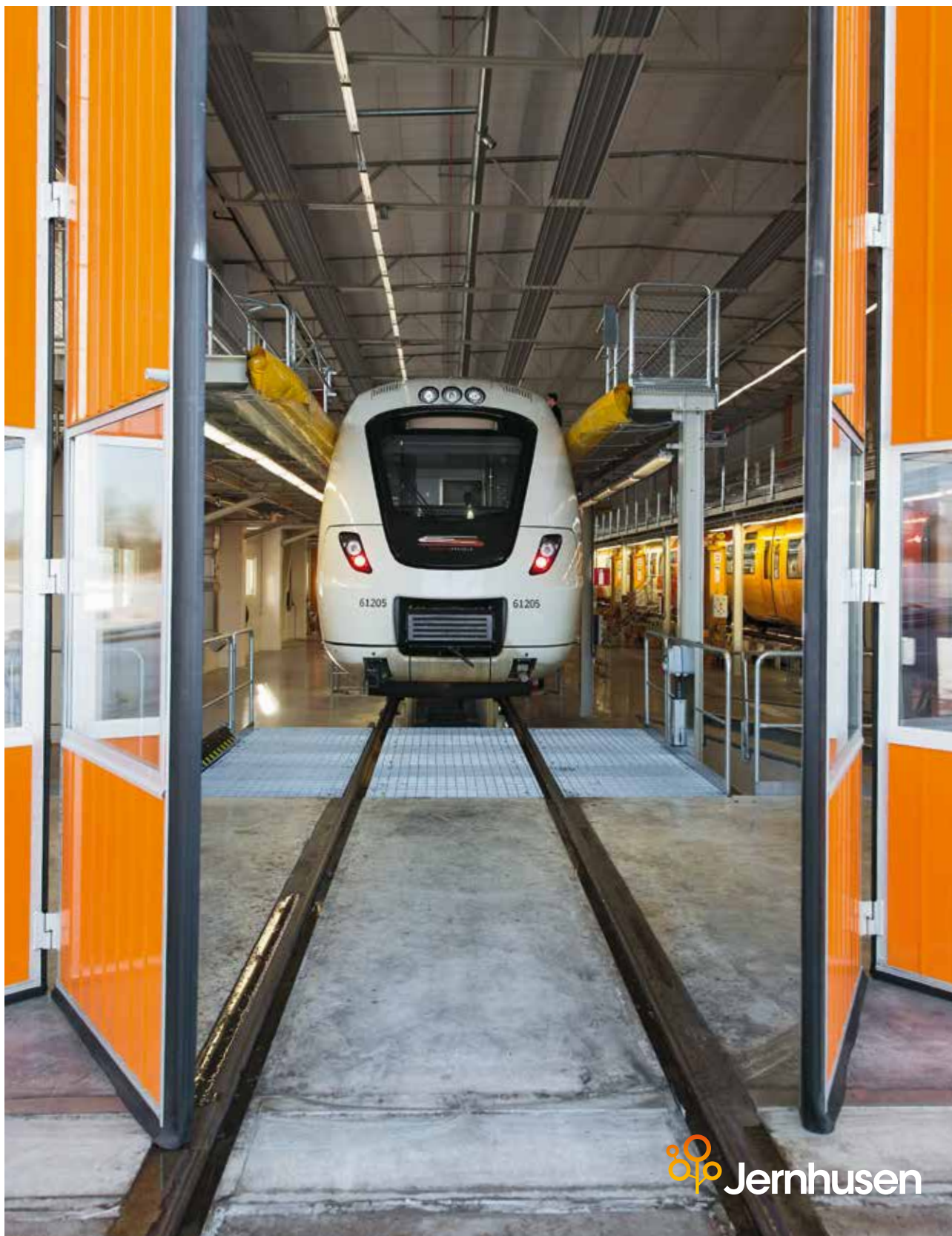


Årsredovisning 2013



Det här är Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Men det handlar om så mycket mer än hus. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods på järnväg. Vi vill också skapa nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat 9,8 miljarder kronor i stora och små projekt för en bättre järnvägsinfrastruktur. Idag är vi 245 medarbetare och vi ägs av svenska staten.

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

På kommersiella villkor utvecklar Jernhusen stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.

Omslagsbilden visar Boxholms Depå, en efterlängtat underhållsdepå som invigdes hösten 2013.

