

Delårsrapport januari–mars 2015

Viktiga händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 311 (290) MSEK. Ökningen beror på högre intäkter från samtliga affärsområden.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 25 procent och uppgick till 125 (100) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med 22 procent.
- Rörelseresultatet uppgick till 399 (129) MSEK. Ökningen beror främst på värdeförändringar på fastigheter om 273 (29) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 244 (123) MSEK och har påverkats av värdeförändringar på derivat om –56 (–47) MSEK och skatt om –69 (83) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 333 (250) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 27 (470) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 579 MSEK till 12 743 (12 164) MSEK. Förändringen förklaras av värdeförändringar och investeringar.

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Årsstämman fastställde styrelsens förslag till utdelning om 113 MSEK. Utbetalning planeras ske den 6 maj.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–mars 2014. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2014.

Jernhusen i sammandrag	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter, MSEK	311	290	1 202	1 181
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	125	100	508	483
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	273	29	483	239
Rörelseresultat, MSEK	399	129	993	722
Finansiella poster, MSEK	–29	–41	–133	–145
Värdeförändringar derivat, MSEK	–56	–47	–231	–222
Skatt, MSEK	–69	83	–119	34
Periodens resultat, MSEK	244	123	510	389
Investeringar i fastigheter, MSEK	333	250	1 274	1 191
Fastighetsförsäljningar, MSEK	27	470	120	563
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	12 743	11 135	12 743	12 164
Soliditet, %	41,6	42,4	41,6	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	2,8	4,8	3,9
Avkastning på eget kapital, %	9,6	11,3	9,6	7,6

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 223 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 182 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 12,7 miljarder kronor.

Vd har ordet

Jernhusen fortsätter att investera för att förbättra förutsättningarna för ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg, och i förlängningen bidra till ett mer hållbart samhälle. Det är glädjande att se att de ansträngningar branschen ständigt gör har givit resultat. Den senaste statistiken för personresor med tåg visar att antalet resor under 2014 nådde en ny rekordnivå på 205 miljoner resor.

Starkt första kvartal

Våra fastighetsintäkter fortsatte att öka, både totalt och i jämförbart bestånd, under årets första kvartal. Det ser vi som ett kvitto på att våra erbjudanden, som både blir fler och bättre, uppskattas av våra kunder. Även intäkterna från infrastrukturförvaltningen samt Jernhusen Media förbättrades jämfört med samma period föregående år.

Intern effektivitet var ett ledord under förra året, med ett tydligt kostnadsfokus och utveckling av interna processer. I kombination med en mild vinter har detta bidragit till att vi under det första kvartalet sänkt kostnaderna. Rörelse-resultatet före värdeförändringar förbättrades därför jämfört med samma period föregående år och uppgick till 125 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med 25 procent.

Under det första kvartalet har produktområdet Jernhusen Media, tillsammans med Visual Art, fått Trafikverkets förtroende att sälja reklamator på 73 perrongområden med start i april. Ett styrkebesked från Jernhusen Media, som sedan starten 2011 visat stark tillväxt.

Stationsnära stad växer fram

Vi fortsätter att bygga på den mark vi äger vid kollektivtrafikens knutpunkter, eftersom vi vet att den som får bo eller arbeta nära stationen blir mer benägen att resa kollektivt. De stora stadsutvecklingsprojekt vi driver nära centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö blir allt mer synliga.

I Stockholm är snart hela fasaden på Stockholm Continental på plats. Hotellet öppnar under 2016 och den nya pendeltågstationen Station City, två våningar under jord, tas i bruk 2017.

Kontorshuset Glasvasen i Malmö får under våren sin karaktäristiska form. Byggnaden ligger granne med Malmö Centralstation i ett kommunikationsnära, attraktivt läge

och merparten av ytorna är nu uthyrda. Jernhusen tecknar endast Gröna Hyresavtal i Glasvasen, vilket innebär att fastighetsägare och hyresgäst ska samverka för att minska miljöpåverkan inom bland annat energiförbrukning, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Glasvasen kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

I februari togs första spadtaget för Eldaren intill Uppsala Centralstation. Här flyttar Landstinget i Uppsala län in på de fem kontorsplanen när huset står färdigt hösten 2016. På gatuplanet skapas ett stråk med restauranger och butiker så att Centralstationen länkas samman med Uppsala Konsert och Kongress.

Utökning och anpassning av depåkapacitet

Vi fortsätter att anpassa och bygga ut befintliga depåer så att våra kunder kan bedriva effektivt underhållsarbete. MTR Express, som nyligen började trafikera sträckan Stockholm–Göteborg, kommer i höst att flytta in på Hagalunds Depå. Vi bygger om Gamla vagnhallen och investerar i teknisk utrustning för att kunna erbjuda dem en effektiv depålösning.

Sävenäs Depå i Göteborg byggs också ut för att bidra till effektivare tågunderhåll för regionen. I nära samarbete med Västtrafik ska depån anpassas till den senaste modellen av pendeltåg och utökas med 1 300 kvadratmeter för kontor och lager. Totalt investerar vi 50 MSEK i Sävenäs Depå, som beräknas vara färdigställd i december.

Fortsatt tågfokus

Det rekordhöga tågresandet och stora intresset för kollektivt resande i allmänhet gör att vi ser positivt på framtiden. Regeringens besked om ytterligare anslag till drift och underhåll av järnvägen i vår budgeten ökar vår optimism.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

De nya stambanorna för höghastighetståg som planeras inom ramen för Sverigeförhandlingen engagerar många kommuner och regioner. Sverigeförhandlingen tillsattes av den förra regeringen för att bland annat ta fram förslag på hur nya stambanor ska dras och finansieras samt hur en byggnation ska kunna genomföras så snabbt som möjligt. Vidare ska en lösning tas fram för hur upp till 140 000 nya bostäder kan utvecklas i anslutning till sträckningarna. För delsträckorna Järna–Linköping och Borås–Göteborg är dragningen relativt färdig. Trafikverket påbörjar under 2015 studier av sträckorna Linköping–Jönköping–Borås samt Jönköping–Malmö.

