

Bokslutskommuniké 2014

Bokslutskommuniké 2014

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 181 (1 104) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 22 procent och uppgick till 483 (397) MSEK. Förbättringen förklaras både av ökade intäkter och lägre kostnader tack vare effektiviseringar.
- Rörelseresultatet uppgick till 722 (642) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 389 (513) MSEK och har påverkats av värdeförändringar på derivat om -222 (155) MSEK och skatt om 34 (-137) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 191 (1 288) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 563 (57) MSEK, där frånrådet av Älvsjödepån till SL i januari står för huvuddelen av köpeskillingen.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 838 MSEK till 12 164 (11 327) MSEK. Förändringen förklaras av avyttringar och investeringar.

Viktiga händelser under kvartalet

- Beslut har fattats att uppföra en kontorsbyggnad i Uppsala. Investeringen uppgår till 200 MSEK och ett hyresavtal har tecknats med Landstinget i Uppsala län om merparterna av ytorna.
- Förvärv har skett av stationsbyggnaden Västra Station i Lund. Fastigheten tillträds i januari 2015.

Viktiga händelser efter årets utgång

- Beslut har fattats att bygga om Sävenäs Depå i Göteborg åt Västtrafik. Investeringen uppgår till 50 MSEK.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2013. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2013.

Jernhusen i sammandrag	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter, MSEK	306	280	1 181	1 104
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	110	101	483	397
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	189	324	239	245
Rörelseresultat, MSEK	299	425	722	642
Finansiella poster, MSEK	-31	-38	-145	-147
Värdeförändringar derivat, MSEK	-91	-6	-222	155
Skatt, MSEK	-24	-77	34	-137
Periodens resultat, MSEK	153	304	389	513
Investeringar i fastigheter, MSEK	369	434	1 191	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	80	29	563	57
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	12 164	11 327	12 164	11 327
Soliditet, %	41,2	41,7	41,2	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,8	7,6	10,8

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 229 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 185 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 12,2 miljarder kronor.

Vd har ordet

Intresset för järnvägsbranschen är fortsatt starkt. En av de största nyheterna i järnvägs-Sverige under året var att dåvarande regeringen i juli offentliggjorde Sverigebygget – ett förslag omfattande kraftigt utbyggd infrastruktur inom järnvägen, med huvudsatsning på ett system för höghastighetståg mellan Stockholm och Göteborg samt mellan Stockholm och Malmö.

Under de senaste åren har det kollektiva resandet i Sverige nått rekordnivåer och antalet resor med järnväg i Sverige ökade med fyra procent under 2013 till 200 miljoner. Ökningen är till stor del ett resultat av branschens gemensamma ansträngningar för att göra det kollektiva resandet mer attraktivt på alla tänkbara sätt. Jernhusen bidrar genom att vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter utmed den svenska järnvägen.

Vi investerar för en tillgängligare kollektivtrafik

Under året har vi fortsatt investera för att på olika sätt stödja den svenska kollektivtrafiken. Totalt investerade vi 1,2 miljarder kronor, och vårt fastighetsbestånd hade vid årets slut ett marknadsvärde på 12,2 miljarder kronor. Våra investeringar syftar bland annat till att vi ska kunna erbjuda resenärer och besökare på våra stationer ett allt större utbud av varor och tjänster. Det ger möjlighet att utträta vardagsärenden i samband med resan vilket ökar benägenheten att resa kollektivt. Under våren invigde vi Kungälv, med anor från 1800-talet, vid Malmö Centralstation, och flera restauranter av mycket god kvalitet har öppnat på våra stationer, t.ex. Luzette på Stockholms Centralstation. I februari nyinvigde vi Stockholms Centralstation, efter fem år av grundförstärkningar och ombyggnader. Under fjärde kvartalet tecknade vi avtal om att förvärva Västra station i Lund, samt tecknade hyresavtal med Landstinget i Uppsala Län om en kontorsbyggnad intill Uppsala Centralstation.

Att få bo eller arbeta nära knutpunkter ökar benägenheten att använda kollektivtrafiken. Därför utvecklar Jernhusen de stationsnära områdena så att de erbjuder fler arbetsplatser och bostäder. Ett bra exempel är Stockholm Continental, mitt emot Stockholms Centralstation, där uppgången från den nybyggda Citybanans pendeltågstation Stockholm City kommer att ligga. Hotel Scandic Continental beräknas flytta in 2016, och pendeltågen börjar rulla på Citybanan under 2017. Det faktum att det byggs bostäder ovanpå hotellet, bidrar till att göra området kring Stockholms Centralstation mer attraktivt. I Malmö tog vi ett första spadtag för Glasvasen, en kontorsfastighet som med sin närhet till Malmö Centralstation är ett tillskott till stadens

fastighetsbestånd. I Göteborg fortsätter arbetet med Region-City och under året tog projektet ett kliv framåt mot förverkligande när två detaljplaner ställdes ut på samråd.

Våra underhållsdepåer bidrar till ett ökat kollektivt resande genom att tillse att tågen kommer ut i trafik hela och rena och på rätt tid. I år startade vi byggnation av en underhållsdepå för MTR Express i Hagalund i Solna. Vi är glada över att detta mer än 100-åriga depåområde fortfarande har kapacitet att ta emot nya järnvägsaktörer. SL's beslut att tilldela Jernhusen uppdraget att bygga och drifta en underhållsdepå för Citybanans nya pendeltåg har vunnit laga kraft. Hyresavtalet är på 25 år och Jernhusen kommer investera cirka två miljarder kronor.

I år har vi invigt crossdockanläggningar både i Årsta och i Malmö, där gods i containers inte bara lastas om från tåg till lastbil, utan även delas upp och lastas om på olika lastbilar. Detta genererar en effektivare citylogistik och sparar koldioxidutsläpp. Med de två nya kranarna i Årsta bidrar vi även till en effektivare omlastning.