Innehåll

Vd har ordet	2
Omvärld	4
Vår verksamhet	6
Strategi och mål	8
Riskhantering	12
Finansiering	14
Fastighetsbestånd	17
Fastighetsprojekt	21
Affärsområde Stationer	24
Affärsområde Stadsprojekt	28
Affärsområde Depåer	30
Affärsområde Godsterminaler	32
Medarbetare	34
Ordförande har ordet	36
Bolagsstyrningsrapport 2013	37
Styrelse	39
Revisor	42
Ledning	44
Styrelsens rapport om intern kontroll	46
Finansiella rapporter	47
Koncernens rapport över totalresultat	48
Koncernens rapport över finansiell ställning	51
Koncernens eget kapital	53
Koncernens kassaflödesanalys	53
Moderbolagets resultaträkning	55
Moderbolagets rapport över totalresultat	55
Moderbolagets balansräkning	56
Moderbolagets eget kapital	57
Moderbolagets kassaflödesanalys	58
Redovisnings- och värderingsprinciper	59
Noter	64
Vinstdisposition	80
Undertecknande av årsredovisningen	81
Revisionsberättelse	82
Flerårsöversikt	83
Ordlista	84

Kalendarium 2014

Årsstämma, 28 april
Delårsrapport januari–mars, 29 april
Halvårsrapport, 18 juli
Delårsrapport januari–september, 23 oktober

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse
Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse, är reviderad och omfattar sidorna 1, 4–35 samt 37–82.



Affärsområden

Vår verksamhet bedrivs inom fyra affärsområden; Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationer

Vi vill att stationen ska vara en naturlig mötesplats i staden för resenärer och besökare. Miljön ska kännas trivsamt och få fler människor att resa kollektivt.

57%

Fastighetsintäkter

51%

Marknadsvärde

Stadsprojekt

Vi hjälper städer och regioner att växa hållbart genom att bygga på redan använd mark nära stationerna. Då får fler människor nära till kollektivtrafiken och mer liv och rörelse i närområdet gör även stationen tryggare.

3%

Fastighetsintäkter

13%

Marknadsvärde

Depåer

Rätt utformade depåer på rätt plats ger tågen förutsättningar att gå enligt tidtabell. Vi bygger nya depåer när efterfrågan finns och moderniserar våra befintliga.

37%

Fastighetsintäkter

30%

Marknadsvärde

Godsterminaler

Vi erbjuder godsterminaler med rätt läge, rätt utrustning och rätt drift till våra kunder. Då blir det enklare att välja hållbara och kostnadseffektiva järnvägstransporter.

3%

Fastighetsintäkter

6%

Marknadsvärde

Procentsatserna anger andel av koncernens fastighetsintäkter respektive marknadsvärde.

Vad har hänt?

Arbetet för att skapa ett än mer kundnära Jernhusen inleddes under 2013.



Det första symboliska spadtaget togs för Station Stockholm City. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk 2017 när Citybanan invigs. Läs mer på sidan 21.



Boxholms Depå invigdes. Nu kan ÖstgötaTrafikens tåg underhållas lokalt, så att tiden som tågen är ur trafik minimeras. Läs mer på sidan 22.

Nya, strategiska hållbarhetsmål togs fram för att möjliggöra mätbarhet och uppföljning av hur Jernhusens arbete medverkar till hållbar utveckling i samhället. Läs mer på sidorna 8-10.



Intresset för järnväg var större än någonsin. Rekordmånga resor gjordes, media rapporterade regelbundet och flera utredningar granskade branschen. Läs mer på sidan 4.

Bygget av en ny logistikbyggnad på Malmö Kombiterminal inleddes. Byggnaden ska användas för så kallad crossdocking, omlastning av gods för vidare distribution. Läs mer på sidan 23.



Så här gick det!

	2013	2012
Fastighetsintäkter, MSEK	1 104	1 161
Rörelseresultat, MSEK	397	459
Finansiella poster, MSEK	-147	-182
Resultat efter finansiella poster, MSEK	250	278
Värdeförändringar, MSEK	400	64
Årets resultat, MSEK	513	564
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 288	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	57	2 114
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 327	9 896
Soliditet, %	41,7	42,8
Räntetäckningsgrad, gånger	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	13,1



Foto: Johnér



Ett transportsätt i tiden – och i framtiden

Vi på Jernhusen strävar hela tiden efter att utveckla våra fastigheter – stationer, underhållsdepåer och godsterminaler – tillsammans med kunder och resenärer för att nå målsättningen att öka det kollektiva resandet och andelen gods som transporteras på järnväg. Därigenom bidrar vi till en hållbar samhällsutveckling.



”Resan mot ett än mer kundnära Jernhusen har inletts och det känns oerhört positivt.”

Vd Kerstin Gillsbro

**”Med rätt utbud av service
och butiker underlättas
resenärernas vardag.”**



Nu åker vi!