Trots att det inte är aktuellt med förhandlingar kring sträckningarna förrän under 2016 vill många kommuner redan nu positionera sig för att få de nya banorna dragna till sina respektive städer. Sverigeförhandlingen har dock tydliga restidsmål att leva upp till, vilket gör att val av dragning och antal stopp begränsas. Jernhusen arbetar aktivt med att kartlägga vilka möjligheter och risker detta innebär för bolaget. En byggnation av nya stambanor innebär ökade trafikeringsmöjligheter och ökade resenärsflöden på de nya banorna, men även ökade möjligheter för gods- och pendlingstrafik på befintliga banor.

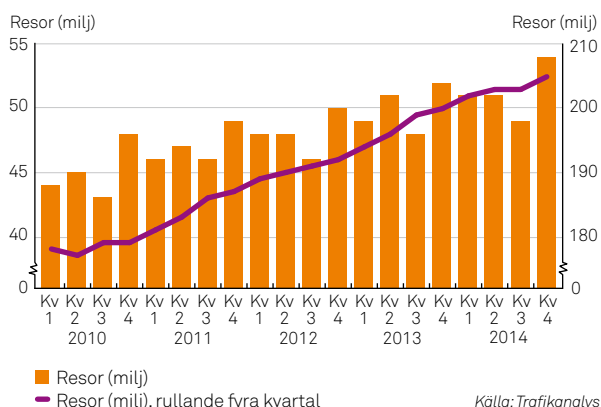
En infrastrukturkommission har på privat initiativ startats för att titta närmare på alternativa former för finansiering och organisering av Sveriges infrastruktur. Fokus ligger på transportsystemet, både väg och järnväg, och initiativtagare är MTR, NCC, Peab, Ramböll, Skanska, Veidekke och WSP. Det blir allt viktigare att bygga hållbara och attraktiva städer, vilket ställer stora krav på investeringar i nya och effektiva kollektivtrafiklösningar. För Jernhusen finns det flera intressanta affärsmöjligheter i samband med alternativa finansieringslösningar.

I slutet av mars kunde de första resenärerna åka mellan Stockholm och Göteborg med MTR Express nya snabbtåg, som nu konkurrerar med SJ på sträckan. MTR Express använder sig av nya fordon som underhålls i Hagalunds Depå. För att utöka befintlig kapacitet bygger Jernhusen om Gamla vagnhallen och investerar i teknisk utrustning. Fram till att ombyggnaden är färdig i höst sker underhållet i tillfälliga lokaler på området.

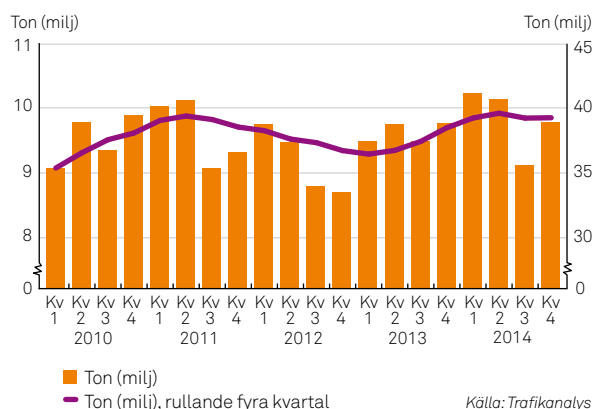
Resande och transporter av gods på järnväg

Under fjärde kvartalet 2014 ökade transporterna på järnväg enligt Trafikanalys. Antalet personresor ökade med fyra procent jämfört med samma period föregående år, från 52 till 54 miljoner resor. Under helåret 2014 nåddes nya rekordnivåer, totalt gjordes 205 miljoner resor (200 miljoner föregående år). Även mätt i antal kilometer ökade personresorna med tre procent. Den transporterade godsmängden, mätt i antalet tonkilometer, exklusive malm på Malmbanan, ökade under fjärde kvartalet 2014 jämfört med samma period 2013 med fyra procent. Däremot var mängden gods

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



mätt i ton oförändrad. Under februari försämrades punktligheten något jämfört med samma period föregående år. Främsta orsaken till förseningarna var planerade banarbeten för att höja kvaliteten på järnvägen.

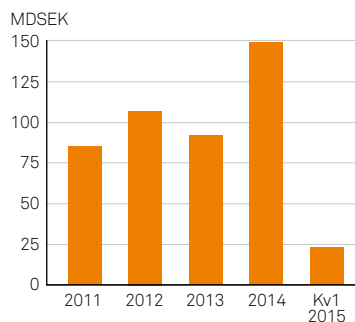
Att allt fler transporter sker på järnväg är positivt för Jernhusen. Större flöden stärker hela bolagets affär och målsättning. De rekordhöga nivåerna på antalet personresor gagnar flödena på bolagets stationer och behovet av fordonsunderhåll på depåerna. Trots tillfälligt lägre punktlighet är ökat underhåll av banan bra för branschen på lång sikt.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklas starkt under inledningen av 2015. Antalet transaktioner under första kvartalet har varit fler än under samma period förra året. Den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 23 miljarder kronor under första kvartalet, jämfört med 24 miljarder kronor under samma period förra året. Centralbankernas fortsatt expansiva penningpolitik bedöms vara den främsta anledningen till den starka efterfrågan på fastigheter. Som en konsekvens av detta söker investerare sig till alternativa placeringar såsom fastigheter. Det har medfört att direktavkastningskraven inom flera fastighetssegment sänkts. Även ökat intresse från utländska investerare bedöms ha bidragit till den starka efterfrågan.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven för bolagets centralstationer i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund samt de modernaste depåerna och kombiterminalerna har sjunkit med 0,15–0,25 procent hittills under 2015.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

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 underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att försäljningen under fjärde kvartalet 2014 ökade med en procent jämfört med samma kvartal föregående år. Café-segmentet agerar fortsatt draglok åt servicehandeln då försäljningen ökade med två procent. Försäljningen inom fast food-segmentet ökade med en procent. Under helåret 2014 ökade branschens totala försäljning med en procent.

