

# Bokslutskommuniké 2015

## Bokslutskommuniké 2015

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 273 (1 181) MSEK. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer och Godsterminaler, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning.
- Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med 17 procent och uppgick till 562 (481) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med 10 procent till följd av ökade intäkter och oförändrade kostnader.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 525 (722) MSEK. Ökningen beror främst på värdeförändringar på fastigheter om 953 (239) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -292 (-145) MSEK, varav -169 (-) MSEK är hänförligt till nedskrivning av andelar i intressebolag.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 984 (389) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 432 (1 191) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 132 (563) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 2 253 MSEK till 14 417 (12 164) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och värdeförändringar.

### Viktiga händelser under kvartalet

- I november avyttrades mark i Kärråkra, Hässleholm till en köpeskilling om 28 MSEK.
- I december avyttrades Mariesjöterminalen i Skövde till en köpeskilling om 45 MSEK. Frånträdet skedde den 15 januari 2016.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2014. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2014. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Jernhusen i sammandrag	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter, MSEK	345	306	1 273	1 181
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	134	109	562	481
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	444	189	953	239
Rörelseresultat, MSEK	586	299	1 525	722
Finansiella poster, MSEK	-206	-31	-292	-145
Värdeförändringar derivat, MSEK	59	-91	74	-222
Skatt, MSEK	-131	-24	-323	34
Periodens resultat, MSEK	308	153	984	389
Investeringar i fastigheter, MSEK	432	369	1 432	1 191
Fastighetsförsäljningar, MSEK	74	80	132	563
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	14 417	12 164	14 417	12 164
Soliditet, %	41,1	41,2	41,1	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	3,9	6,1	3,9
Avkastning på eget kapital, %	17,2	7,6	17,2	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 cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 179 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 14,4 miljarder kronor.

## Vd har ordet

Den starka fastighetsmarknaden och ett fortsatt ökat intresse för tågresor skapade goda förutsättningar för Jernhusens verksamheter 2015. Året präglades också av att flera av våra stationer hamnade i centrum för mottagandet av de kraftigt ökade flyktingströmmarna till Sverige.

Jernhusens finansiella utveckling fortsätter med högre intäkter och bibehållen kostnadsnivå. Årets rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 17 procent till 562 (481) miljoner kronor. I jämförbart bestånd blev ökningen tio procent.

Under året har vi fortsatt investera för att på olika sätt stödja den svenska kollektivtrafiken och hållbara transportmönster. Totalt investerade vi 1,4 miljarder kronor, och vårt fastighetsbestånd hade vid årets slut ett marknadsvärde på 14,4 miljarder kronor.

### Positiv marknadsutveckling

Tågresandet fortsatte att öka under året samtidigt som ökningen i kombigodstrafiken har stannat av. Den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden medförde stora värdeförändringar i Jernhusens bestånd.

Sammantaget fortsätter Jernhusens marknader att överlag utvecklas positivt.

### Nya stadsdelar växer fram

Uppförandet av Stockholm Continental mitt emot Centralstationen går enligt plan. Hotellet kommer att öppna våren 2016 och Citybanans Station Stockholm City 2017. Kontorsbyggnaden Eldaren intill Uppsala Centralstation växer även den fram planenligt med inflyttning hösten 2016.

I Stockholm är kontoren på Centralstationen snart färdigrenoverade. De första hyresgästerna har redan flyttat in till stadens mest kommunikationsnära läge.

Lika nära till stationen är det i nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation. Kontorsbyggnaden Glasvasen är fullt uthyrd och inflyttning startade i januari. Den stora efterfrågan på kommunikationsnära kontor i Malmö gör att vi fortsätter utvecklingen av området med kontors- och bostadsbyggnaden Foajén. Här har vi höga ambitioner i arbetet med miljöklassning och vill nå nivån Outstanding – den högsta möjliga nivån – enligt det internationella systemet BREEAM.

### Effektivare underhållsdepåer och kombiterminaler

Under året har vi färdigställt om- och nybyggnationen av Gamla vagnhallen i Hagalunds Depå för vår kund MTR Express. Den är nu en modern depålösning där tågen kan underhållas på ett effektivt sätt och med högsta möjliga säkerhet för de som utför arbetet. Vi bygger också om depåerna Sävenäs och Skansen, båda i Göteborg, för att effektivisera underhållet för vår kund Västtrafik.

Inom godsverksamheten har tågoperatören Van Dieren börjat trafikera Malmö Kombiterminal. Det bidrar till ett ökat flöde av gods på järnväg och en stärkt godsaffär för

Jernhusen. Vi har avyttrat logistikfastigheten Mariesjö-terminalen i Skövde, som framöver kommer att drivas i lokal regi. Jernhusen fortsätter att fokusera på utvecklingen av kombiterminaler och lagerbyggnader i logistiknoder med stora flöden.

### Fortsatt energieffektivisering

Jernhusens uppdrag gentemot omvärlden är hållbart i grunden. Samtidigt arbetar vi målmedvetet med att minska vår egen miljöpåverkan. Under året har vi genomfört energieffektiviseringar om två procent i vårt fastighetsbestånd. Vi strävar också mot att alla fastigheter ska ha nått minst motsvarande Miljöbyggnads klassificeringsnivå brons år 2020. Detta innebär att byggnaden ska nå dagens regler och krav inom energi, inomhusmiljö och material. Under året har ytterligare åtta fastigheter klarat dessa krav.

### Säkerhet och trygghet på stationerna

Flera händelser i vår omvärld har medfört att vi under året haft ett stort fokus på säkerhet och trygghet på stationerna. Ett ökande antal EU-migranter vistas på stationerna, som är offentliga platser, men med andra syften och behov än resenärerna. För att stödja medarbetarna i det dagliga arbetet har Jernhusen tagit fram en ny riktlinje för trygghet och säkerhet på ett socialt ansvarsfullt sätt.

Det förhöjda säkerhetsläge som gäller i Sverige sedan november påverkar våra stationsområden bland annat genom ökad polisär närvaro. Det finns dock inget uttalat hot mot Jernhusens miljöer och all verksamhet pågår som vanligt.

Många av de flyktingar som under hösten anlant till Sverige passerar Jernhusens stationer, framför allt i Malmö och Stockholm. Under sensommaren ökade både antalet flyktingar och volontärer snabbt, vilket vi löste tack vare ett mycket gott samarbete med bland annat Röda Korset, Migrationsverket och Polisen. Under hösten har vi fortsatt dialogen med berörda kommuner som nu tar allt större ansvar för att skapa permanenta lösningar för flyktingmottagandet så att trycket på stationerna minskar.

Det ökade flödet har inneburit påfrestningar på vår normala verksamhet, men Jernhusens medarbetare har hanterat situationen med stort engagemang och flexibilitet, vilket jag är stolt över.