Resultatet ökade

Både intäkter och rörelseresultat före värdeförändringar ökade under året. Orsakerna är flera, både gynnsamma omvärldsfaktorer, färdigställda projekt och ett målmedvetet internt arbete med att både öka intäkterna och att minska kostnaderna. Allt detta sammantaget resulterade i att rörelseresultatet före värdeförändringar blev 483 miljoner kronor, jämfört med 397 miljoner kronor 2013.

Samarbeten – nyckeln till branschens utveckling

Vi är glada att se att det skapas allt fler forum och arenor för ökat samarbete inom järnvägsbranschen. Under året bjöd Näringsdepartementet två gånger in till ett så kallat Järnvägsråd, med representanter för alla olika delbranscher inom järnvägs-Sverige. Projektet Tillsammans för Tåg i Tid är ett annat gynnsamt samarbetsforum.

Vi välkomnar dessa samarbeten, eftersom vi är övertygade om att det är genom goda samtal, samarbeten och effektiviseringar som gör att branschen utvecklas positivt. Vi ser framtiden an med stor optimism och en stark vilja till samarbete för branschens utveckling.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

I oktober hölls årets resultatkonferens för projektet Till-sammans för tåg i tid, TTT. Under det gångna året har projektet fokuserat på att bland annat finna grundorsakerna till förseningar, arbeta fram mål för fortsatt arbete samt att inleda gemensamma förbättringsarbeten för att uppnå en bättre punktlighet. För branschen, är det av högsta vikt att uppnå en bättre punktlighet och därigenom ett bättre förtroende för transportslaget järnväg. Jernhusen deltar i projektet, bland annat genom olika förbättringsarbeten på depåer och stationer.

Enligt Trafikverket var punktligheten för persontrafiken 90 procent under 2014. Trots en tuff sommar med flera extraordinära händelser ökade punktlighet för persontrafiken jämfört med åren 2011–2013. Godstrafikens punktlighet under 2014 gick dock ned till 87 procent mot bakgrund av en del banarbeten och upprustningar av infrastrukturen, vilka innebar hastighetsnedsättningar för godstågen.

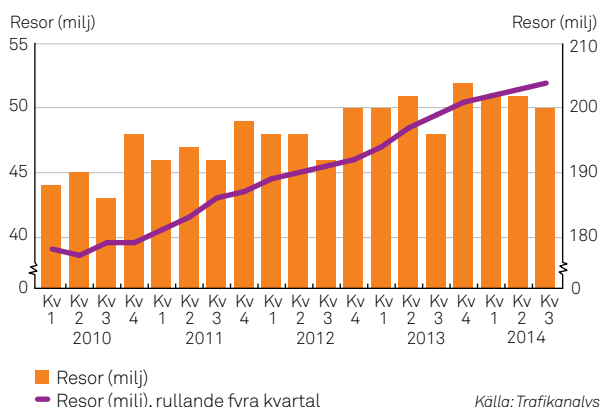
I mitten av november träffade infrastrukturministern järnvägens aktörer för samtal om förberedelserna inför vintern. Samverkan mellan aktörerna har ökat och förutsättningarna för att hantera vinterproblematiken blir bättre för varje år. Optimismen bottnar i genomgångna fordon och depåer, åtgärdade växlar, utglesad trafik inför förestående svåra vädersituationer och bättre ledningsstrukturer genom att tågoperatörerna flyttar in egen personal i Trafikverkets tågledningscentraler för att få kortade ledtider för information och ökad kvalitet. Under mötet konstaterades att vinterproblemen inte i första hand är relaterade till vintern utan till underhållet på banan. Det innebär att besvärliga vinterförhållanden kan leda till extra störningar, men grundproblemet är eftersatt underhåll.

Resande och transporter av gods på järnväg

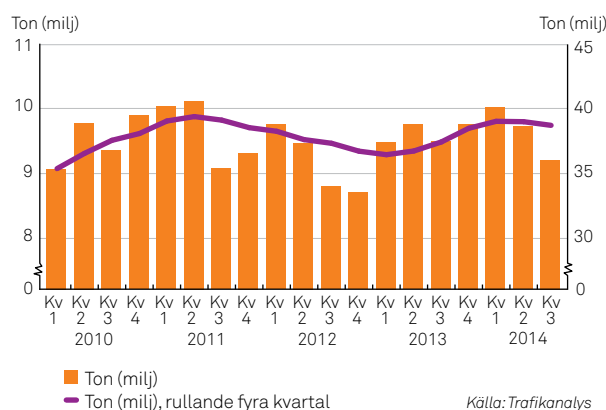
Trafikanalys publicerade under oktober sin årliga rapport om utvecklingen av spårbundna person- och godstransporter. Under 2013 ökade återigen antalet resor med järnväg i Sverige, med fyra procent till den nya toppnivån 200 miljoner resor. Det var tredje året i rad som en ny toppnivå i resandet noterades. I statistiken över antal resor dominerar de regionala resorna. Det var också dessa som bidrog till hela den totala ökningen under 2013, från 173 till 180 miljoner regionala resor. En fortsatt stark utveckling av både utbud och efterfrågan för spårbunden persontransport skapar goda förutsättningar för Jernhusen.

Den totala godsmängden (exklusive malm på Malmbanan) som transporterats inom landet under 2013 ökade med två procent jämfört med 2012. Dock minskade kombigodset med nio procent jämfört med 2012. Utvecklingen har visat sig vara tudelad. Nedgången för inrikes kombitrafik var 23 procent under 2013 medan den utrikes kombitrafiken

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



ökade med 14 procent. Denna nedgång av den totala kombigodstrafiken i Sverige har dock inte drabbat Jernhusens kombiterminaler som haft en tillväxt under 2013 och att utrikes kombitrafik växer är tydligt på Jernhusens terminaler.