För Jernhusen är tillväxten inom servicehandeln positiv, inte minst den starka utvecklingen för café- och fast food-segmenten, då det utbudet återfinns på bolagets stationer.

Kontorsmarknaden

I takt med att befolkningen och tjänstesektorn växer i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara fortsatt stor. Enligt Newsec ökar vakanserna något för kontor i Stockholm, samtidigt som hyresnivåerna fortsätter att stiga. Vakanserna i Göteborg

sjunker något medan hyresnivåerna även där stiger.

Det beror framför allt på den höga andelen nyproduktion i regionen. I Malmö bedöms vakansnivåerna vara marginellt nedåtgående med oförändrade hyresnivåer.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö kommer att vara stabila eller svagt stigande det närmaste året.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg, vilka beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som resenärer.

Nu går det även att se resultatet av den avreglerade järnvägsmarknaden. Nya tågbolag har kommit igång med trafikering av persontåg på attraktiva sträckor. Jernhusen är med som en naturlig depåleverantör och anpassar befintlig kapacitet och bygger nytt för att möta kundernas behov av underhåll. Inom gods- och logistikverksamheten kan Jernhusen genom de levererade logistikbyggnaderna i Malmö och Stockholm erbjuda kunderna möjlighet till synergier mellan de båda kombiterminalerna.

Finansmarknaden

Det första kvartalet har karaktäriserats av negativa kort-räntor och fortsatt fallande långräntor i kölvattnet av riksbankens två sänkningar av reporäntan till –0,25 procent samt köp av statsobligationer. Marknaden förväntar sig ytterligare räntesänkningar från riksbanken under våren eller sommaren i syfte att fortsatt stimulera ekonomin. Detta trots att inhemsk ekonomi går bra och den låga inflationen till stor del beror på fallande priser internationellt, vilket är svårt för riksbanken att påverka.

Det låga oljepriset har en stimulerande effekt på många av de mogna ekonomierna globalt och är en bidragande orsak till ökad tillväxt bland dessa länder. Många utvecklingsländer står däremot inför stora utmaningar framgent med risk för att kapital lämnar dessa länder i takt med att räntorna höjs i västvärlden.

De fallande marknadsräntorna har påverkat Jernhusens finansiering positivt, både med sänkta upplåningskostnader och möjlighet att säkra räntor på historiskt låga nivåer. Samtidigt har bolagets derivatportfölj påverkats negativt av de negativa värdeförändringar som fallande långräntor innebär.

Jernhusens hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2015-03-31
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besökstillväxten på stationerna.	Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 0,3 procent. För helåret 2014 ökade antalet besökare med 3 procent.
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Inga inventeringar har genomförts under kvartalet, men åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 45 byggnader inventerats.
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastningen på eget kapital.	Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,6 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 9,1 procent.

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och transporterar gods på järnväg. Strategin är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen. Tre hållbarhetsmål – hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer – utgör grunden i styrningen av företagets arbete och avspeglar hur Jernhusen bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

Hållbara transporter

Under kvartalet ökade besöksantalet på Jernhusens stationer med 0,3 procent. I Jönköping har Jernhusen tillsammans med kommunen genomfört ett långsiktigt arbete för att öka säkerhet och trivsel på stationen, vilket har gett resultat.

Insatser har också gjorts på Jernhusens depåer för att bidra till effektivare underhåll och i förlängningen punktligare tåg. Under kvartalet har beslut tagits om att utveckla Skansen Depå i Göteborg för Västtrafiks behov. Utvecklingen av Sävenäs Depå, även den i Göteborg, fortsätter i samarbete med Västtrafik. Depån anpassas för att bli mer flexibel samtidigt som lokaler för kontor och lager uppförs.

På Hagalunds Depå underhåller MTR Express sina tåg i en tillfällig depålösning medan ombyggnationen av Gamla vagnhallen fortsätter.

Tågoperatören Van Dren har börjat trafikera Malmö Kombiterminal och TX Logistik har ökat sin trafik ytterligare till Malmö. Det bidrar till ett ökat flöde av gods på järnväg och en stärkt godsaffär för Jernhusen.

Hållbara fastigheter

Under kvartalet har tre procent energieffektivisering uppmätts i Jernhusens fastighetsbestånd. Effektiviseringen beror på driftoptimering och uppföljning av genomförda energiprojekt. Planering av nya energiprojekt pågår. Inom affärsområde Stationer minskade energianvändningen

i jämförbart bestånd med fyra procent efter normalårs-korrigerings och inom affärsområde Depåer med två procent.

Jernhusens fastigheter behöver ofta stora insatser inom energieffektivisering för att nå målet motsvarande Miljöbyggnads nivå brons och därför är de minskningar som skett viktiga. Även andra åtgärder genomförs för att Jernhusens byggnader långsiktigt ska nå målet. Bland annat har husgrunden på Borås Centralstation dränerats för att förhindra fuktskador i källare och på fasad.

Inom det bolagsövergripande projektet för att förbättra fastigheternas vatten- och avloppsnät har merparten av fastigheterna setts över. Genom systematisk kartläggning, filmning och genomförande av åtgärder återfår nätet sin funktion. Det bidrar till minskade utsläpp av föroreningar till mark och vatten och under kvartalet har åtgärder planerats i bland annat i Borlänge, Uddevalla och Varberg.