Vi har ett starkt år bakom oss, både finansiellt och verksamhetsmässigt, och ser med tillförsikt på framtiden. Under 2016 kommer vi att arbeta vidare med att stärka kollektivtrafikens attraktivitet.

Kerstin Gillsbro  
Vd

# Omvärld och trender

## Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Riksdagen har antagit regeringens budget för 2016. Där ingår 42 miljarder kronor till Trafikverket att disponera för investeringar i infrastruktur och i underhåll under det kommande året. Av dessa går 8 miljarder kronor till investeringar i järnvägsnätet respektive knappt 7,5 miljarder kronor till drift, underhåll och trafikledning på järnväg.

Den statliga förhandlingsdelegationen Sverigeförhandlingen fortsätter sitt arbete med att träffa kommuner, regioner och andra intressenter för att bland annat finna sträckning och finansiering av de nya stambanorna med höghastighetsstandard. Den 1 oktober lämnade kommunerna sina nyttoberäkningar till Sverigeförhandlingen och under första kvartalet 2016 inleds själva förhandlingsarbetet. Många kommuner går samman för att på så sätt stärka sin förhandlingsposition. Jernhusen har en god relation med Sverigeförhandlingen och med de kommuner som kan vara aktuella för stationer och stadsutveckling i samband med nya höghastighetsbanor.

Den statliga utredningen om järnvägens organisation, som har letts av Gunnar Alexandersson, redovisade den 16 december sitt slutbetänkande "En annan tågordning – bortom järnvägsknuten". Utredningen anser att staten bör förtydliga vad järnvägssystemet ska användas till och vad det statliga åtagandet är. Redan idag har staten, genom Trafikverket, det samlade ansvaret för statens infrastruktur. Utredaren anser dock att det behöver förtydligas vilken infrastruktur som ingår i detta åtagande. Vidare behöver staten förtydliga vilken typ av trafik som ska prioriteras var och när. Med dessa förtydliganden gjorda och införda bör staten, enligt utredningen, slutligen överväga sitt ägande i de statliga bolagen i sektorn. Under våren 2016 sker remissarbete och utredningens slutsatser kommer säkerligen att diskuteras.

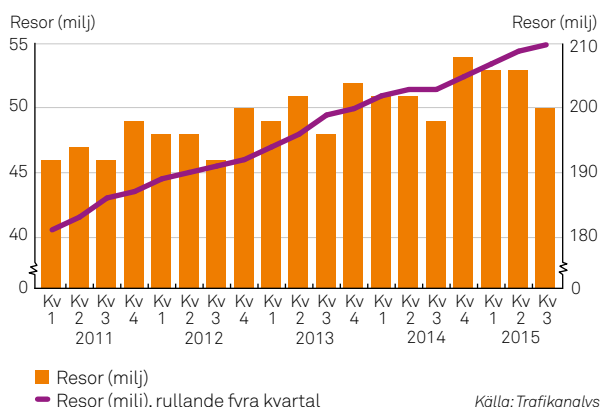
### Resande och transporter av gods på järnväg

Resandet med tåg fortsatte att öka under tredje kvartalet, och jämfört med samma kvartal 2014 gjordes två procent fler personresor. Utfallet för helåret är ännu inte redovisat, men hittills har antalet personresor varit fler under samtliga redovisade kvartal 2015 jämfört med 2014. Den positiva utvecklingen innebär ökade affärsmöjligheter för Jernhusen. Ett ökat resande på järnväg skapar större behov av lokaler för effektivt fordonsunderhåll och välfungerande och trygga stationsmiljöer.

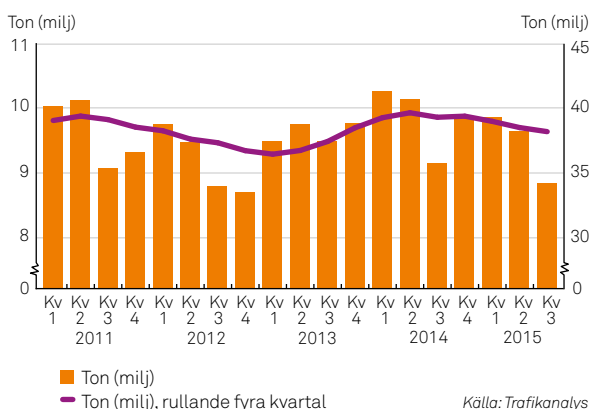
Den transporterade godsmängden, exklusive malm på malmbanan, fortsatte att minska under tredje kvartalet. Jämfört med samma kvartal 2014 minskade den transporterade godsmängden med drygt tre procent. För kombi-godstrafiken finns ännu ingen offentlig statistik för 2015.

Transportindikatorn, en återkommande temperaturmätare på nuläget och framtidstron inom transportnäringen, ligger kvar på sju enheter för tredje kvartalet 2015. Det innebär att andelen optimistiska företag fortsatt är större

### Persontransporter med järnväg i Sverige



### Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



än andelen pessimistiska företag. Att transportnäringen är en framtidsbransch är många aktörer ense om. Både export och import av varor kommer öka, vilket ökar efterfrågan på transportmedel. I samband med ökad globalisering ökar dock konkurrensen och kraven på effektivisering.

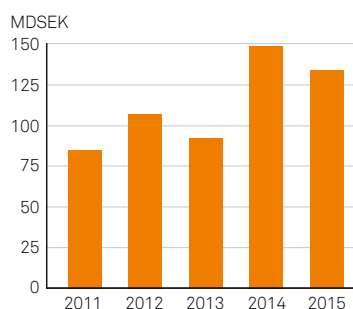
### Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har under året haft en fortsatt stark tillväxt och intresset för förvärv från såväl svenska som internationella investerare är fortsatt stort. Antalet transaktioner under året har varit stort och transaktionsvolymen för 2015 uppgick till 134 miljarder kronor enligt Newsec. Detta ska jämföras med föregående års rekordvolym om totalt 149 miljarder kronor.

Centralbankernas fortsatt expansiva penningpolitik och en gynnsam kreditmarknad med låga räntor i kombination med stark svensk ekonomi bedöms vara de främsta anledningarna till den stora efterfrågan på fastigheter i Sverige. Detta har medfört att direktavkastningskraven inom flera fastighetssegment har sänkts under året.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets centralstationer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala samt för de modernaste depåerna och kombi-terminalerna har sjunkit med 0,25–0,50 procent under året.

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

### Service- och detaljhandeln

Servicehandelsindex från Svensk Servicehandel & Fast Food visar att den totala försäljningsutvecklingen inom servicehandeln ökade med 2,5 procent under tredje kvartalet 2015. Delbranscherna Café och Fast Food växte båda med 3,6 procent i omsättning. Enligt undersökningen ökade även servicehandlarnas framtidstro.