Enligt Trafikanalys kvartalsstatistik (se diagram ovan) ökade persontransporter på järnväg under tredje kvartalet 2014. Antalet personresor ökade med nära 2,7 procent, till 50 miljoner resor jämfört med samma period 2013. Mätt i antal kilometer ökade personresorna med drygt 1,6 procent. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, minskade under tredje kvartalet 2014 med tre procent jämfört med samma period 2013.

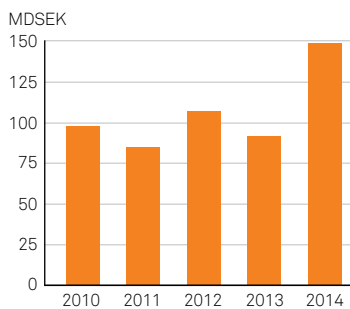
Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under 2014 varit väldigt hög, den högsta sedan finanskrisen 2008. Den totala transaktionsvolymen uppgick enligt Newsec till 149 miljarder kronor, jämfört med 92 miljarder kronor under 2013. Även antalet transaktioner har varit väldigt högt. Ökad tillgång till finansiering och lägre räntor bedöms vara de främsta anledningarna till den högre transaktionsvolymen

men även ett högre intresse från internationella investerare bedöms bidra till den ökade efterfrågan. Den starka efterfrågan på fastigheter har lett till en offensivare prissättning inom flera fastighetssegment vilket har lett till en nedåtpress på direktavkastningskraven, som nu är på historiskt låga nivåer.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven för bolagets centralstationer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala samt de modernaste depåerna har sjunkit med 0,15–0,25 procent under 2014.

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 tredje kvartalet ökade med 1,9 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Servicehandeln har under de första tre kvartalen ökat försäljningen med 1,6 procent jämfört med samma period föregående år. Café-segmentet agerar fortsatt draglok åt servicehandeln då försäljningen ökade med 5,5 procent. Fast Foods försäljning ökade med 1,2 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 har vakanserna varit oförändrade för kontor i Stockholm

samtidigt som hyresnivåerna har stigit något under det senaste året. Vakanserna i Göteborg har stigit något samtidigt som hyresnivåerna också har stigit. Anledningen förmodas bero på stigande vakanser i de äldre delarna av beståndet samtidigt som hyresnivåerna för nyproduktion stiger. I Malmö har vakanserna sjunkit något samtidigt som hyresnivåerna har varit oförändrade det senaste året.

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, som 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 människor. Jernhusen ser nu även resultat av den avreglerade marknaden där nya tågbolag beställer tåg för trafikering. Bolaget är med som en naturlig depåleverantör och bygger nytt för att möta kundernas behov av underhåll för dessa fordon. Inom gods- och logistikverksamheten kan Jernhusen genom de levererade logistikbyggnaderna i Malmö och Stockholm erbjuda kunderna möjlighet till synergier mellan terminalerna.

Finansmarknaden

På den finansiella marknaden har året karaktäriserats av fallande marknadsräntor till följd av långsam tillväxttakt, låg inflation och politiska oroligheter. Ljuspunkten under året har varit den amerikanska ekonomin som börjat ta fart. Den amerikanska centralbanken avslutade under året de stödköp av obligationer som pågått de senaste åren för att stimulera ekonomin. Samtidigt sänkte den europeiska centralbanken styrräntan ner till 0,05 procent och har börjat föra dialog om att inleda ytterligare insatser för att stimulera den europeiska ekonomin som lider av låg tillväxt och låg inflation och dessutom drabbas av oroligheterna i Ukraina. I kölvattnet av de europeiska räntesänkningarna och en låg inflation valde Riksbanken under hösten att sänka reporäntan ner till noll procent trots en relativt god svensk inhemsk ekonomi. Riksbanken bedömer att reporäntan ska ligga kvar på denna nivå till mitten av 2016 då en långsam räntehöjning kan inledas.

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

Jernhusens hållbarhetsmål

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

Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg. Det är bra för människor och miljö och positivt för Jernhusens affär. Det sammanfattas i målet Hållbara transporter, ett mål som delas med flera av Jernhusens stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp målet mäts besökstillväxten på Jernhusens stationer. Den årliga tillväxten av antalet besökare på Jernhusens stationer ska över en konjunkturcykel vara sex procent.

Under året ökade besöksantalet på Jernhusens stationer med tre procent. En crossdockanläggning på Stockholm Årsta Kombiterminal och en på Malmö Kombiterminal har färdigställts under året. Dessa anläggningar kommer att driva flöden av gods på järnväg och öppnar för intressanta logistiklösningar för varuägare.

Hållbara fastigheter

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att de egna fastigheterna håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet Hållbara fastigheter antagits. Det följs upp genom att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020.

Under perioden har stora energieffektiviseringar uppmätts i fastighetsbeståndet. Den största minskningen har skett inom affärsområde Depåer, där energianvändningen i det jämförbara beståndet minskade med åtta procent efter normalårskorrigerering. Totalt minskade Jernhusens energianvändning med fem procent efter normalårskorrigerering. Den minskade energiförbrukningen är resultatet av det systematiska arbete som skett, dels i specifika projekt, dels genom löpande driftoptimering. Jernhusens fastigheter behöver ofta stora insatser inom energieffektivisering för att nå målet om Miljöbyggnads nivå brons, varför de minskningar som skett är viktiga. Jernhusen har även konstaterat att sex byggnader för första gången är att klassa som att de nått nivå brons, ett resultat som kommer efter starkt arbete inom affärsområde Stationer.

Hållbara affärer

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället, så att det finns en uthållighet i det arbete som görs för att stärka transportsektorn och förbättra fastigheterna. Det sammanfattas i målet Hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara minst 12 procent över en konjunkturcykel.

Under året invigdes flera intressanta lokaler med spännande hyresgäster. Bland annat öppnade Kungälv med nya hyresgäster och i februari nyinvigdes Stockholms Centralstation efter flera års omfattande renovering. Nya ytor har skapats i båda fallen, och de hyresgäster som flyttat in bidrar till att förbättra resenärernas upplevelse av stationen samtidigt som Jernhusens intäkter ökar. Något som också bidrar till att förbättra resenärernas upplevelse är att Espresso House har öppnat nya butiker på ett flertal stationer.