Hållbara affärer

Flera viktiga uthyrningar har skett under kvartalet. Bland annat har ett grönt hyreskontrakt tecknats med Ålandsbanken i Glasvasen, som ligger granne med Malmö Centralstation. Byggnaden kommer att certifieras enligt miljöklassningssystemet BREEAM-SE, nivå excellent. Aktiviteterna inom RegionCity i Göteborg fortsätter med hög intensitet och i slutet av 2014 startade den andra detaljplanen för området.

Uppförandet av det nya kontorshuset Eldaren vid Uppsala Centralstation har påbörjats och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

I Jernhusens arbete för hållbara affärer ingår anpassning för tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning, både gällande den fysiska miljön och ledsagning/assistans. Under perioden har ledstråken på Stockholms Centralstation färdigställt och MTR Express har anslutit sig till ledsagningstjänsten.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	192,9	180,2	760,2	747,5
Energi	33,6	32,3	111,1	109,8
Övriga intäkter	84,5	77,9	330,3	323,7
Summa fastighetsintäkter	311,0	290,4	1 201,6	1 181,0
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–61,5	–60,4	–241,8	–240,6
Energi	–47,6	–48,1	–134,1	–134,6
Underhåll	–14,6	–15,2	–64,9	–65,5
Fastighetsskatt	–2,0	–2,1	–6,0	–6,1
Fastighetsadministration	–47,8	–50,6	–199,5	–202,3
Summa fastighetskostnader	–173,5	–176,4	–646,3	–649,2
Driftöverskott	137,5	114,1	555,3	531,8
Central administration	–10,4	–10,8	–37,5	–37,9
Strategisk utveckling	–0,4	–3,9	–9,8	–13,3
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	–1,3	0,1	0,6	2,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	125,3	99,5	508,4	482,6
Värdeförändring fastigheter	273,4	29,0	483,6	239,2
Rörelseresultat	398,7	128,5	992,0	721,8
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	–29,3	–41,1	–133,0	–144,8
Värdeförändring derivat	–56,1	–47,4	–230,5	–221,8
Resultat före skatt	313,3	40,0	628,5	355,2
Skatt	–69,0	83,4	–118,4	33,9
Periodens resultat	244,3	123,3	510,1	389,2
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	244,3	123,3	510,1	389,2
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	244,2	123,1	507,7	387,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,2	2,4	1,3
Resultat per aktie, SEK	61,1	30,8	127,0	97,0
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter	311,0	294,6	1 203,0	1 186,6
Fastighetskostnader	–170,7	–175,0	–634,8	–639,1
Driftöverskott	140,3	119,6	568,2	547,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	128,1	105,1	521,2	498,2

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 311 (290) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror bland annat på högre intäkter från gods-terminaler och infrastrukturförvaltningen.

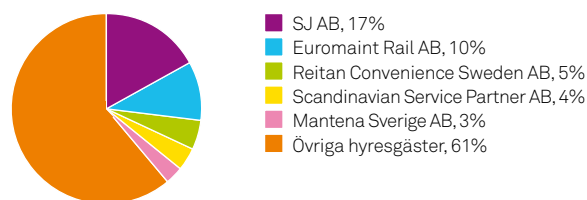
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 924 (851) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,4 (3,2) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2016	1 338	290 298	488	55
2017	323	88 357	109	12
2018	201	48 261	92	10
2019	35	30 659	32	4
2022	19	16 524	50	6
2021	8	2 277	5	1
2022–	29	46 181	110	12
Totalt	1 953	522 557	887	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



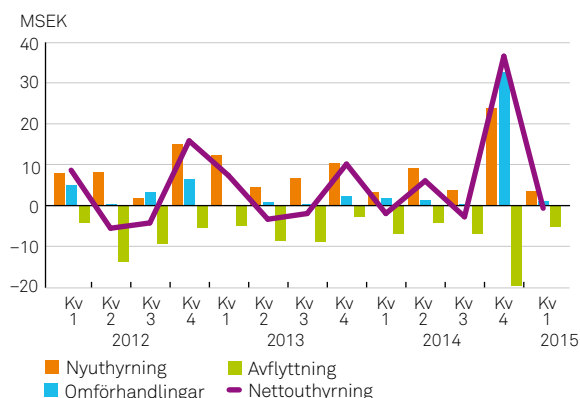
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till –1 (–2) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till –1 (–2) MSEK. De största uthyrningarna under kvartalet avser två arrenden i Uppsala.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Nyuthyrning	3,6	3,2	39,7
Omförhandlingar	1,0	1,8	35,9
Avflyttning	–5,3	–7,0	–37,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	–0,7	–2,0	37,7

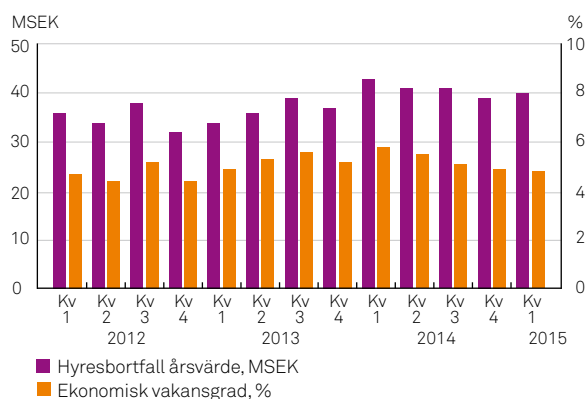
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Nyuthyrning	0,0	1,1	50,2
Avflyttning	–0,2	–0,5	–1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	–0,2	0,5	49,1
Nettouthyrning totalt	–0,9	–1,5	86,8

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (5,8) procent. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 20,1 (20,7) procent. Minskningen beror främst på att tomma verkstads- och förrådslokaler har hyrts ut i Malmö, Örebro och Fjällbo. Under perioden har även några mindre stationer med vakanta ytor avyttrats.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 85 (78) MSEK, en ökning med åtta procent, vilket främst beror på ökade intäkter från infrastrukturförvaltningen. Av övriga intäkter avser 47 (43) MSEK kontrakterade och 37 (35) MSEK rörliga intäkter.