2013 var ett år då intresset för järnvägen i Sverige intensifierades bland allmänhet, politiker och media. Det svenska resandet skedde i ökad utsträckning med tåg, och järnvägsmarknaden avreglerades ytterligare – under 2014 kommer fler tågoperatörer att verka på den svenska marknaden.

Ökad avreglering betyder ytterligare steg mot en mer konkurrensutsatt marknad, något Jernhusen välkomnar, då det bör öka tydligheten kring vad som är marknads-
mässig prissättning.

Vi på Jernhusen strävar hela tiden efter att utveckla våra fastigheter – stationer, underhållsdepåer och godsterminaler – tillsammans med kunder och resenärer för att nå målsättningen att öka det kollektiva resandet och andelen gods som transporteras på järnväg. Därigenom bidrar vi till en hållbar samhällsutveckling.

Stationen och området runt omkring den ska vara trevligt, säkert och trivsamt, tillgängligt för alla samt förenkla byten mellan olika trafikslag. Med rätt utbud av service och butiker underlättas resenärernas vardag, och en genomtänkt stadsutveckling kring stationerna bidrar till att fler får nära till kollektivtrafiken.

Jernhusen bidrar också till förbättrad punktlighet genom att erbjuda moderna underhållsdepåer så att våra kunder snabbt kan sätta sina tåg i trafik igen efter service. Vi moderniserar och förbättrar

våra befintliga depåer och bygger nya när efterfrågan finns.

Vi utvecklar också våra godsterminaler enligt ett nytt koncept till moderna logistik-
anläggningar. Med rätt läge, rätt drift och rätt utrustning erbjuder vi kunderna effektiva terminaler så att mer gods fraktas på järnväg och att varorna kommer så nära slutkund som möjligt med tåg.

TÅGETS PUNKTLIGHET UNDER LUPPEN

Det stora intresset för järnvägen har även inneburit att två branschutredningar gjorts under året. Riksrevisionen har utrett hur punktligheten kan förbättras och regeringens utredare Gunnar Alexandersson har lämnat sitt första delbetänkande kring hur järnvägsbranschen är organiserad. Synpunkter i utredningarna som berör Jernhusen arbetar vi nu aktivt med.

För att komma tillrätta med förse-
ningar samarbetar även flertalet järnvägs-
aktörer i projektet Tillsammans för Tåg
i Tid. Jernhusen deltar i projektet och
under 2014 ser jag fram emot att till-
sammans med branschen fortsätta att

bygga varumärket Järnvägen genom
ökad tillförlitlighet och service för rese-
närer och kunder.

STÖRRE KUNDINSIKT GÖR ATT INTÄKTERNA ÖKAR I JÄMFÖRBART BESTÅND

Intäkterna från hyror och nya erbjudanden och tjänster på framför allt stationer men även depåer ökade under året och i jämförbart bestånd blev ökningen knappt fem procent. Rörelseresultatet för helåret blev 397 miljoner kronor, jämfört med 459 miljoner kronor året innan. Minskningen förklaras främst av förändringar i beståndet.

Under året har vi arbetat med att lära känna våra resenärer och kunder närmare, så att vi kan anpassa våra erbjudanden bättre till deras behov. Resan mot ett än mer kundnära Jernhusen har inletts och det känns oerhört positivt.

Stockholm i mars 2014



Kerstin Gillsbro, vd



Vid det event som följde årsstämman i april delades priset till Årets resenärsvän ut. Vinnaren 2013 heter Björn Malmgren, en mycket uppskattad cityvård i Lund.



Under hösten inleddes äntligen genomförandet av Station Stockholm City. Företrädare för Stockholms stad, totalentreprenören Strabag, Citybanan och Jernhusen monterade ihop en modell av stationsbyggnaden.



I slutet av året deltog alla medarbetare vid en heldag för att lära sig mer om våra kunder och resenärer. Dagen blev mycket uppskattad och vi fick med oss viktiga insikter.

Här finns vi!

Efterfrågan på resor och transporter med järnväg väntas fortsätta att öka, förutsatt att järnvägens tillförlitlighet förbättras. De kommande åren görs därför stora investeringar i infrastruktur och branschen arbetar gemensamt för ökad punktlighet.

Jernhusens intäkter och resultat är starkt kopplade till utvecklingen på järnvägsmarknaden.

TILLVÄXT PÅ TRANSPORTMARKNADEN

Växande arbetsmarknadsregioner och utbyggd kollektivtrafik innebär att allt fler väljer att resa kollektivt. Fler kollektivtrafikresenärer betyder ökade flöden på Jernhusens stationer liksom större efterfrågan på depåkapacitet. Ökat kollektivt resande innebär även att intresset för kommunikationsnära kontor och lokaler stiger.