Flera viktiga uthyrningar har skett under året. Bland annat har ett grönt hyresavtal tecknats med Mannheimer Swartling Advokatbyrå, som kommer att hyra nästan hälften av ytan i det nya kontorshuset Glasvasen som nu uppförs vid Malmö Centralstation. Landstinget i Uppsala har tecknat ett hyreskontrakt i en annan ny kontorsbyggnad, Eldaren, som kommer uppföras nära Uppsala Resecentrum.

Avkastningen på eget kapital blev 7,6 procent under 2014. För den senaste femårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 9,8 procent.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	193,1	160,1	747,5	681,6
Energi	26,3	24,3	109,8	103,8
Övriga intäkter	86,9	95,1	323,7	318,4
Summa fastighetsintäkter	306,3	279,5	1 181,0	1 103,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-65,7	-58,2	-240,7	-240,2
Energi	-30,3	-29,3	-134,6	-138,4
Underhåll	-27,3	-18,1	-65,5	-60,7
Fastighets beskattning	-1,3	1,4	-6,1	-4,8
Fastighetsadministration	-61,9	-54,6	-202,3	-196,4
Summa fastighetskostnader	-186,5	-158,8	-649,2	-640,5
Driftöverskott	119,8	120,7	531,8	463,3
Central administration	-10,6	-10,6	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling	-0,1	-8,5	-13,3	-32,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	0,9	-0,4	2,0	2,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	110,0	101,1	482,6	396,7
Värdeförändring fastigheter	189,0	324,3	239,2	245,4
Rörelseresultat	299,0	425,4	721,8	642,1
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-31,4	-37,4	-144,8	-146,5
Värdeförändring derivat	-90,9	-6,6	-221,8	154,7
Resultat före skatt	176,7	381,4	355,2	650,3
Skatt	-23,9	-77,4	33,9	-137,2
Periodens resultat	152,9	304,0	389,2	513,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	152,9	304,0	389,2	513,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	151,8	304,0	387,9	514,3
Innehav utan bestämmande inflytande	1,1	0,0	1,3	-1,1
Resultat per aktie, SEK	38,0	76,0	97,0	128,6
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter	306,3	303,4	1 181,0	1 143,1
Fastighetskostnader	-182,1	-158,0	-638,5	-643,1
Driftöverskott	124,2	145,4	542,5	500,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	114,4	127,2	493,3	433,4

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 181 (1 104) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastrukturförvaltning. Även ökade hyror och intäkter från servicetjänster, som utförs i Jernhusens lokaler, samt reklam och events bidrog positivt till intäktsökningen.

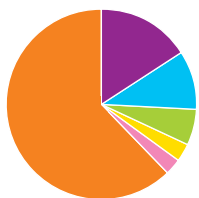
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 878 (820) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,6 (3,3) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2015	971	164 429	233	27
2016	491	154 135	258	30
2017	310	90 499	102	12
2018	158	40 621	78	9
2019	33	15 879	35	4
2020	13	13 985	47	5
2021–	36	40 725	115	13
Totalt	2 012	520 273	867	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



SJ AB, 16%
Euromaint Rail AB, 10%
Reitan Convenience Sweden AB, 6%
Scandinavian Service Partner AB, 3%
Mantena Sverige AB, 3%
Övriga hyresgäster, 62%

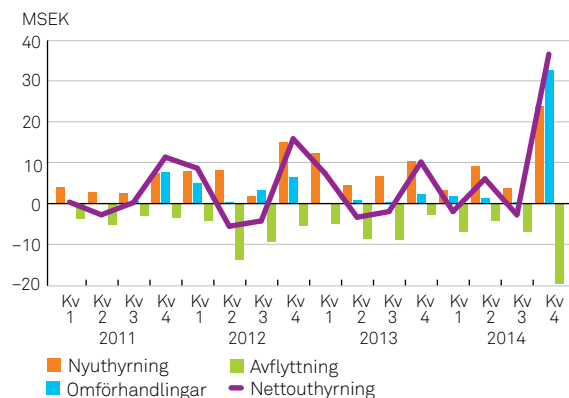
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 87 (56) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 38 (12) MSEK. Årets största uthyrningar var i Hagalunds Depå samt i Glasvasen, Malmö. Nettouthyrningen i befintligt bestånd har påverkats positivt av prisjusteringen på Depåers infrastrukturförvaltning, som uppgick till 25 MSEK.

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Helår 2014	Helår 2013
Nyuthyrning	39,7	33,9
Omförhandlingar	35,9	3,5
Avflyttning	-37,9	-25,4
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	37,7	12,0

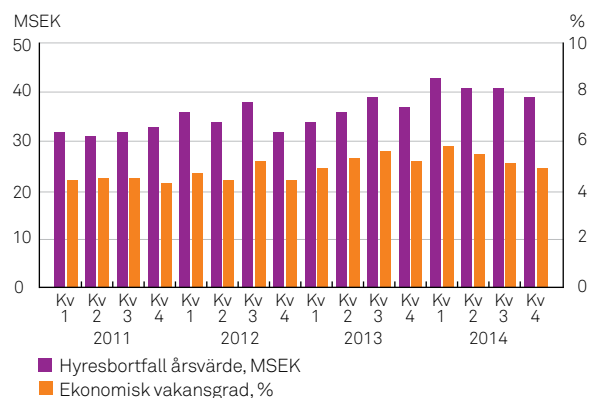
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Helår 2014	Helår 2013
Nyuthyrning	50,2	49,8
Avflyttning	-1,0	-5,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	49,1	44,4
Nettouthyrning totalt	86,8	56,3

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,7 (5,2) procent. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 17,9 (18,5) procent. Minskningen beror främst på att Stockholm Årsta Kombiterminal under året blivit fullt uthyrd, rivningen av en stor och vakant bussverkstadsbyggnad i Uppsala samt försäljning av några mindre stationer med vakanta ytor.