Övriga intäkter

	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Stationsavgifter	21,5	24,8	99,1	102,3
Infrastrukturförvaltning	21,9	14,9	62,6	55,6
Reklamintäkter	12,2	10,1	48,7	46,7
Förvaringsboxar	3,6	3,5	18,9	18,8
Parkering	12,7	12,1	52,8	52,2
Övrigt ¹⁾	12,5	12,4	48,2	48,1
Summa	84,5	77,9	330,3	323,7

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 174 (176) MSEK. Minskningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsadministration.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Lokalarea ¹⁾ , kvm	638 000	627 000	616 000
Överskottsgrad, %	44,2	39,3	45,0
Direktavkastning, %	5,4	5,4	5,1
Totalavkastning, %	10,1	8,5	7,4
Vakansgrad area ²⁾ , %	20,1	20,7	17,9
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,8	5,8	4,7

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

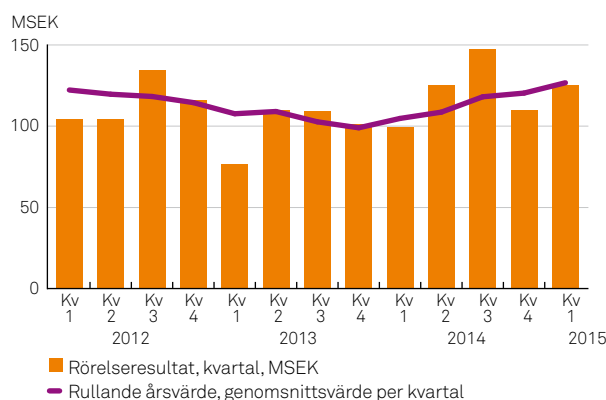
Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. För perioden uppgick kostnaderna till 0 (4) MSEK och minskningen beror främst på lägre kostnader för projektadministration.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 25 procent till 125 (100) MSEK. Ökningen beror främst på högre intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, godsterminalerna samt från infrastrukturförvaltningen. Kostnaderna för fastighetsadministration och strategisk utveckling minskade på grund av lägre personalkostnader.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 311 (295) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 22 procent och uppgick till 128 (105) MSEK. De största förändringarna i beståndet är ökade intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, godsterminalerna samt från infrastrukturförvaltningen.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 273 (14) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för –1 (–2) MSEK och projektresultat för –27 (16) MSEK. Direktavkastningskravet på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter har sänkts med 0,15–0,25 procentenheter. Främsta förklaringen till den negativa driftnettoeffekten är ökade satsningar på underhåll och låg inflation. Det negativa projektresultatet beror på förändrade resultat i två större projekt inom affärsområdena Depåer och Godsterminaler. Den realiserade värdeförändringen under perioden var 0 (15) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,4 (6,7) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit till följd av den höga efterfrågan samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. Den externa fastighetsvärderaren DTZ har verifierat sänkningen av direktavkastningskraven på de berörda fastigheterna.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Realiserad värdeförändring	0,1	15,0	93,7
Orealiserad värdeförändring	273,0	14,0	145,5
Driftnettoeffekt	–1,0	–2,5	–89,6
Projekresultat	–27,0	16,4	–30,6
Direktavkastningskrav	300,9	–	265,7
Summa värdeförändringar	273,0	29,0	239,2

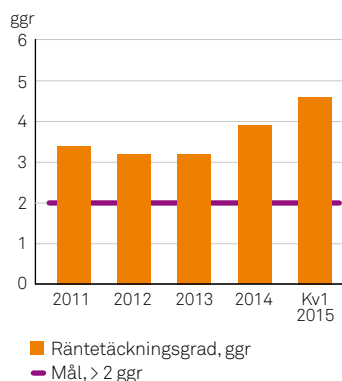
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –29 (–41) MSEK, varav –3 (–5) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 (3,2) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 1,8 (2,9) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 7 (7) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och under kvartalet uppgick den till 4,8 (2,8) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 20 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 62 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under perioden negativa om –56 (–47) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –69 (83) MSEK. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –69 (83) MSEK uppskjuten skatt. Periodens skatt föregående år har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Resultat före skatt	313,3	39,9	355,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–68,9	–8,8	–78,1
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	8,8	91,7	112,8
resultat från andelar i intressebolag	–0,3	–0,5	0,0
övriga skattemässiga justeringar	–8,6	1,0	–0,8
Summa	–69,0	83,4	33,9
Effektiv skattesats, %	22,0	negativ	negativ

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 742,9	11 135,1	12 164,2
Maskiner och inventarier	36,6	39,5	41,6
Summa materiella anläggningstillgångar	12 779,5	11 174,6	12 205,8
Finansiella anläggningstillgångar	212,8	276,1	211,3
Summa anläggningstillgångar	12 992,3	11 450,7	12 417,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	250,3	394,7	358,0
Likvida medel	0,0	171,4	0,9
Summa omsättningstillgångar	250,3	566,1	358,9
SUMMA TILLGÅNGAR	13 242,6	12 016,8	12 776,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 506,3	5 096,1	5 262,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	472,3	354,3	403,3
Räntebärande låneskulder	6 621,6	5 963,0	6 560,0
Ej räntebärande skulder	56,2	38,0	53,0
Summa långfristiga skulder	7 150,1	6 355,3	7 016,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	50,3	4,0	3,0
Ej räntebärande skulder	535,8	561,4	494,7
Summa kortfristiga skulder	586,1	565,4	497,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 242,6	12 016,8	12 776,0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 000,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Eget kapital 1 januari	5 262,0	4 972,9	4 972,9
Lämnad utdelning	–	–	–100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
Totalresultat för året	244,3	123,2	389,2
Eget kapital vid periodens slut	5 506,3	5 096,1	5 262,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 498,0	5 089,0	5 253,8