För Jernhusen är tillväxten inom café- och fast food-segmenten positiv, då det utbudet återfinns på stationerna.

### Kontor

I takt med befolkningsökningen jämte en växande tjänstesektor i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara hög. Hyresnivåerna för kontor i storstäderna har stigit under året, mest i Stockholm, tätt följt av Göteborg. Hyresnivåerna har däremot i princip stått stilla i Malmö.

Vakanserna i de bästa lägena i Stockholm, Göteborg och Malmö har sjunkit till mycket låga nivåer och förväntas sjunka ytterligare under 2016 som ett resultat av ökad efterfrågan. Detta har lett till ökad nyproduktion av kontorsfastigheter, procentuellt sett högst i Göteborg och Malmö. I Stockholm fortsätter nyproduktionen i ungefär samma takt som under de senaste åren.

Jernhusen bedömer att hyresnivåerna i de centrala delarna av storstadsregionerna kommer vara svagt stigande under 2016.

### Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De fortsatta satsningarna på järnväg, vilka beslutats av riksdagen och som finns i den nationella transportplanen för 2014–2025, bäddar för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed förbättras förutsättningarna för bättre och stabilare punktlighet och pålitlighet. Järnvägen blir därmed ett attraktivare transportslag för såväl gods som resenärer.

Nya kommersiella järnvägsoperatörer och växande upphandlad trafik gör att efterfrågan på depåkapacitet ökar, samtidigt som det sker en effektivisering av fordonsunderhållet. Anpassningen av äldre verkstäder för att hantera moderna tåg och förändrat underhåll samt nya underhållsdepåer ger affärsmöjligheter både för Jernhusen och andra aktörer. Under året har framförallt kommunägda bolag börjat ge sig in på marknaden för underhållsdepåer.

Antalet kombiterminaler i Sverige fortsätter att öka. Med fler kombiterminaler blir det närmare för godstransportörerna att lasta mellan järnväg och andra trafikslag. Dock är det än så länge en begränsad marknad och med för många, korta tåg används onödigt mycket kapacitet på det redan hårt belastade järnvägsnätet.

### Finansmarknaden

I skuggan av terrorism och flyktingkatastrofen har den finansiella marknaden under det fjärde kvartalet främst påverkats av politisk oro i Europa samt fortsatt oro på den kinesiska finansmarknaden, som visat upp svaga produktionssiffror i slutet av året.

Den största händelsen under kvartalet var den amerikanska centralbankens beslut i december att för första gången på sju år höja styrräntan med 0,25 procentenheter till följd av fortsatt stark ekonomisk återhämtning i USA. Detta var delvis i linje med marknadens bedömning men fick ändå långräntorna att stiga mot slutet av året.

Euro-området har under kvartalet haft fortsatt låg inflation och den europeiska centralbanken sänkte sin prognos för inflationen under 2016 och 2017 till 1 procent respektive 1,6 procent samt meddelade i december att den expansiva penningpolitiken i form av QE program kommer kvarstå åtminstone en bra bit in i 2017.

Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på –0,35 procent vid sitt möte den 15 december och beslutet i oktober om fortsatta köp av statsobligationer under första halvåret 2016 kvarstår.

Svensk ekonomi var fortsatt starkt under fjärde kvartalet, driven av ökad konsumtion och bostadsinvesteringar. Även export, näringslivsinvesteringar och offentlig konsumtion som ett resultat av flyktinginvandringen, har påverkat BNP positivt och riksbanken bedömer därför tillväxten för de kommande åren till 3,0 procent.

Fortsatt låga kortrräntor har inneburit låga upplåningskostnader i Jernhusens låneportfölj och uppgången i svenska långräntor under kvartalet har gett positiva värdeförändringar i Jernhusens derivatportfölj.

# Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att bidra till att fler reser kollektivt och mer gods transporteras på järnväg. Våra tre hållbarhetsmål utgör grunden i styrningen av Jernhusen och avspeglar hur vi bidrar till en hållbar utveckling av samhället.

## Hållbarhetsmål

Mål	Mätetal	Utfall 2015-12-31
<b>Hållbara transporter</b>		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg.	För att säkerställa att målet nås mäts besökstillväxten på stationerna. Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,7 procent under året 2015 jämfört med samma period 2014.
<b>Hållbara fastigheter</b>		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö.	För att säkerställa att målet nås mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Av befintliga byggnader klarade 8 kraven motsvarande Miljöbyggnad brons under året. Totalt har 14 byggnader klarat målet. Under året inventerades 33 byggnader och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 94 byggnader inventerats.
<b>Hållbara affärer</b>		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället.	För att säkerställa att målet nås mäts avkastningen på eget kapital. Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastning på eget kapital uppgick till 17,2 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 10,6 procent.

## Hållbara transporter

Jernhusen utvecklar stationsområden så att fler får nära till kollektivtrafik. Aktuella exempel är förändringarna runt centralstationerna i Malmö och Stockholm, samt avtalet gällande en fastighet i Stockholm som möjliggör hyreslägenheter intill Årstabergets pendeltågsstation. Bostäder omkring stationen innebär liv och rörelse dygnet runt, vilket även ökar tryggheten. En annan aktivitet under året är starten av Jernhusen Academy, en utbildningssatsning tillsammans med hyresgästerna för att skapa en mer attraktiv upplevelse och miljö på stationen.

Under hösten färdigställdes om- och nybyggnationen av Gamla vagnhallen i Hagalunds Depå och uppgradering pågår av depåerna Sävenäs och Skansen i Göteborg. Med de nya och uppdaterade hallarna får underhållsleverantörerna en bra arbetsmiljö och Jernhusen bidrar till att kunden fortsatt kan leverera säkra och rena tåg i tid till resenären. För att få mer gods på järnvägen arbetar vi tillsammans med kunderna för att omfördela transporterna från lastbil till tåg. Under 2015 har Jernhusen bland annat bidragit till starten av nya tågpendlar mellan Malmö-Årsta, Göteborg-Sundsvall och Helsingborg-Årsta.

## Hållbara fastigheter

En av Jernhusens prioriterade miljöaspekter är energiförbrukning. En rad aktiviteter pågår för att minska energiförbrukningen, såsom energiinventeringar, energisparprojekt med kunder, optimering, förbättring av styrsystem

med mera. Arbetet har gett goda resultat, särskilt inom affärsområde Stationer. Samtidigt har vakanserna minskat på flera av våra mest energikrävande fastigheter, vilket delvis motverkar energieffektiviseringen.

