,9	1 003,5	–
Förvärv	1,0	0,2	56,8	1
Frånträden	–12,6	–2,5	–2 111,4	–5 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	–8,9	–8,0	118,5	241
Marknadsvärde vid periodens utgång	10 171,3	11 041,8	9 896,4	

¹⁾ 6 fastigheter har frånträtts, varav 5 i sin helhet.

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 296 (223) MSEK, varav förvärv uppgick till 1 (0) MSEK och värderingshöjande underhåll till 8 (28) MSEK.

På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen, som är inne i slutfasen, samt ombyggnationen och moderniseringen. I slutet av året beräknas nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service stå färdiga. Under kvartalet öppnade bland annat COOP sin nya butik.

Detaljplanen för Station Stockholm City vann lagakraft i slutet av kvartalet och rivning av befintlig byggnad pågår. Den nya stationen kommer att integreras med Stockholms Centralstation och Cityterminalen för att möjliggöra effektiva byten mellan tunnelbanan, Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

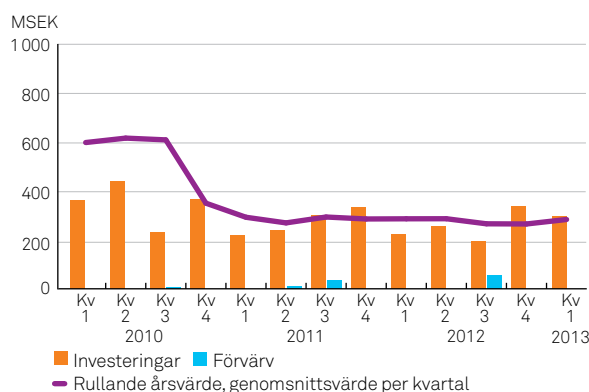
Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer, dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förvärvas och byggs nya depåer. Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, beräknas stå färdig i slutet av året. Den nya underhållsdepån utrustas för att klara av allt löpande underhåll som krävs för att regionens pendlare ska kunna erbjudas driftsäkra och rena tåg. Arriva, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken, blir första hyresgäst i byggnaden.

Som ett steg i moderniseringen av Stockholm Årsta Kombiterminal investerar Jernhusen i logistikbyggnader och ombyggnad av befintlig terminal. Terminaloperatören Logent har nu börjat lyfta enheter från de nya spåren. Mark- och grundläggningsarbetet på den del där de nya crossdock-anläggningarna ska placeras pågår och arbetet med att uppföra byggnaderna beräknas starta i mitten av året. Första hyresgäst blir Kyl & Frysexpressen, som flyttar in vid årsskiftet.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012–mar 2013	Helår 2012
Stationer	126,7	73,7	511,0	458,0
Stadsprojekt	31,2	18,9	121,2	109,0
Depåer	83,2	120,4	374,8	412,0
Godsterminaler	55,5	10,2	126,3	81,0
Totalt	296,5	223,1	1 133,4	1 060,0

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar

Under första kvartalet frånträdde 6 (1) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 21 (2) MSEK. Under samma tid kontrakterades 2 (2) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 17 (10) MSEK.

De fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter på mindre orter. De säljs oftast till kommuner och andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 381 (417 vid årsskiftet) MSEK bestod 323 (321 vid årsskiftet) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 642 (4 555 vid årsskiftet) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,6 (13,1 vid årsskiftet) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2009 till periodens utgång uppgick till 8,9 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 42,5 (42,8 vid årsskiftet) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2009 till periodens utgång uppgick till 39,3 procent. Belåningsgraden ökade till 49,8 (49,0 vid årsskiftet) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

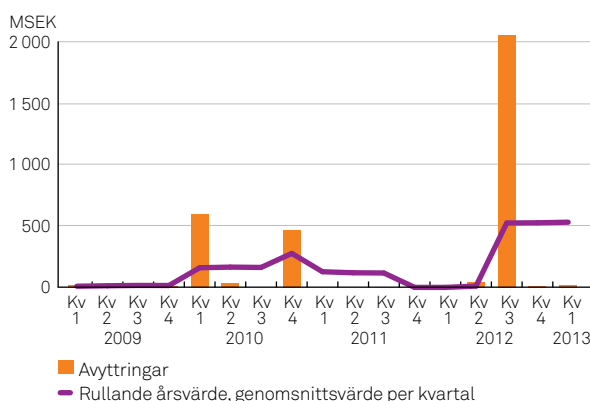
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 969 (935 vid årsskiftet) MSEK, varav underskott om 952 (919 vid årsskiftet) MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 739 (2 655 vid årsskiftet) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 288 (374 vid årsskiftet) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 330 (300 vid årsskiftet) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