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars ägde Jernhusen 182 (185) fastigheter i 55 (56) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 638 000 (616 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 579 MSEK och uppgick per den 31 mars till 12 743 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om 302 MSEK respektive 31 MSEK samt avyttringar om 27 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014	Antal fastigh. 2015
Marknadsvärde 1 januari	12 164,2	11 326,7	11 326,7	185
Investeringar	301,6	249,6	1 137,2	–
Förvärv	31,0	–	53,6	– ¹⁾
Frånträden	–27,3	–455,2	–498,7	–3 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	273,0	14,0	145,5	–
Marknadsvärde vid periodens slut	12 742,5	11 135,1	12 164,2	182

¹⁾ 1 fastighet har förvärvats och reglerats in i befintlig fastighet.

²⁾ 4 fastigheter har avyttrats varav 3 i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 333 (250) MSEK, varav förvärv uppgick till 31 (–) MSEK och värdehöjande underhåll till 24 (23) MSEK.

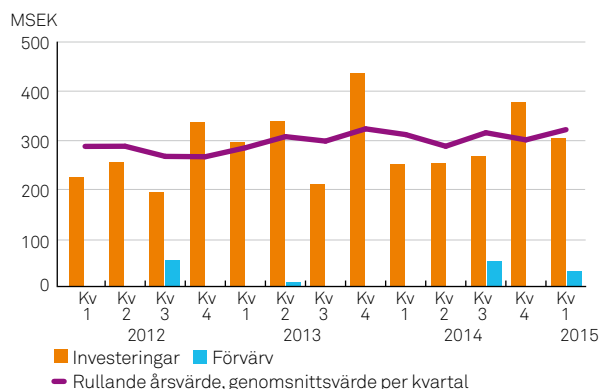
Ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och inflyttning beräknas ske under 2016. Merparten av investeringarna om 111 MSEK som lagts ner i affärsområde Stationer under kvartalet är hänförliga till Stockholms Centralstation.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City. Ovanför stationsfunktionen uppförs ett hotell och bostäder. Under första kvartalet har arbetet med stomresning och montering av fasad fortlopt. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation pågår uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen. Investeringen uppgår till drygt 200 MSEK och inflyttning planeras till början av 2016. Merparten av kontorsytorna är uthyrda och uthyrningsarbetet fortsätter. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 166 MSEK under året.

Affärsområde Depåer genomför om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna för den nya kunden MTR Express. Jernhusen investerar cirka 150 MSEK i projektet. MTR Express flyttar in i den nya hallen under hösten 2015.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

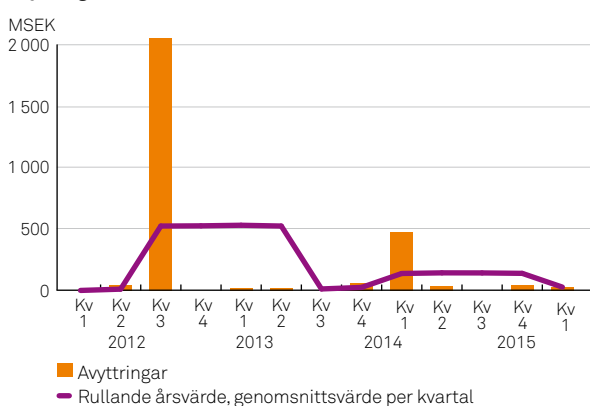
Affärsområde	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014–mar 2015	Helår 2014
Stationer	110,5	65,9	345,3	300,7
Stadsprojekt	165,7	82,0	468,3	384,6
Depåer	54,6	15,1	325,2	285,7
Godsterminaler	2,1	86,7	135,2	219,8
Totalt	332,9	249,7	1 274,0	1 190,8

Avyttringar

Under perioden frånträdde 4 (3) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 27 (476) MSEK. Under samma tid kontraherades 1 (4) fastighet, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 1 (481) MSEK.

Den största avyttringen under perioden var försäljningen av parkeringsmark i Skövde till Hemfosa. Övriga fastigheter som frånträdts eller kontraherats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Avyttringar, kvartal



Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 213 (211) MSEK bestod 181 (178) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

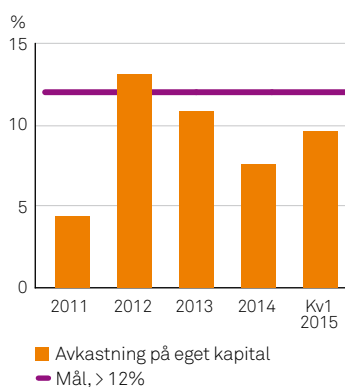
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 506 (5 262) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 9,6 (7,6) 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 9,1 procent.

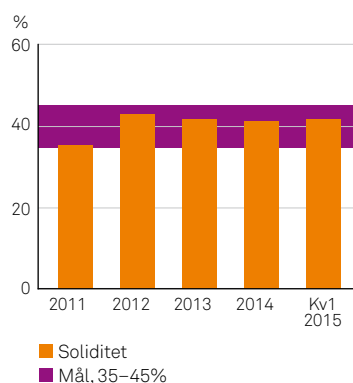
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,6 (41,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under perioden minskat till 50,9 (51,7) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 459 (2 444) MSEK.

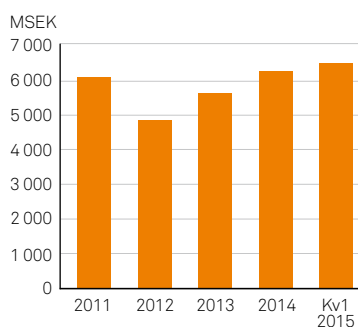
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 983 (4 622) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 378 (344) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 472 (403) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 672 (6 563) MSEK, varav 412 (353) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 2 MSEK kortfristigt. Nettolåneskulden ökade med 207 MSEK, från 6 284 MSEK till 6 491 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som har genomförts under perioden.