Övriga intäkter

Intäkterna från väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event, uppgick till 324 (318) MSEK, varav reklam och event uppgick till 47 (40) MSEK. Av övriga intäkter avser 171 (151) MSEK kontrakterade och 153 (167) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 649 (641) MSEK. Ökningen beror främst på att under sista kvartalet 2013 återfördes osäkra, tidigare nedskrivna, hyresfordringar inom driftkostnader.

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2014	Helår 2013
Lokalarea ¹⁾ , kvm	616 000	633 000
Överskottsgrad, %	45,0	42,0
Direktavkastning, %	5,1	5,1
Totalavkastning, %	7,4	7,8
Vakansgrad area ²⁾ , %	17,9	18,5
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,7	5,2

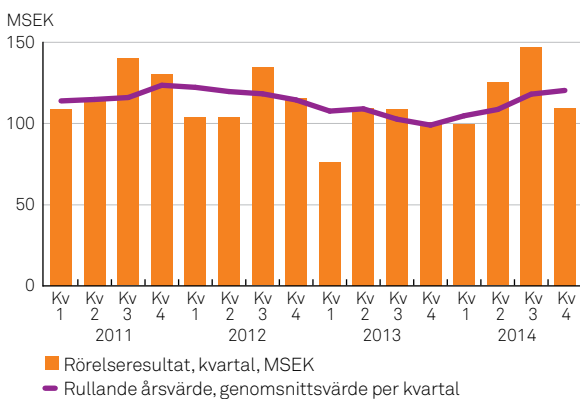
¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 13 (33) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. Utfallet för 2013 påverkades bland annat av kostnader för framtagande av anbudet på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 22 procent till 483 (397) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tillkommit, ökade hyror och intäkter från tjänster såsom tvätt och fekalietömning samt lägre kostnader inom strategisk utveckling.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 1 181 (1 143) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 14 procent och uppgick till 493 (433) MSEK. De största förändringarna i beståndet har varit att Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombiterminal tagits i drift, den tidigare hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm rivits, Älvsjödepån avyttrats samt att ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 145 (200) MSEK, varav sänkta direktavkastningskrav stod för 266 (140) MSEK, driftnettoeffekten för -90 (-91) MSEK och projektresultat stod för -31 (150) 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 ett försämrat resultat i ett större projekt inom affärsområde Stationer. Den realiserade värdeförändringen under året var 94 (46) MSEK och beror på avyttringar.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,6 (6,7) procent, sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 19 fastigheter, motsvarande 76 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Den externa bedömningen är 543 MSEK högre, motsvarande sex procent, än den interna bedömningen.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2014	Helår 2013
Realiserad värdeförändring	93,7	45,8
Orealiserad värdeförändring	145,5	199,7
Driftnettoeffekt	-89,6	-90,9
Projektresultat	-30,6	150,0
Direktavkastningskrav	265,7	140,5
Summa värdeförändringar	239,2	245,4

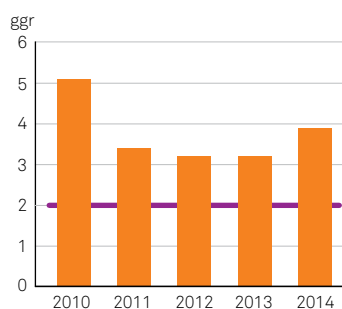
Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –145 (–147) MSEK, varav –20 (–21) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Även om de totala finansiella posterna inte skiljer sig nämnvärt jämfört med föregående år består årets finansiella poster av både lägre ränteintäkter och räntekostnader. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,9 (3,1) procent medan den effektiva räntan per 31 december uppgick till 1,9 (3,0) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 38 (31) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,9 (3,2) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 11 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 62 MSEK.

Räntetäckningsgrad



■ Räntetäckningsgrad, ggr
 ■ Mål, > 2 ggr

Värdeförändringar derivat

Derivatena hade under året en negativ värdeförändring om –222 (155) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 34 (–137) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 34 (–137) MSEK uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2014	Helår 2013
Resultat före skatt	355,2	650,3
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–78,1	–143,0
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	112,8	3,0
resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,6
övriga skattemässiga justeringar	–0,8	2,3
Summa	33,9	–137,2
Effektiv skattesats, %	negativ	21,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 164,2	11 326,7
Maskiner och inventarier	41,6	41,4
Summa materiella anläggningstillgångar	12 205,8	11 368,1
Finansiella anläggningstillgångar	211,3	290,6
Summa anläggningstillgångar	12 417,1	11 658,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	358,0	260,4
Likvida medel	0,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	358,9	260,8
SUMMA TILLGÅNGAR	12 776,1	11 919,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 262,0	4 972,9
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	403,3	437,8
Räntebärande låneskulder	6 560,0	5 832,4
Ej räntebärande skulder	53,0	32,8
Summa långfristiga skulder	7 016,3	6 303,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3,0	46,8
Ej räntebärande skulder	494,7	596,8
Summa kortfristiga skulder	497,7	643,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 776,1	11 919,5
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	1 000,0	1 650,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital 1 januari	4 972,9	4 554,8
Lämnad utdelning	-100,0	-100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	-	2,1
Totalresultat för året	389,2	513,1
Eget kapital vid årets slut	5 262,0	4 972,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 253,8	4 966,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 185 (189) fastigheter i 56 (60) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 616 000 (633 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 838 MSEK och uppgick per den 31 december till 12 164 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 137 MSEK respektive 54 MSEK samt avyttringar om -499 MSEK, där försäljningen av Älvsjödepån till SL i januari står för huvuddelen av försäljningarna.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2014	Helår 2013	Antal fastigh. 2014
Marknadsvärde 1 januari	11 326,7	9 896,4	189
Investeringar	1 137,2	1 277,3	-
Förvärv	53,6	10,7	4 ¹⁾
Frånträden	-498,7	-57,3	-8 ²⁾
Orealiserad värdeförändring	145,5	199,7	-
Marknadsvärde vid periodens slut	12 164,2	11 326,7	185

¹⁾ 1 fastighet har förvärvats och 3 har delats.