Jernhusens intäkter från godstransporter kommer huvudsakligen från så kallat kombigods, där järnväg kombineras med lastbil. Kombigodset anses generellt vara mindre konjunkturkänsligt och väntas växa ytterligare när efterfrågan på effektiva och miljövänliga transporter ökar. Mer kombigods innebär att ökad kapacitet och effektiva lösningar behövs på kombiterminalerna.

ÅTGÄRDER FÖR ÖKAD ROBUSTHET OCH TILLFÖRLITLIGHET

Många år av eftersatt underhåll på järnvägens huvudsystem har medfört att stora insatser behövs för att öka tillförlitligheten. Systemet behöver också ha tillräcklig kapacitet för den tillväxt som förväntas inom både person- och godstransporter. Riksdagen beslutade därför 2012 att satsa 55 miljarder kronor extra på järnvägsinfrastruktur, fördelat över en längre period. Denna satsning föreslås

i den nationella planen för de kommande tolv årens transportinfrastruktur, vilken har arbetats fram under året. Planen beslutas av regeringen under våren 2014.

Den nationella planen anger vilka åtgärder som kommer att vidtas för att förbättra den svenska järnvägen. Främst föreslås extra anslag till åtgärder i befintligt system men nya banor ska också anläggas. Utmaningen för alla i branschen blir att finna gemensamma lösningar så att beslutade banarbeten stör trafiken så lite som möjligt.

Flertalet branschaktörer arbetar också tillsammans för att förbättra förtroendet för järnvägen. Det gemensamma projektet Tillsammans för Tåg i Tid syftar till att långsiktigt kunna erbjuda Europas punktligaste järnväg. Projektet, där Jernhusen deltar, ska genom systematiskt och långsiktigt samarbete förbättra punktligheten. Jernhusens viktigaste bidrag till ökad punktlighet är att tillhandahålla optimala depålösningar.

MÅNGA AKTÖRER I NYLIGEN AVREGLERAD BRANSCH

Den svenska järnvägsbranschen har kommit långt vad gäller avreglering. Trafikverket ansvarar för huvudsystemet, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Tågtrafiken och det så kallade sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är öppet för fri konkurrens. Här finns ett stort antal aktörer, exempelvis SJ, Green Cargo, SL, Mantena, EuroMaint, Jernhusen

samt många svenska kommuner. Se bilden på nästa sida.

I likhet med andra nyligen avreglerade marknader finns oklarheter kring rollfördelning och prissättning. Transportbranschen är överlag hårt pressad, vilket försvårar marknadsmässig prissättning. Kritik har därför riktats mot de höjda banavgifter som beslutats för att möjliggöra nödvändiga investeringar. De nya avgifterna införs under en längre tidsperiod.

Flera utredningar av järnvägsbranschen har genomförts under året. Riksrevisionen har granskat de statliga tågaktörerna ur ett punktlighetsperspektiv. Deras slutsats är dels att investeringarna varit otillräckliga, dels att styrning och planering kan effektiviseras för att minska tågförseningarna.

Regeringen har tillsatt en utredning för att göra en översyn av järnvägens organisation i syfte att föreslå förbättringar som på bästa sätt möter framtidens krav på ett effektivt och hållbart transportsystem. Under ledning av Gunnar Alexandersson lämnades ett första delbetänkande i slutet av 2013. Direktiven för utredningens andra del väntas under våren 2014 och de kommer att ange vad den fortsatta utredningen ska behandla samt hur lång tid utredningen ska ta.

STABIL FASTIGHETSMARKNAD

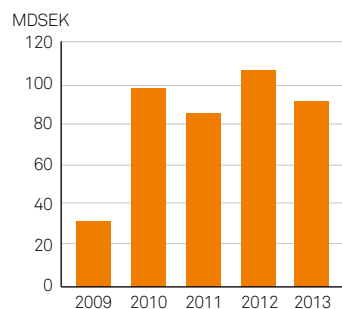
Den svenska fastighetsmarknaden fortsatte att domineras av inhemska aktörer. Fler transaktioner genomfördes under 2013 än året innan men det genomsnitt-

liga transaktionsbeloppet var lägre. Det förklaras av låg omsättning på moderna och centralt belägna fastigheter, samtidigt som intresset ökade för mer högvärdigastående fastigheter utanför storstadsregionerna.