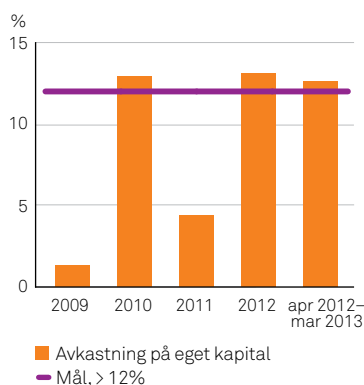
Uppskjuten skatteskuld netto 2013-03-31

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-2 738,7	-602,5
Derivat	199,1	43,8
Underskottsavdrag	951,7	209,4
Osäkra kundfordringar	25,9	5,7
Övrigt	63,2	13,9
Enligt balansräkningen	-1 498,7	-329,7

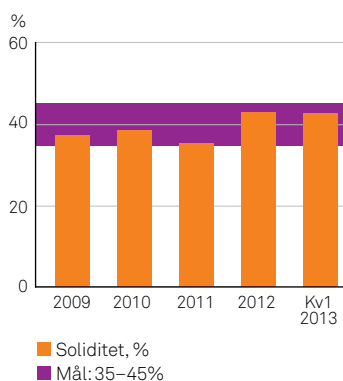
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 mars till 5 481 (5 268 vid årsskiftet) MSEK, varav 202 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Sedan årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 217 MSEK, från 4 853 MSEK till 5 070 MSEK.

Jernhusen har en låneram om 6 000 MSEK som förfaller i sin helhet i slutet av 2013. Bolaget har sedan tidigare inlett arbetet med den refinansiering som ska ske under året, för att i god tid före slutförfallen av nuvarande låne-

ramar säkerställa ny finansiering. Per den 31 mars var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i portföljen per den 31 mars uppgick till 4,4 (4,8 vid årsskiftet) år. Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 4 400 (4 200 vid årsskiftet) MSEK. Marknadsvärdet av dessa kontrakt samt av elhandelskontraktet på Nordpool uppgick till -199 (-270 vid årsskiftet) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2013-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år ¹⁾	i.u.
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 100% ¹⁾	i.u.
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20% ¹⁾	i.u.
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	4,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	27%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,0 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	Maximalt 1 MEUR nettoexponering avseende säkerhetskrav hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta.	Uppfyllt

¹⁾ Dessa införs successivt under 2013.

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2013

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	1 761	2,1
1–2 år	406	3,2
2–3 år	400	3,3
3–4 år	306	3,5
4–5 år	200	3,4
5– år	2 206	3,1
Totalt¹⁾	5 279	2,8

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 202 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 mars 2013

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 000 ¹⁾	2 200	42
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 989	57
Checkräkningskredit	200	72	1
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 200	5 279²⁾	100

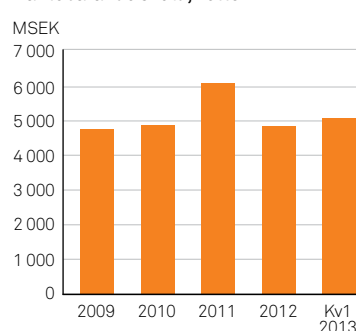
¹⁾ I låneramen om 6 000 MSEK fungerar 3 000 MSEK som backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet. Det innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den del som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 202 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Helår 2012
Belåningsgrad, %	49,8	56,5	49,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,5	1,1
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,3	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,4	4,0	4,8