Vid nyproduktion har Jernhusen högre ambitionsnivå gällande miljöklassning än det övergripande målet, Miljöbyggnad brons. Exempelvis kommer det nya kontorshuset Eldaren vid Uppsala Centralstation att certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Glasvasen i Malmö kommer att certifieras enligt BREEAM Excellent, och blivande Foajén i Malmö har som mål att certifieras enligt BREEAM Outstanding.

## Hållbara affärer

För att Jernhusens verksamhet ska vara hållbar krävs att den är långsiktigt lönsam och till nytta för kunden, resenären och samhället. Under året invigdes flera lokaler med nya hyresgäster, bland annat WHSmith i Gävle och Espresso House på ett flertal orter, vilket skapar intressanta stationsmiljöer och bidrar till Jernhusens intäkter.

Jernhusen implementerar gröna hyresavtal i allt fler fastigheter och under 2015 har gröna hyresavtal tecknats med samtliga hyresgäster i Glasvasen (Malmö) och med hyresgästen i Eldaren (Uppsala). Gröna hyresavtal är ett verktyg för att diskutera miljöfrågorna med kunderna på ett strukturerat sätt, vilket kan ge bättre utväxling av genomförda miljöinvesteringar.

# Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsrörelsen</b>				
Hysesintäkter	207,1	193,1	788,7	747,5
Energi	26,0	26,3	107,6	109,8
Övriga intäkter	111,5	86,9	376,5	323,7
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>344,6</b>	<b>306,3</b>	<b>1 272,8</b>	<b>1 181,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-92,8	-65,6	-274,2	-240,6
Energi	-29,6	-30,3	-129,9	-134,6
Underhåll	-13,7	-27,3	-53,9	-65,5
Fastighetsskatt	1,2	-1,3	-5,0	-6,1
Fastighetsadministration	-57,4	-61,9	-193,3	-202,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-192,3</b>	<b>-186,5</b>	<b>-656,3</b>	<b>-649,2</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>152,3</b>	<b>119,8</b>	<b>616,5</b>	<b>531,8</b>
Central administration	-11,9	-10,6	-41,9	-37,9
Strategisk utveckling	-6,0	-0,1	-12,6	-13,3
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>134,4</b>	<b>109,1</b>	<b>561,9</b>	<b>480,6</b>
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	8,3	0,9	10,3	2,0
Värdeförändring fastigheter	443,8	189,0	952,7	239,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>586,5</b>	<b>299,0</b>	<b>1 524,9</b>	<b>721,8</b>
Resultat från andelar i intressebolag	-185,7	-5,0	-198,9	-20,2
Finansiella poster	-20,3	-26,4	-92,7	-124,6
Värdeförändring derivat	58,9	-90,9	73,8	-221,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>439,4</b>	<b>176,7</b>	<b>1 307,1</b>	<b>355,2</b>
Skatt	-131,2	-23,9	-323,0	33,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>308,2</b>	<b>152,9</b>	<b>984,1</b>	<b>389,2</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>308,2</b>	<b>152,9</b>	<b>984,1</b>	<b>389,2</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	219,3	151,8	894,3	387,9
Innehav utan bestämmande inflytande	88,9	1,1	89,8	1,3
Resultat per aktie, SEK	54,8	37,9	223,6	97,0
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
Fastighetsintäkter	344,7	313,8	1 272,8	1 195,1
Fastighetskostnader	-191,0	-176,9	-650,6	-630,8
Driftöverskott	153,5	136,9	622,0	564,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	133,5	125,1	567,6	513,1

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 273 (1 181) MSEK, en ökning med åtta procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer och Godsterminaler, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning, det vill säga användning av järnvägsspår på godsterminaler och depåer.

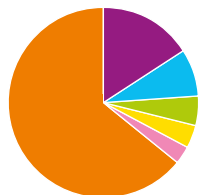
Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 944 (878) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,4 (3,6) år. Förändringen av hyresvärdet beror främst på nyuthyrningar inom Stationer och Depåer.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2016	1 029	229 663	399	44
2017	435	93 564	122	14
2018	310	80 546	122	13
2019	135	43 105	58	6
2022	27	19 762	57	6
2021	15	4 746	11	1
2022–	37	57 455	144	16
<b>Totalt</b>	<b>1 988</b>	<b>528 841</b>	<b>912</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive framtida gällande avtal.

### Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



SJ AB, 16%
Euromaint Rail AB, 8%
Reitan Convenience Sweden AB, 5%
Scandinavian Service Partner AB, 4%
Västrafik AB, 3%
Övriga hyresgäster, 64%

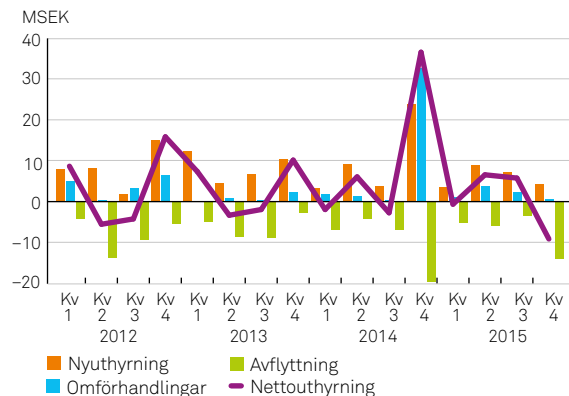
### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 31 (87) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 2 (38) MSEK. De största uthyrningarna under året gjordes till Zound Industries och ett kontorshotell på Stockholms Central, Västrafik på depåer i Göteborg samt ett antal uthyrningar i Glasvasen i Malmö.

### Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Helår 2015	Helår 2014
Nyuthyrning	23,9	39,7
Omförhandlingar	7,5	35,9
Avflyttning	-29,1	-37,9
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>2,3</b>	<b>37,7</b>

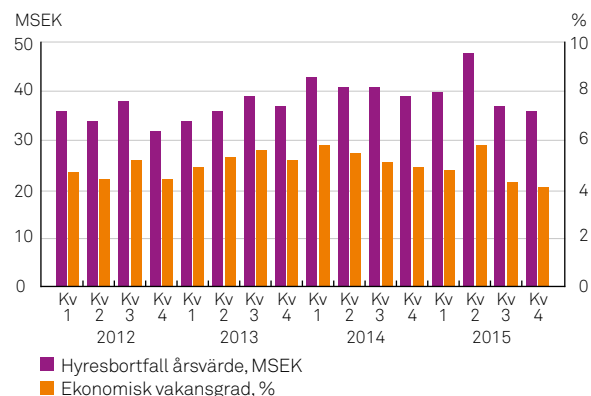
### Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



### Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Helår 2015	Helår 2014
Nyuthyrning	37,6	50,2
Avflyttning	-8,8	-1,0
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>28,8</b>	<b>49,1</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>31,1</b>	<b>86,8</b>

### Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,1 (4,7) procent. Minskningen beror främst på uthyrningar i Tillberga och Hagalund. Den ytmässiga vakansgraden var 18,7 (17,9) procent och ökningen beror främst på ledig depåkapacitet i Notviken.



### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 377 (324) MSEK, en ökning med 16 procent, vilket främst beror på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen. Av övriga intäkter avser 201 (171) MSEK kontrakterade och 176 (153) MSEK rörliga intäkter.

#### Övriga intäkter

MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
Stationsavgifter	31,2	28,8	101,5	102,3
Infrastrukturförvaltning	20,4	14,4	84,3	55,6
Reklamintäkter	19,4	11,3	59,9	46,7
Förvaringsboxar	4,9	5,0	19,1	18,8
Parkering	14,9	14,8	53,1	52,2
Övrigt <sup>1)</sup>	20,6	12,6	58,5	48,1
<b>Summa</b>	<b>111,5</b>	<b>86,9</b>	<b>376,5</b>	<b>323,7</b>

<sup>1)</sup> Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 656 (649) MSEK, vilket främst beror på att driftkostnaderna har ökat till följd av nedskrivningar av osäkra kundfordringar.

#### Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2015	Helår 2014
Lokalarea <sup>1)</sup> , kvm	630 000	616 000
Överskottsgrad, %	48,4	45,0
Direktavkastning, %	4,8	5,1
Totalavkastning, %	13,2	7,4
Vakansgrad area <sup>2)</sup> , %	18,7	17,9
Ekonomisk vakansgrad <sup>2)</sup> , %	4,1	4,7

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalytor.

<sup>2)</sup> Exklusive utvecklingsfastigheter.

### Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projekt-administration och uppgick till –13 (–13) MSEK.

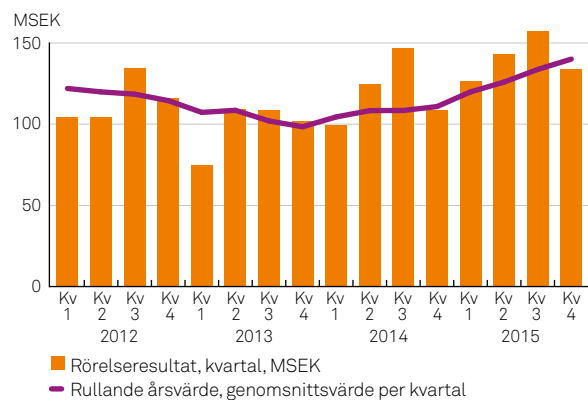
### Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 17 procent till 562 (481) MSEK. Ökningen beror främst på högre hyres-intäkter och högre intäkter från infrastrukturförvaltningen och reklam och media.

#### Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 1 273 (1 195) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med tio procent och uppgick till 568 (513) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, från godsterminalerna och infrastrukturförvaltning samt från reklam och event.

### Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 953 (239) MSEK, motsvarande 7,1 procent av fastigheternas marknads-värde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 948 (145) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för –69 (–90) MSEK, projektresultat för 369 (–31) MSEK samt 648 (266) MSEK beroende på sänkta direktavkastningskrav. Under året har direktavkastningskraven sänkts i två omgångar, i första och fjärde kvartalet. Totalt har direktavkastningskraven under året sänkts med 0,25–0,50 procentenheter på ett antal stations- och kontorsfastigheter i och runt om Stockholm, Göteborg och Malmö samt på strategiskt belägna depåfastigheter. Sänkningarna under året stöds av den externa värderingen som är utförd av Cushman & Wakefield.

Den negativa driftnettoeffekten förklaras av nedlagt och ökat underhåll samt att den låga inflationen inte har bidragit till någon indexuppräknning under året. Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med avyttringar.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 5 (94) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,2 (6,6) procent. Sänkningen beror på att marknads direktavkastningskrav har sjunkit till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Den externa bedömningen är 641 MSEK högre, motsvarande fem procent, än den interna bedömningen. En normal säkerhetsmarginal i fastighetsvärdering återfinns inom intervallet +/- 5–10 procent. På portföljnivå är därför differensen inom säkerhetsmarginalen.



**Specifikation av värdeförändring**

MSEK	Helår 2015	Helår 2014
Realiserad värdeförändring	4,5	93,7
Orealiserad värdeförändring	948,2	145,5
<i>Driftnettoeffekt</i>	-68,9	-89,6
<i>Projektresultat</i>	369,1	-30,6
<i>Direktavkastningskrav</i>	647,9	265,7
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>952,7</b>	<b>239,2</b>

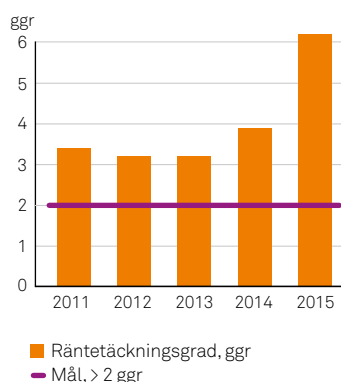
**Finansiella poster**

Finansiella poster uppgick till -292 (-145) MSEK, varav -30 (-20) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor samt en nedskrivning om -169 MSEK av Jernhusens ägarandelar i Arenabolagen, som äger och driver Nationalarenan i Solna. Nedskrivningen har gjorts utifrån en bedömning av Jernhusens framtida åtaganden.

Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,8 (2,6) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,9) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 38 (38) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och under året uppgick den till 6,1 (3,9) 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 +/- 22 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 71 MSEK.

**Räntetäckningsgrad**

**Värdeförändringar derivat**

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året positiva om 74 (-222) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skedde under året.

**Skatt**

Skatten uppgick till -323 (34) MSEK. Av årets skatt utgjorde 1 (0) MSEK aktuell skatt och -322 (34) MSEK uppskjuten skatt. Skatten har främst påverkats av nedskrivningar av intressebolagsandelar. Skatten föregående år har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.

**Skattekostnad i koncernen**

MSEK	Helår 2015	Helår 2014
Resultat före skatt	1 307,1	355,2
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-287,6	-78,2
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	11,9	112,8
resultat från andelar i intressebolag	-44,3	0,0
övriga skattemässiga justeringar	-3,0	-0,8
<b>Summa</b>	<b>-323,0</b>	<b>33,9</b>
Effektiv skattesats, %	24,7	negativ

# Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	14 416,8	12 164,2
Maskiner och inventarier	32,0	41,6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 448,8</b>	<b>12 205,8</b>
Andelar i intressebolag och joint venture	43,8	33,6
Räntebärande fordran	16,1	177,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 508,7</b>	<b>12 417,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	181,4	258,1
Räntebärande fordran	81,2	99,9
Likvida medel	202,2	0,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>464,8</b>	<b>358,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 973,6</b>	<b>12 776,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>6 157,7</b>	<b>5 262,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	725,5	403,3
Räntebärande låneskulder	7 394,3	6 560,0
Ej räntebärande skulder	150,0	53,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 268,8</b>	<b>7 016,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	0,2	3,0
Ej räntebärande skulder	545,9	494,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>546,1</b>	<b>497,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 973,6</b>	<b>12 776,1</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda panter	1 000,0	1 000,0

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>5 262,0</b>	<b>4 972,9</b>
Lämnad utdelning	-113,0	-100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24,6	-
Totalresultat för perioden	984,1	389,2
<b>Eget kapital 31 december</b>	<b>6 157,7</b>	<b>5 262,0</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 004,7	5 253,8

## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 179 (185) fastigheter i 53 (56) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 630 000 (616 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under 2015 ökat med 2 253 MSEK och uppgick per den 31 december till 14 417 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 1 432 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 948 MSEK samt avyttringar om 128 MSEK.

### Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2015	Helår 2014	Antal fastigh. 2015
Marknadsvärde 1 januari	12 164,2	11 326,7	185
Investeringar	1 401,2	1 137,2	–
Förvärv	31,0	53,6	6 <sup>1)</sup>
Frånträden	–127,8	–498,7	–12 <sup>2)</sup>
Orealiserad värdeförändring	948,2	145,5	–
Marknadsvärde vid periodens slut	14 416,8	12 164,2	179

<sup>1)</sup> En fastighet har förvärvats och integrerats i befintlig fastighet. Tre befintliga fastigheter har delats upp i nio fastigheter.

<sup>2)</sup> 15 fastigheter har frånträts, varav tolv i sin helhet.

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 432 (1 191) MSEK, varav förvärv uppgick till 31 (54) MSEK och värdehöjande underhåll till 167 (199) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation har pågått under året och beräknas vara färdig i februari 2016. Två hyresgäster har under året flyttat in och totalt 68 procent av den totala uthyrbara ytan är kontrakterad. Merparten av de investeringar, exklusive förvärv, om 388 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under året är hänförliga till dessa kontor samt till kontorshuset Eldaren i Uppsala.

### Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

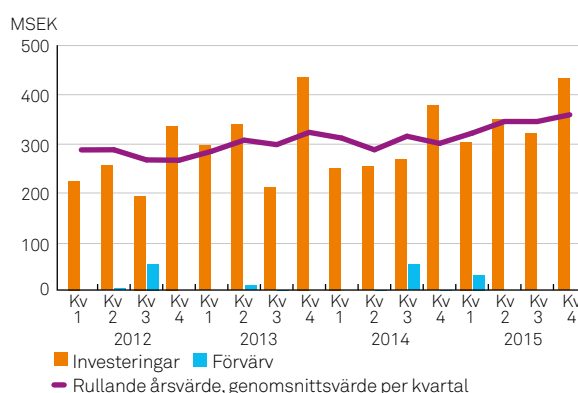
MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
Stationer	107,8	83,8	418,5	300,7
Stadsprojekt	219,5	142,0	704,3	384,6
Depåer	100,9	118,8	295,1	285,7
Godsterminaler	3,4	24,4	13,7	219,8
<b>Totalt</b>	<b>431,6</b>	<b>369,0</b>	<b>1 431,6</b>	<b>1 190,8</b>

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att inrymma Station Stockholm City. Under året har arbetet med montering av fasad samt arbeten invändigt fortlöpt enligt plan och hotellet beräknas öppna i april 2016. 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. Ovanför stationsfunktionen uppförs hotell och bostäder.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation pågår uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen. Investeringen uppgår till drygt 250 MSEK och inflyttning sker i början av 2016. Alla kontorsytorna är uthyrda och uthyrningsarbetet fortsätter med handelsytorna. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 704 MSEK under 2015.

Affärsområde Depåer har under året genomfört om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna för nya kunden MTR Express. MTR Express flyttade in i september och investeringen uppgick till cirka 150 MSEK. Även i underhållsdepån Sävenäs och motorvagnsverkstaden Skansen i Göteborg har större om- och tillbyggnationer skett under året.

### Investeringar och förvärv, kvartal

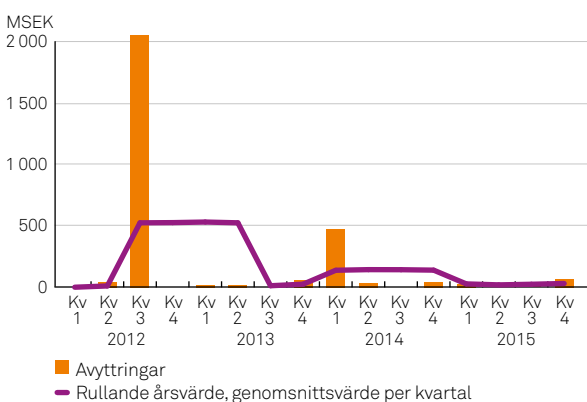


### Avyttringar

Under året frånträdde 15 (12) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 128 (555) MSEK. Under samma tid kontraherades 20 (15) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 340 (581) MSEK.

De största frånträdena under året var försäljningen av depåmark i Hässleholm till Region Skåne, parkeringsmark i Skövde till Hemfosa samt Kalmar Station. Övriga fastigheter som frånträts eller kontraherats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

#### Avyttringar, kvartal



### Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 97 (278) MSEK, varav 16 (17) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 81 (100) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består till största del av reversfordran samt marknadsvärden av derivat.

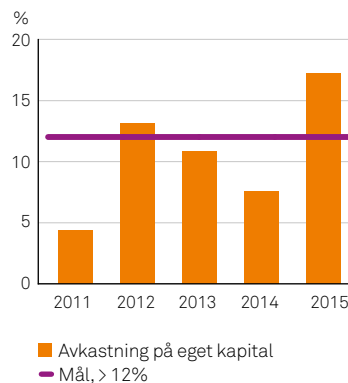
### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 6 158 (5 262) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 153 (8) MSEK. Ökningen av andelen innehav utan bestämmande inflytande beror främst på värdeförändringar och tillskjutet kapital avseende delägandet av bostadsdelen i Stockholm Continental.

### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,2 (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 10,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,1 procent.

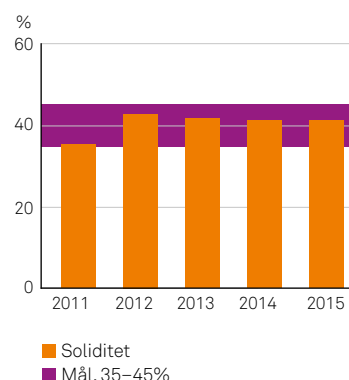
#### Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



### Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,1 (41,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året minskat till 51,2 (51,7) procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 40,4 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 39,2 procent.

#### Soliditet



### Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 378 (2 444) MSEK.