²⁾ 12 fastigheter har frånträtts, varav 8 i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 191 (1 288) MSEK, varav förvärv uppgick till 54 (11) MSEK och värderingshöjande underhåll till 59 (78) MSEK.

Stockholms Centralstation nyinvigdes i februari efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats. Ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och inflyttning beräknas ske under 2016. Hälften av investeringarna om 300 MSEK som lagts ner i affärsområde Stationer under året är hänförliga till Stockholms Centralstation.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat

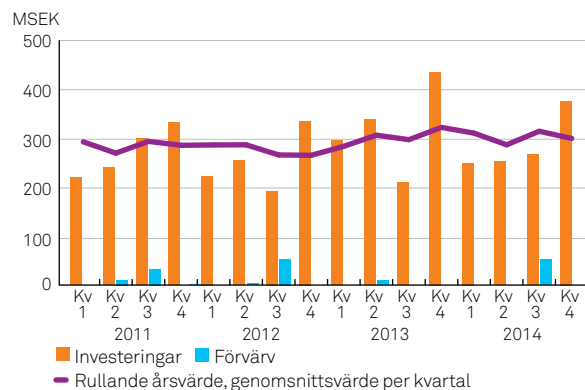
kommer att rymma Station Stockholm City. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Under inledningen av 2014 har grundläggning genomförts och nu pågår stomresningen och montering av fasaden. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen 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 påbörjades uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen i april. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till slutet av 2015. Merparten av kontorsytorna är nu uthyrda till tre stycken hyresgäster. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 385 MSEK under året.

Affärsområde Depåer tecknade i juni avtal med tågoperatören MTR Express om att genomföra om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depån i Solna. Jernhusen kommer att investera 150 MSEK i projektet. MTR Express beräknas flytta in i den nya hallen under hösten 2015.

Kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö står för merparten av affärsområde Godsterminalers genomförda investeringar om 220 MSEK under året. Stockholm Årsta Kombiterminal invigdes i maj och Malmö Crossdock invigdes i slutet av november.

Investeringar och förvärv, kvartal



Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

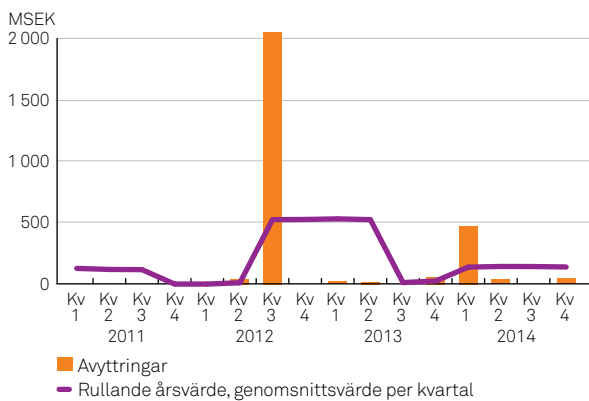
Affärsområde	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Stationer	83,8	128,9	300,7	466,5
Stadsprojekt	142,0	87,5	384,6	144,6
Depåer	118,8	91,7	285,7	344,2
Godsterminaler	24,4	126,4	219,8	332,7
Totalt	369,0	434,6	1 190,8	1 288,0

Avyttringar

Under perioden frånträdde 12 (67) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 555 (105) MSEK. Under samma tid kontraherades 15 (63) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 581 (100) MSEK.

Den största posten av periodens avyttringar består av försäljningen av Älvsjödepån till SL. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen. Övriga fastigheter som frånträtts 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 211 (291) MSEK bestod 178 (259) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

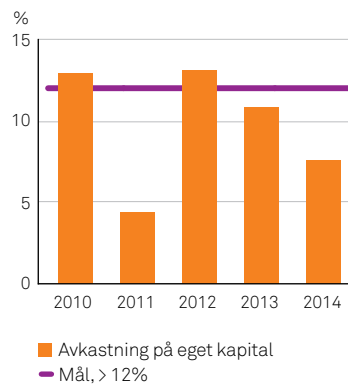
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 262 (4 973) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,6 (10,8) 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 9,8 procent.

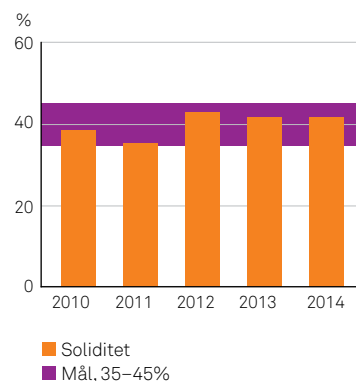
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,2 (41,7) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året ökat till 51,7 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 444 (2 299) MSEK.

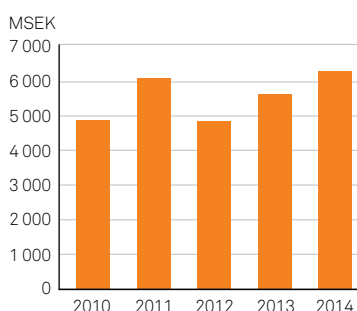
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 622 (4 401) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 344 (111) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 403 (438) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 563 (5 879) MSEK, varav 353 (133) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 3 MSEK kortfristigt. Nettolåneskulden ökade med 664 MSEK, från 5 620 MSEK till 6 284 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som genomförts under året.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 2 500 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,4 (3,6) år.