Per den 31 mars var obligationer om nominellt 2 500 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,3 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,3 (4,4) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2015

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 983,3	-1 096,3
Derivat	393,0	86,5
Underskottsavdrag	2 458,8	540,9
Osäkra kundfordringar	6,9	1,5
Övrigt	-22,3	-4,9
Enligt balansräkningen	-2 146,9	-472,3

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2015

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 295	0,7
1-2 år	100	1,4
2-3 år	106	2,1
3-4 år	748	1,8
4-5 år	206	0,5
5- år	2 804	2,9
Totalt	6 260¹⁾	1,8

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 412 MSEK ingår inte.

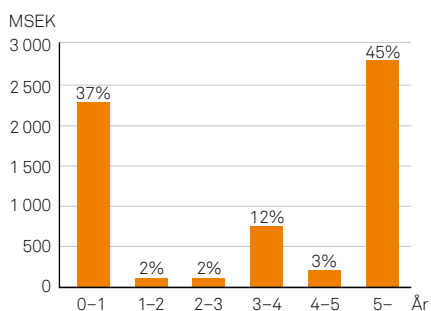
Finansieringskällor per 31 mars 2015

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	11
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	2 497	40
Företagscertifikatprogram	3 000	2 998	48
Checkräkningskredit	200	48	1
Övriga lån	-	16	0
Totalt	13 200	6 260¹⁾	100

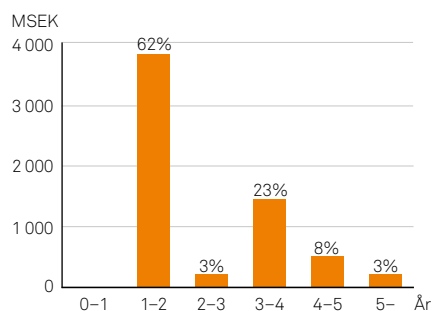
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 412 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Helår 2014
Belåningsgrad, %	50,9	48,3	51,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2
Genomsnittlig ränta, %	2,2	3,2	2,9
Räntebindningstid, år	4,3	3,3	4,4
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,5	2,6

Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2015-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,3 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	105%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	8%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	37%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,8 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	125,3	99,5	508,4	482,6
Avskrivningar	2,0	2,4	9,7	10,1
Betald ränta	–31,9	–43,5	–160,3	–171,9
Erhållen ränta	0,6	1,7	3,8	4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96,0	60,1	361,6	325,7
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	12,9	2,9	10,7	0,7
Förändring av kortfristiga skulder	40,6	2,4	73,7	35,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149,5	65,4	446,0	361,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–301,9	–249,6	–1 190,5	–1 138,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–31,0	–	–84,6	–53,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,9	470,2	101,2	562,5
Avyttring av andelar i koncernbolag	24,3	–	36,7	12,4
Förvärv/avyttring av inventarier	–0,7	–0,2	–8,5	–8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–300,4	220,4	–1 145,7	–624,9
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–150,9	285,8	–699,7	–263,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1,6	0,2	809,4	808,0
Amortering av skuld	–	–	–302,0	–302,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	48,5	54,8	–49,0	–42,7
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	99,9	–169,8	169,8	–99,9
Utbetald utdelning	–	–	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149,9	–114,8	528,1	263,4
Periodens kassaflöde	–0,9	171,0	–171,4	0,5
Likvida medel vid periodens början	0,9	0,4	0,9	0,4
Likvida medel vid periodens slut	0,0	171,4	–170,5	0,9

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 96 (60) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 150 (65) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –300 (220) MSEK. Minskningen beror på avyttringar av fastigheter om 9 (470) MSEK där avyttringen av Älvsjö-depån till SL gav ett positivt kassaflöde 2014.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 150 (–115) MSEK. Ökningen beror främst på ökad belåning för att finansiera de pågående investeringarna.

Segmentsinformation

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

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

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter				
Stationer	155,1	149,5	629,8	630,9
Stadsprojekt	7,3	7,0	29,5	29,2
Depåer	128,8	119,7	463,5	454,4
Godsterminaler	20,3	14,4	73,2	67,3
Koncerninterna intäkter	–0,5	–0,2	5,6	–0,8
Summa fastighetsintäkter	311,0	290,4	1 201,6	1 181,0
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer ¹⁾	62,5	56,8	267,5	261,8
Stadsprojekt	–0,9	–0,1	2,4	3,2
Depåer	61,2	49,7	237,5	226,0
Godsterminaler	11,0	7,3	37,9	34,2
Koncerngemensamt	2,3	0,5	–1,7	–3,5
Central administration	–10,4	–10,8	–37,5	–37,9
Strategisk utveckling ²⁾	–0,4	–3,9	2,3	–1,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	125,3	99,5	508,4	482,6
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	245,7	12,7	351,1	118,1
Stadsprojekt	7,3	10,2	155,3	158,2
Depåer	12,1	21,5	–35,9	–26,5
Godsterminaler	8,3	–15,4	13,1	–10,6
Summa värdeförändringar fastigheter	273,4	29,0	483,6	239,2
Rörelseresultat				
Stationer	308,2	69,5	618,6	379,9
Stadsprojekt	6,4	10,1	157,7	161,4
Depåer	73,3	71,2	201,6	199,5
Godsterminaler	19,3	–8,1	51,0	23,6
Koncerngemensamt	–8,5	–14,2	–36,9	–42,6
Summa rörelseresultat	398,7	128,5	992,0	721,8

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

²⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

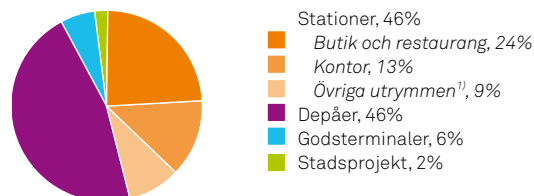
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre hyres- och reklamintäkter.