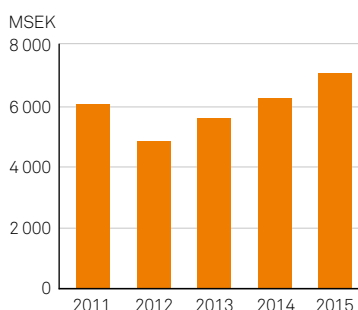
Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 5 946 (4 622) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 270 (344) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 726 (403) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december till 7 394 (6 563) MSEK, varav 279 (353) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (3) MSEK kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 811 MSEK, från 6 284 MSEK till 7 095 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som har genomförts under året.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 3 400 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,8 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,0 (4,4) år.

### Räntebärande skuld, netto



### Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2015

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-5 945,5	-1 308,0
Derivat	263,2	57,9
Underskottsavdrag	2 377,9	523,1
Osäkra kundfordringar	26,7	5,9
Övrigt	-20,1	-4,4
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-3 297,9</b>	<b>-725,5</b>

### Räntefallostruktur per 31 december 2015

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 557	0,2
1-2 år	100	1,5
2-3 år	955	1,9
3-4 år	-	-
4-5 år	504	1,7
5- år	3 000	2,9
<b>Totalt</b>	<b>7 115<sup>1)</sup></b>	<b>1,7</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 279 MSEK ingår inte.

### Finansieringskällor per 31 december 2015

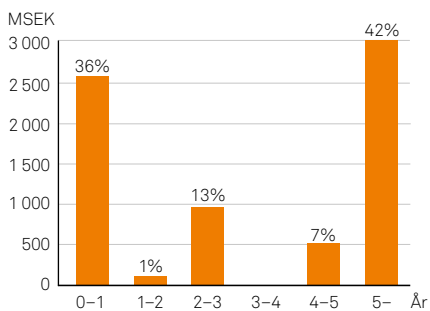
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700	10
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 399	48
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	42
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
<b>Totalt</b>	<b>13 200</b>	<b>7 115<sup>1)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 279 MSEK ingår inte.

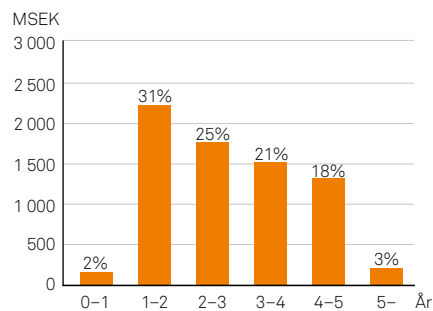
### Övriga finansiella nyckeltal

	Helår 2015	Helår 2014
Belåningsgrad, %	51,2	51,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,8	2,6
Räntebindningstid, år	4,0	4,4
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6

#### Räntebindning



#### Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2015-12-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	117%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	7%
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1-5 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	36%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	6,1 gånger
<b>Motpartsrisk</b>		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
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 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat före värdeförändringar	134,4	109,1	561,9	480,6
Avskrivningar	3,0	2,8	11,2	10,1
Betald ränta	-28,0	-37,3	-133,7	-171,9
Erhållen ränta	0,5	1,0	1,3	4,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>109,9</b>	<b>75,6</b>	<b>440,9</b>	<b>323,7</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	22,7	-15,8	11,6	2,7
Förändring av kortfristiga skulder	-4,4	106,5	43,7	35,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>128,2</b>	<b>166,3</b>	<b>496,2</b>	<b>361,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-431,5	-369,8	-1 400,6	-1 138,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-0,2	-31,0	-53,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	67,7	44,3	122,0	562,5
Avyttring av andelar i koncernbolag	-	12,4	24,3	12,4
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,5	-3,4	-6,9	-8,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-366,3</b>	<b>-316,7</b>	<b>-1 292,2</b>	<b>-624,9</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>-238,1</b>	<b>-150,4</b>	<b>-796,0</b>	<b>-263,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	299,9	203,7	905,7	808,0
Amortering av skuld	-	-	-	-302,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	80,0	-99,9	179,9	-99,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-	-	-	-42,7
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24,6	-	24,6	-
Utbetald utdelning	-	-	-113,0	-100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>404,4</b>	<b>103,8</b>	<b>997,2</b>	<b>263,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>166,2</b>	<b>-46,5</b>	<b>201,3</b>	<b>0,5</b>
Likvida medel vid periodens början	36,0	47,4	0,9	0,4
Likvida medel vid periodens slut	202,2	0,9	202,2	0,9

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 441 (324) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 496 (362) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 292 (-625) MSEK. Minskningen beror främst på ökade investeringar samt på avyttringar av fastigheter om 122 (563) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL gav ett positivt kassaflöde 2014.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 997 (264) MSEK. Ökningen beror främst på nya obligationsemissioner 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	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Stationer	185,3	166,0	666,4	630,9
Stadsprojekt	11,6	7,7	34,7	29,2
Depåer	125,9	113,3	491,9	454,4
Godsterminaler	21,7	19,5	81,1	67,3
Koncerninterna intäkter	0,1	-0,2	-1,3	-0,8
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>344,6</b>	<b>306,3</b>	<b>1 272,8</b>	<b>1 181,0</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>				
Stationer	62,6	59,1	279,3	259,8
Stadsprojekt	7,0	1,3	9,2	3,2
Depåer	66,4	55,0	266,5	226,0
Godsterminaler	13,8	7,7	48,5	34,1
Koncerngemensamt	-2,1	-7,2	1,4	-3,4
Central administration	-11,9	-10,6	-41,9	-37,9
Strategisk utveckling <sup>1)</sup>	-1,4	3,8	-1,1	-1,2
<b>Summa rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>134,4</b>	<b>109,1</b>	<b>561,9</b>	<b>480,6</b>
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>				
Stationer	1,7	96,1	390,3	118,1
Stadsprojekt	425,0	119,2	496,2	158,2
Depåer	36,1	-28,8	62,9	-26,5
Godsterminaler	-19,2	2,5	3,1	-10,6
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>443,8</b>	<b>189,0</b>	<b>952,7</b>	<b>239,2</b>
<b>Rörelseresultat</b>				
Stationer <sup>2)</sup>	72,6	156,1	680,0	379,9
Stadsprojekt	432,0	120,5	505,5	161,4
Depåer	102,5	26,2	329,4	199,5
Godsterminaler	-5,4	10,2	51,7	23,5
Koncerngemensamt	-15,3	-14,0	-41,9	-42,5
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>586,5</b>	<b>299,0</b>	<b>1 524,9</b>	<b>721,8</b>

<sup>1)</sup> Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

<sup>2)</sup> Inklusive resultat från intressebolag.