Räntebärande skuld, netto



Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2014

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 621,6	-1 016,8
Derivat	336,9	74,1
Underskottsavdrag	2 444,4	537,8
Osäkra kundfordringar	7,7	1,7
Övrigt	-0,4	-0,1
Enligt balansräkningen	-1 833,0	-403,3

Räntefälllostruktur per 31 december 2014

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 145	1,0
1-2 år	100	0,8
2-3 år	206	1,6
3-4 år	748	1,8
4-5 år	106	0,4
5- år	2 904	2,8
Totalt	6 209¹⁾	1,9

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 353 MSEK ingår inte.

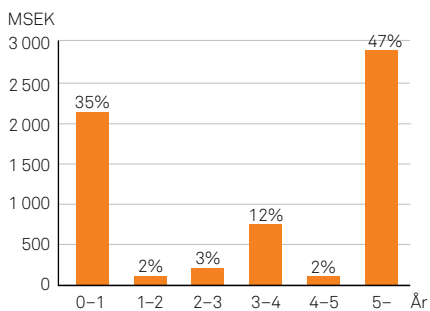
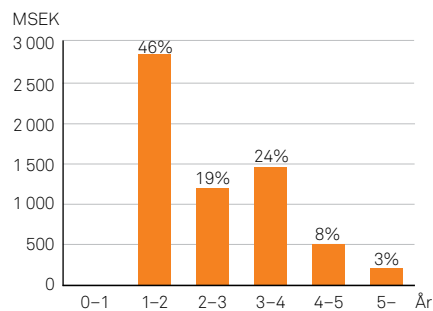
Finansieringskällor per 31 december 2014

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	2 997	48
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	1
Totalt	13 200	6 209¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 353 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Helår 2014	Helår 2013
Belåningsgrad, %	51,7	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,1
Räntebindningstid, år	4,4	3,6
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,7

Räntebindning

Kapitalbindning


Finanspolicy	Policy	Utfall 2014-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	110%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	8%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	4,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	35%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,9 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	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	110,0	101,1	482,6	396,7
Avskrivningar	2,8	1,9	10,1	6,9
Betald ränta	-37,3	-42,0	-171,9	-160,5
Erhållen ränta	1,0	7,4	4,9	15,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76,5	68,4	325,7	258,3
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-116,6	9,9	0,7	33,6
Förändring av kortfristiga skulder	206,4	156,2	35,5	67,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166,3	234,6	361,9	359,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-369,7	-434,4	-1 138,2	-1 277,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-0,2	-	-53,6	-10,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	44,3	37,2	562,5	86,7
Avyttring av andelar i koncernbolag	12,4	7,0	12,4	11,3
Förvärv/avyttring av inventarier	-3,4	-9,8	-8,0	-6,3
Avyttring av intressebolag	-	-	-	100,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316,6	-400,0	-624,9	-1 096,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-150,3	-165,4	-263,0	-736,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	203,8	0,3	808,0	1 796,9
Amortering av skuld	-	-	-302,0	-950,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-99,9	2,5	-99,9	-
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-	-22,9	-42,7	-21,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	2,9
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103,9	-20,1	263,4	728,8
Periodens kassaflöde	-46,5	-185,5	0,5	-7,8
Likvida medel vid periodens början	47,4	185,9	0,4	8,2
Likvida medel vid periodens slut	0,9	0,4	0,9	0,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 326 (258) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av bland annat högre hyresintäkter samt lägre fastighetsadministration och kostnader för strategisk utveckling. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 362 (360) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -625 (-1 096) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter om 562 (87) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL var den enskilt största, samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 1 138 (1 277).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 263 (729) MSEK. Det relativt låga kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år förklaras av att periodens investeringar till stor del har finansierats av försäljningen av Älvsjödepån som genomfördes i januari.

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	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsintäkter				
Stationer	166,0	167,9	630,9	625,9
Stadsprojekt	7,7	7,2	29,2	30,1
Depåer	113,3	93,7	454,4	413,9
Godsterminaler	19,5	8,6	67,3	38,0
Koncerninterna intäkter	-0,2	2,0	-0,8	-4,1
Summa fastighetsintäkter	306,3	279,5	1 181,0	1 103,8
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer ¹⁾	60,0	68,6	261,8	251,7
Stadsprojekt	1,3	-0,4	3,2	4,9
Depåer	55,0	51,7	226,0	187,7
Godsterminaler	7,7	0,5	34,1	7,5
Koncerngemensamt	-7,2	-7,3	-3,4	-12,6
Central administration	-10,6	-10,6	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling ²⁾	3,8	-1,4	-1,2	-6,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	110,0	101,1	482,6	396,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	96,1	-90,6	118,1	-209,4
Stadsprojekt	119,2	70,6	158,2	65,2
Depåer	-28,8	404,9	-26,5	399,7
Godsterminaler	2,5	-60,6	-10,6	-10,1
Summa värdeförändringar fastigheter	189,0	324,3	239,2	245,4
Rörelseresultat³⁾				
Stationer	156,1	-22,0	379,9	42,3
Stadsprojekt	120,5	70,2	161,4	70,1
Depåer	26,2	456,6	199,6	587,4
Godsterminaler	10,2	-60,1	23,6	-2,6
Koncerngemensamt	-14,0	-19,3	-42,7	-55,1
Summa rörelseresultat	299,0	425,4	721,8	642,1

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag.

²⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

³⁾ Inkluderar sedan 1 januari även värdeförändringar fastigheter.

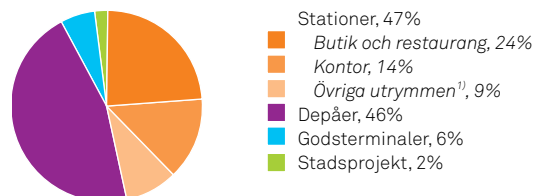
Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år, vilket främst beror på högre hyresintäkter samt högre intäkter för stöd-tjänster. Ökningen motverkades delvis av att SJ lämnade sitt kontor på Stockholms Centralstation i maj 2013.