Affärsområde Stadsprojekt minskade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Minskningen beror främst på högre kostnader för fastighetsadministration.

Affärsområde Depåer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen och lägre kostnader för fastighetsadministration.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Affärsområde Godsterminaler ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från Stockholm Årsta Kombiterminal samt att Malmö Kombiterminal färdigställdes under andra halvåret 2014.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2015

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	78	28	58	18	182
Hyresvärde, MSEK	424	16	425	59	924
Lokalarea, kvm	145 000	17 000	429 000	47 000	638 000
Vakant lokalarea, kvm	16 000	7 000	104 000	1 000	128 000
Återstående kontraktstid, år	4,0	3,4	2,2	4,0	3,4
Ekonomisk vakansgrad, %	2,6	12,7	6,9	2,1	4,8

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2014-12-31	6 167,7	1 938,3	3 133,0	925,3	12 164,2
Driftnetto	-3,7	-0,9	-1,4	5,1	-1,0
Projekterresultat	16,8	-	-27,3	-16,5	-27,0
Direktavkastningskrav	232,6	8,2	40,4	19,7	300,9
Delsumma realiserad värdeförändring	245,7	7,3	11,7	8,3	273,0
Investeringar	79,5	165,7	54,3	2,1	301,6
Förvärv	31,0	-	-	-	31,0
Frånträden	-26,0	-1,3	-	-	-27,3
Marknadsvärde 2015-03-31	6 498,0	2 109,9	3 198,9	935,7	12 742,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	48,9	50,0	194,8	195,9
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	–48,7	–52,1	–241,3	–244,7
Driftöverskott	0,2	–2,1	–46,5	–48,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	–	–6,0	35,9	29,9
Central administration	–10,4	–10,8	–37,5	–37,9
Strategisk utveckling	–0,4	–3,9	–15,6	–19,1
Rörelseresultat	–10,6	–22,8	–63,7	–75,9
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8,2	15,2	116,4	123,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	–33,9	–44,5	–156,3	–166,9
Summa finansiella poster	–25,7	–29,3	–39,9	–43,5
Resultat efter finansiella poster	–36,3	–52,1	–103,6	–119,4
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	–	–	87,5	87,5
Lämnade koncernbidrag	–	–	–100,2	–100,2
Summa bokslutsdispositioner	–	–	–12,7	–12,7
Resultat före skatt	–36,3	–52,1	–116,3	–132,1
Uppskjuten skatt	7,8	10,0	32,6	34,8
Periodens resultat	–28,5	–42,1	–83,7	–97,3
Resultat per aktie (SEK)	–7,1	–10,5	–20,9	–24,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014– mar 2015	Helår 2014
Periodens resultat	–28,5	–42,1	–83,7	–97,3
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	–28,5	–42,1	–83,7	–97,3

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen minskade med två procent och uppgick till 49 (50) MSEK. Övriga förvaltningskostnader uppgick till –49 (–52) MSEK, en minskning med sju procent, vilket främst beror på lägre kostnader för fastighetsadministration. Rörelse-resultatet uppgick till –11 (–23) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	66,0	128,0	47,9
Maskiner och inventarier	5,2	7,3	5,8
Summa materiella anläggningstillgångar	71,2	135,3	53,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	518,5	485,8	510,6
Övriga finansiella tillgångar	2 906,9	4 756,7	2 906,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 425,4	5 242,5	3 417,5
Summa anläggningstillgångar	3 496,6	5 377,8	3 471,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 349,3	3 758,0	5 254,3
Likvida medel	0,0	171,4	0,9
Summa omsättningstillgångar	5 349,3	3 929,4	5 255,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 845,9	9 307,2	8 726,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	894,1	1 077,7	922,5
Summa eget kapital	894,1	1 077,7	922,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	6 195,0	5 783,2	6 193,5
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	6 283,6	5 871,8	6 282,1
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	1 668,2	2 357,7	1 521,9
Summa kortfristiga skulder	1 668,2	2 357,7	1 521,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 845,9	9 307,2	8 726,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	1 000,0	1 650,0	1 000,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 mars fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav 48 (-) MSEK utnyttjades.

Övrig information

Årsstämma 2015

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) ägde rum den 27 april i Stockholm. Stämman beslutade bland annat att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 113 MSEK, vilket motsvarar 32 procent av resultatet före skatt.

Utbetalning planeras ske den 6 maj.

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

Stämman beslöt att fastställa resultaträkningen för 2014 och balansräkningen per 2014 samt koncernresultaträkningen för 2014 och koncernbalansräkningen per 2014. Styrelsens ledamöter och vd beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

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

Protokoll från årsstämman finns på webbplatsen jernhusen.se.

Organisation och medarbetare

Per den 31 mars var 223 (229 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 förlängd 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 affärsdrivande verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 65 i årsredovisningen för 2014, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 12–13 i årsredovisningen för 2014.

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. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att

Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisning 2014 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015. Det gäller främst IFRIC 21 Avgifter, som behandlar avgifter som statliga organ påför bolaget genom lagar och regler. Fastighetsskatt är en sådan avgift.

Finansiella instrument

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 mars var 19 (17) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 412 (353) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med –56 (155) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDAavtal uppgår till –393 (–353) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 70–71 i årsredovisningen för 2014, för mer information.

Kalendarium

- Halvårsrapport 14 juli 2015
- Delårsrapport januari–september 27 oktober 2015
- Bokslutskommuniké 2015 3 februari 2016

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

Stockholm den 28 april 2015

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/vice 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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 april 2015 kl 08.00.