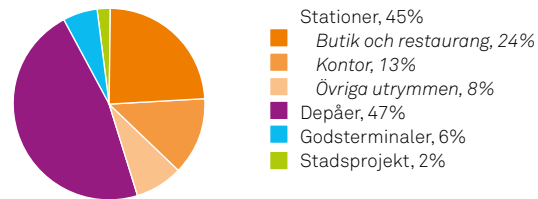
## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

**Affärsområde Stationer** ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter i stationsverksamheten.

**Affärsområde Stadsprojekt** ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på lägre kostnad för tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

**Affärsområde Depåer** ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på högre intäkter från infrastrukturförvaltning och lägre kostnader för fastighetsadministration.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



**Affärsområde Godsterminaler** ökade rörelseresultat före värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på hyresintäkter från Stockholm Årsta Kombiterminal, som inte var i full drift första halvåret 2014 på grund av ombyggnad, samt att Malmö Kombiterminal färdigställdes under andra halvåret 2014.

### Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2015

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	74	29	59	17	179
Hyresvärde, MSEK	426	17	443	58	944
Lokalarea, kvm	140 000	17 000	426 000	47 000	630 000
Vakant lokalarea, kvm	14 000	8 000	95 000	1 000	118 000
Återstående kontraktstid, år	3,9	5,2	2,2	7,2	3,4
Ekonomisk vakansgrad, %	2,1	9,2	6,1	2,2	4,1

### 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	4,0	29,6	-91,3	-11,2	-68,9
Projektresultat	72,3	283,0	19,2	-5,3	369,1
Direktavkastningskrav	314,0	179,2	135,0	19,7	647,9
<b>Delsumma realiserad värdeförändring</b>	<b>390,3</b>	<b>491,7</b>	<b>62,9</b>	<b>3,1</b>	<b>948,2</b>
Investeringar	388,1	704,3	294,9	13,9	1 401,2
Förvärv	31,0	-	-	-	31,0
Frånträden	-59,5	-1,4	-54,9	-12,0	-127,8
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,5	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
<b>Fastighetsrörelsen</b>				
Övriga förvaltningsintäkter	49,0	49,2	196,5	195,9
<b>Fastighetskostnader</b>				
Övriga förvaltningskostnader	-88,6	-94,1	-244,5	-244,7
<b>Driftöverskott</b>	<b>-39,6</b>	<b>-44,9</b>	<b>-48,0</b>	<b>-48,8</b>
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	54,5	30,0	54,5	29,9
Central administration	-11,9	-10,6	-41,9	-37,9
Strategisk utveckling	-6,0	-5,9	-12,6	-19,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,9</b>	<b>-31,4</b>	<b>-48,0</b>	<b>-75,9</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Utdelning från dotterbolag	700,0	-	700,0	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	167,2	84,7	187,4	123,4
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-260,0	-	-260,0	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32,6	-38,8	-131,6	-166,9
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>574,6</b>	<b>45,9</b>	<b>495,8</b>	<b>-43,5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>571,7</b>	<b>14,5</b>	<b>447,8</b>	<b>-119,4</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Erhållna koncernbidrag	186,8	87,5	186,8	87,5
Lämnade koncernbidrag	-16,4	-100,2	-16,4	-100,2
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>170,4</b>	<b>-12,7</b>	<b>170,4</b>	<b>-12,7</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>742,1</b>	<b>1,8</b>	<b>618,1</b>	<b>-132,1</b>
Uppskjuten skatt	-54,5	5,7	-27,6	34,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>687,5</b>	<b>7,5</b>	<b>590,5</b>	<b>-97,2</b>
Resultat per aktie (SEK)	171,9	1,9	147,6	-24,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Helår 2015	Helår 2014
Periodens resultat	687,5	7,5	590,5	-97,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>687,5</b>	<b>7,5</b>	<b>590,5</b>	<b>-97,2</b>

## Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 197 (196) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -244 (-245) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -48 (-76) MSEK. Nedskrivningen av finansiella anläggningstillgångar är hänförlig till Jernhusens ägarandelar i Arenabolagen som äger och driver Nationalarenan i Solna.

# Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	72,0	47,9
Maskiner och inventarier	4,3	5,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>76,3</b>	<b>53,7</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	483,0	510,6
Räntebärande fordringar	1 000,0	1 161,1
Övriga finansiella tillgångar	1 849,0	1 745,8
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 332,0</b>	<b>3 417,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 408,3</b>	<b>3 471,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	6 686,9	5 154,4
Räntebärande fordringar	81,2	99,9
Likvida medel	202,2	0,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 970,3</b>	<b>5 255,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 378,6</b>	<b>8 726,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	1 400,0	922,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 400,0</b>	<b>922,5</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande låneskulder	7 099,2	6 193,5
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 187,8</b>	<b>6 282,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ej räntebärande skulder	1 790,8	1 521,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 790,8</b>	<b>1 521,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 378,6</b>	<b>8 726,5</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda panter	1 000,0	1 000,0

## 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.

## Övrig information

### Organisation och medarbetare

Ingrid Christensson, chef för Kommunikation och medlem av ledningsgruppen, lämnade Jernhusen i maj. Sedan juni är Lotta Fogde interim kommunikationschef och medlem av ledningsgruppen. I januari 2016 anställdes Lotta Fogde som kommunikations- och hållbarhetschef.

Henrik Fontin tillträdde som t f HR-chef och medlem av ledningsgruppen i november. Samtidigt påbörjades rekryteringen av en ordinarie HR-chef med tillträde under våren. Tidigare t f HR-chef Micael Svensson kvarstår i sin ordinarie roll som chef Affärsområde Godsterminaler.

Affärsområdena Stationer och Depåer omorganiserades under det fjärde kvartalet för att få ännu tydligare kundfokus.

Per den 31 december var 201 (229) 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 i huvudsak 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 bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna bokslutskommuniké 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. Standarden har inte medfört någon väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning. Jernhusen har i december 2015 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att resultat från andelar i intressebolag och joint venture inte längre ingår i rörelseresultat före värdeförändringar.

### 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 16 (17) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 279 (353) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat periodens resultat med 74 (–222) MSEK i form av orealiserade värdeförändringar.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet på finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår netto till –263 (–336) 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

- Årsredovisning 2015 mars 2016
- Årsstämma i Stockholm 26 april 2016
- Delårsrapport januari–mars 27 april 2016
- Halvårsrapport 13 juli 2016
- Delårsrapport januari–september 21 oktober 2016

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats [jernhusen.se](http://jernhusen.se).

Stockholm den 3 februari 2016

Kerstin Gillsbro  
Vd

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

*Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 3 februari 2016 kl 8.00.*

## För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
Telefon 08-410 626 00  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd  
Telefon 08-410 626 00  
[anders.back@jernhusen.se](mailto: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](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)