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	76,5	104,3	431,5	459,3
Avskrivningar	1,6	0,7	4,0	3,1
Betald ränta	–33,7	–36,7	–188,4	–191,4
Erhållen ränta	3,5	3,0	11,2	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48,0	71,3	258,4	281,7
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	–47,8	14,0	–133,7	–71,9
Förändring av korta skulder	–11,2	–84,8	206,5	132,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–11,0	0,5	331,2	342,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–295,4	–222,9	–1 076,0	–1 003,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	1,0	–0,2	–55,6	–56,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	21,3	2,5	2 133,1	2 114,3
Förvärv/avyttring av inventarier	–0,6	–0,4	–6,8	–6,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–273,7	–221,0	994,7	1 047,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–284,6	–220,5	1 326,0	1 390,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	250,0	250,0	850,0	850,0
Amortering av skuld	–	–	–2 100,0	–2 100,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	29,2	–28,6	13,2	–44,6
Aktieägartillskott från minoriteten	2,1	0,5	4,3	2,7
Utbetald utdelning	–	–	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	281,3	221,9	–1 332,5	–1 391,9
Periodens kassaflöde	–3,3	1,4	–6,5	–1,8
Likvida medel vid periodens början	8,2	10,0	11,4	10,0
Likvida medel vid periodens slut	4,9	11,4	4,9	8,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 48 (71) MSEK. Minskningen beror främst på lägre rörelseresultat, vilket är en följd av förändringar i fastighetsbeståndet. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –11 (1) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –274 (–221) MSEK och påverkades främst av investeringar i fastigheter med –295 (–223) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 281 (222) MSEK. Ökningen av upptagna lån är kopplade till de investeringar som genomförts under perioden, varav projektet på Stockholms Centralstation är det enskilt största.

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter				
Stationer	147,2	138,8	581,7	573,3
Stadsprojekt	9,9	44,1	86,4	120,6
Depåer	114,0	102,5	439,5	428,0
Godsterminaler	8,4	7,0	40,1	38,7
Gemensamma enheter	1,9	1,9	0,0	0,0
Summa fastighetsintäkter	281,4	294,3	1 147,7	1 160,6
Rörelseresultat				
Stationer	57,4	49,9	235,6	228,9
Stadsprojekt	–0,1	31,1	53,0	85,2
Depåer	38,1	36,2	184,2	188,8
Godsterminaler	3,1	2,7	11,9	12,2
Gemensamma enheter	–4,2	–3,6	1,5	–6,9
Central administration	–9,7	–9,8	–40,4	–40,5
Strategisk utveckling	–9,7	–2,3	–15,9	–8,5
Resultat från andelar i intressebolag	1,6	0,0	1,7	0,1
Summa rörelseresultat	76,5	104,3	431,4	459,3

Tillgångar per affärsområde

MSEK	2013-03-31	2012-12-31
Stationer	5 617,8	5 535,2
Stadsprojekt	1 327,4	1 308,1
Depåer	2 776,1	2 671,5
Godsterminaler	450,0	381,6
Övriga tillgångar	754,1	751,8
Summa tillgångar	10 925,4	10 648,2

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2013

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	89	30	105	17	241
Hyresvärde, MSEK	384	16	355	26	781
Marknadsvärde, MSEK	5 618	1 327	2 776	450	10 171
Lokalarea, kvm	142 000	19 000	436 000	24 000	621 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	8 000	77 000	1 000	105 000
Återstående kontraktstid, år	3,6	1,5	3,0	2,8	3,3
Ekonomisk vakansgrad, %	3,0	9,4	6,9	5,4	4,9

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	53,2	71,3	247,0	265,1
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	–57,3	–91,0	–310,8	–344,5
Driftöverskott	–4,1	–19,6	–63,8	–79,4
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	–	0,0	906,3	906,3
Central administration	–9,7	–9,8	–40,4	–40,5
Strategisk utveckling	–9,7	–2,3	–15,9	–8,5
Rörelseresultat	–23,4	–31,7	786,3	777,9
Finansiella poster				
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	–	–	21,1	21,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	48,9	52,7	223,1	226,9
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	–	–	425,0	425,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	–37,6	–51,8	–203,7	–217,9
Summa finansiella poster	11,3	0,9	465,5	455,1
Resultat efter finansiella poster	–12,1	–30,9	1 251,8	1 233,0
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	11,4	9,9	67,7	66,2
Lämnade koncernbidrag	–32,3	–42,3	–143,4	–153,4
Summa bokslutsdispositioner	–20,9	–32,4	–75,7	–87,2
Resultat före skatt	–33,0	–63,2	1 176,1	1 145,8
Uppskjuten skatt	7,1	16,5	–23,8	–14,4
Periodens resultat	–25,9	–46,6	1 152,3	1 131,4
Resultat per aktie (SEK)	–6,5	–11,7	288,1	282,9
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2013	Jan–mar 2012	Apr 2012– mar 2013	Helår 2012
Periodens resultat	–25,9	–46,6	1 152,3	1 131,4
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–25,9	–46,6	1 152,3	1 131,4