Affärsområde Stadsprojekt minskade sitt rörelseresultat före värdeförändringar något jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på att hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs 2013 för att ge plats åt Stockholm Continental, som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City.

Affärsområde Depåer ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror bland annat på att Boxholms Depå tillkom i beståndet hösten 2013, nya erbjudanden och tjänster inom affärsområdet såsom tvätt och fekalietömning samt på de

Hyresvärde fördelat på affärsområde



prisjusteringar på infrastrukturförvaltningen som genomförts.

Affärsområde Godsterminaler ökade sitt rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att Stockholm Årsta Kombiterminal samt Malmö Crossdock är färdiga och fullt uthyrd.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2014

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	80	29	58	18	185
Hyresvärde, MSEK	411	17	400	49	878
Lokalarea, kvm	129 000	18 000	429 000	40 000	616 000
Vakant lokalarea, kvm	16 000	7 000	86 000	1 000	110 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	3,5	2,4	7,8	3,6
Ekonomisk vakansgrad, %	2,7	8,7	7,2	2,5	4,9

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2013-12-31	5 780,8	1 486,5	3 356,5	702,9	11 326,7
Driftnetto	-46,8	77,3	-120,2	0,1	-89,6
Projektresultat	-39,5	4,1	15,5	-10,7	-30,6
Direktavkastningskrav	196,0	16,0	53,7	-	265,7
Delsumma realiserad värdeförändring	109,7	97,4	-51,0	-10,6	145,5
Investeringar	300,2	384,6	232,6	219,8	1 137,2
Förvärv	0,5	-	53,2	-	53,6
Frånträden	-28,9	-25,3	-444,5	-	-498,7
Byte av fastigheter mellan affärsområden	5,4	-4,8	-13,8	13,3	-
Marknadsvärde 2014-12-31	6 167,7	1 938,3	3 133,0	925,3	12 164,2

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	49,2	51,1	195,9	203,2
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-94,1	-98,3	-244,7	-320,0
Driftöverskott	-44,9	-47,2	-48,8	-116,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	30,0	2,2	29,9	2,2
Central administration	-10,6	-10,5	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling	-5,9	-8,5	-19,1	-32,8
Rörelseresultat	-31,4	-64,0	-75,9	-183,7
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	84,7	56,4	123,4	166,0
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-4,5	-	-4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38,9	-58,9	-166,9	-184,6
Summa finansiella poster	45,8	-7,0	-43,5	-23,1
Resultat efter finansiella poster	14,4	-71,0	-119,4	-206,8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	87,5	26,8	87,5	26,8
Lämnade koncernbidrag	-100,2	-1 121,8	-100,2	-1 121,8
Summa bokslutsdispositioner	-12,7	-1 095,0	-12,7	-1 095,0
Resultat före skatt	1,7	-1 166,0	-132,1	-1 301,8
Uppskjuten skatt	5,7	255,9	34,8	285,4
Periodens resultat	7,4	-910,1	-97,2	-1 016,5
Resultat per aktie (SEK)	1,9	-227,5	-24,3	-254,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013	Helår 2014	Helår 2013
Periodens resultat	1,9	-910,1	-97,2	-1 016,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1,9	-910,1	-97,2	-1 016,5

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen minskade med fyra procent och uppgick till 196 (203) MSEK. Övriga förvaltningskostnader uppgick till -245 (-320) MSEK, en minskning med 24 procent. Rörelseresultatet uppgick till -76 (-184) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	47,9	88,6
Maskiner och inventarier	5,8	8,0
Summa materiella anläggningstillgångar	53,7	96,6
Uppskjuten skattefordran	510,6	475,8
Övriga finansiella tillgångar	2 906,9	4 756,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 417,5	5 232,5
Summa anläggningstillgångar	3 471,2	5 329,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	5 254,3	3 403,6
Likvida medel	0,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	5 255,2	3 404,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 726,5	8 733,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital	922,5	1 119,7
Summa eget kapital	922,5	1 119,7
Långfristiga skulder		
Räntebärande låneskulder	6 193,5	5 685,4
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	6 282,1	5 774,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	–	42,7
Ej räntebärande skulder	1 521,9	1 796,7
Summa kortfristiga skulder	1 521,9	1 839,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 726,5	8 733,1
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	1 000,0	1 650,0

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 december fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades per den 31 december (43 MSEK).

Investeringar i inventarier uppgick till 1 (1) MSEK.

Övriga finansiella tillgångar minskade med 1 850 MSEK, vilket främst beror på utdelning från dotterbolag samt lösen av intern revers.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Ola Orsmark avgick som chef för affärsområde Stationer under september månad. Ersättare är Daniel Daagarsson, tidigare chef för affärsområde Depåer. Åsa Dahl är ny chef för affärsområde Depåer, tidigare chef för Strategisk utveckling. Ulrika Frisk lämnade som chef för HR i oktober och Micael Svensson, chef för affärsområde Gods, är tillförordnad chef för HR.

Per den 31 december var 229 (245) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående 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 2013, 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 2013.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommunikén 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. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Det 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 IFRS Interpretations Committee, såsom de har godkänts av 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 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 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Det gäller främst IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag. Jernhusen gör bedömningen att IFRS 10 och IFRS 11 inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet. Som en följd av denna ändring beräknas räntetäckningsgrad på rörelseresultat före värdeförändringar.

IFRIC 21 Avgifter kommer att tillämpas från 1 januari 2015.

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 december var 17 (18) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 325 (133) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med –222 (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 ISDA-avtal uppgår till –353 (–115) 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 2013, för mer information.

Kalendarium

- Årsredovisning 2014 mars 2015
- Årsstämma 27 april 2015
- Delårsrapport jan–mars 2015 28 april 2015
- Halvårsrapport 2015 14 juli 2015
- Delårsrapport jan–sep 2015 22 oktober 2015

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

Stockholm den 4 februari 2015

Kerstin Gillsbro
Vd

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 4 februari 2015 kl 08.00.

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