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 53 (71) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –57 (–91) MSEK. Kostnadsminskningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsadministration. Rörelseresultatet uppgick till –23 (–32) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	247,2	202,7	231,8
Maskiner och inventarier	9,5	11,4	10,2
Summa materiella anläggningstillgångar	256,7	214,1	242,0
Uppskjuten skattefordran	197,5	221,3	190,4
Övriga finansiella tillgångar	8 589,7	9 280,3	8 586,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 787,2	9 501,7	8 776,9
Summa anläggningstillgångar	9 043,9	9 715,8	9 018,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	632,2	497,7	616,2
Likvida medel	4,9	11,1	8,3
Summa omsättningstillgångar	637,1	508,7	624,5
SUMMA TILLGÅNGAR	9 680,9	10 224,5	9 643,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolaget eget kapital	2 210,3	1 158,3	2 236,2
Summa eget kapital	2 210,3	1 158,3	2 236,2
Långfristiga skulder			
Övriga avsättningar	63,0	63,0	63,0
Räntebärande låneskulder	88,6	6 509,5	88,6
Summa långfristiga skulder	151,6	6 572,5	151,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 260,9	60,5	4 934,4
Ej räntebärande skulder	2 058,2	2 433,3	2 321,3
Summa kortfristiga skulder	7 319,1	2 493,7	7 255,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 680,9	10 224,5	9 643,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	7 550,9	8 698,0	7 550,9

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid periodens utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200 vid årsskiftet) MSEK, varav 72 (46 vid årsskiftet) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 0 (1 vid årsskiftet) MSEK.

Övrig information

Händelser efter periodens utgång

Den 4 april avyttrades 12,2 procent av samtliga andelar i de bolag som äger och driver Friends Arena. Kvarvarande innehav om 10 procent i respektive bolag behålls tills vidare.

Den 16 april genomfördes en obligationsemission om totalt 1 300 MSEK inom ramarna för det nyetablerade Medium Term Note-programmet. Obligationen har en löptid på 5 år och har noterats på Nasdaq OMX Stockholm. Inom ramarna för MTN-programmet kan företagsobligationer till ett värde om 6 000 MSEK ges ut.

Årsstämma

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) äger rum den 24 april klockan 11.00 på Astoria, Nybrogatan 15, i Stockholm och är öppen för allmänheten.

Föreslagen utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 100 (100) MSEK.

Organisation och medarbetare

Per den 31 mars 2013 var 265 (265 vid årsskiftet) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

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 den dagliga verksamheten arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet fokuseras 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, om det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär 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 statliga bolag och verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 66 i årsredovisningen för 2012 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 2012. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom 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 Nasdaq OMX Stockholm. 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 rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2012 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument, reversfordringar avseende Jernhusens engagemang i Arenastaden samt en fordran avseende Arlandabanan. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter samt marknadsvärdet av 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 samt elpriser 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 31 mars var 2 (0 vid årsskiftet) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 202 (270 vid årsskiftet) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 71 (79) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till 202 (261 vid årsskiftet) 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.

Upplysning om verkliga värden avseende finansiella instrument

Kategori	Värdering	2013-03-31	2012-12-31
Finansiella tillgångar			
Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	655,9	614,3
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Verkligt värde	8,0	8,2
Summa		663,9	622,5
Finansiella skulder			
Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 006,8	3 002,4
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	2 745,1	2 521,6
Derivat	Verkligt värde	202,2	269,8
Summa		5 954,1	5 793,8

Kalendarium

- Halvårsrapport 2013 18 juli 2013
- Delårsrapport jan–sep 2013 23 oktober 2013

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

Stockholm den 24 april 2013

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
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se