TILLVÄXT INOM HYRESMARKNADEN

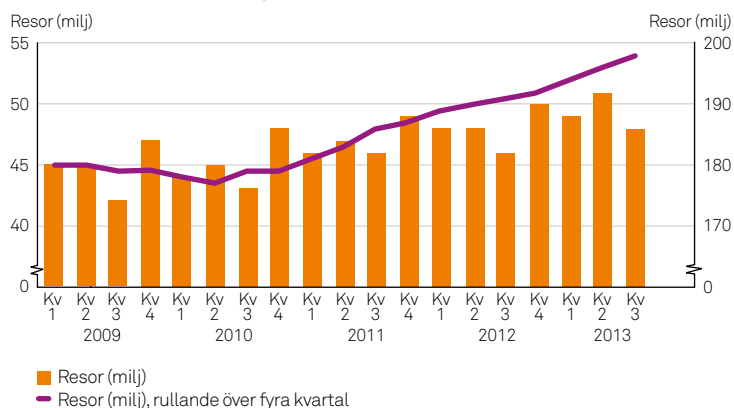
Många av Jernhusens hyresgäster på stationerna finns inom servicehandeln, där omsättningen ökade under året. Framför allt hade delbranscherna Café och Fast Food, som är starkt representerade på Jernhusens stationer, god tillväxt under året. Under 2013 visade Café starkast tillväxt med 2,5 procent, medan Fast Food ökade försäljningen med drygt en procent.

Fastighetstransaktioner



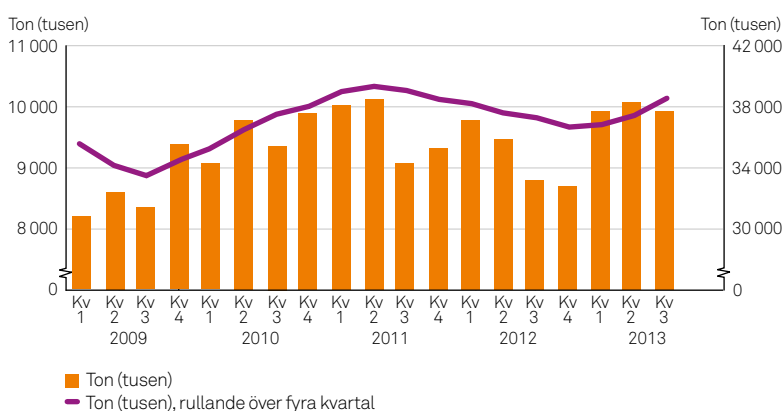
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2013 uppgick till 91 miljarder kronor, jämfört med 107 miljarder kronor året innan. Antalet transaktioner ökade däremot. Källa: Newsec

Persontransporter med järnväg



Antalet resor med järnväg i Sverige ökade under 2012 till den nya rekordnivån 193 miljoner resor. Under de första tre kvartalen 2013 ökade antalet resor drygt fyra procent jämfört med samma period föregående år och tågresandet väntas fortsätta att öka. Källa: Trafikanalys

Transporterad godsmängd på järnväg



Transporterad godsmängd, exklusive malm på Malmbanan, såg en konjunkturberoende nedgång under 2012, men ökade återigen under de tre första kvartalen 2013. Källa: Trafikanalys

Transporterat kombigods minskade också under 2012 trots att det generellt anses vara mindre konjunkturkänsligt än järnvägsgods. Under 2013 ökade mängden kombigods över Jernhusens kombiterminaler, marknadsstatistik finns ännu inte tillgänglig.

DEN AVREGLERADE SVENSKA JÄRNVÄGSBRANSCHEN

Tågtrafiken inklusive det så kallade sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är avreglerad. Trafikverket ansvarar för järnvägens huvudsystem, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Inom sidosystemet finns ett stort antal aktörer. Här följer några exempel på hur det fungerar och var Jernhusen finns.

Stationen

Persontåget rullar in på Trafikverkets spår och resenärerna kliver ned på plattformen, som också tillhör Trafikverket. Därefter går de in stationsbyggnaden som ägs av Jernhusen, annan fastighetsägare eller kommunen. Väntsalen sköter Jernhusen, antingen i sin egen fastighet eller i lokaler som hyrs av annan fastighetsägare. När resenärerna passerat stationen går de ut på Jernhusens, annan fastighetsägares eller kommunens mark.

Kombiterminalen

När godståget närmar sig kombiterminalen lämnar det huvudsystemet, passerar Trafikverkets överlämningsbangård och kör in på kombiterminalsområdet i sidosystemet. Jernhusen, annan fastighetsägare eller kommunen äger och förvaltar spår och logistikbyggnader inom området. Terminaloperatören, som anlitas av terminalägaren, lastar godset av tåget.

Depån

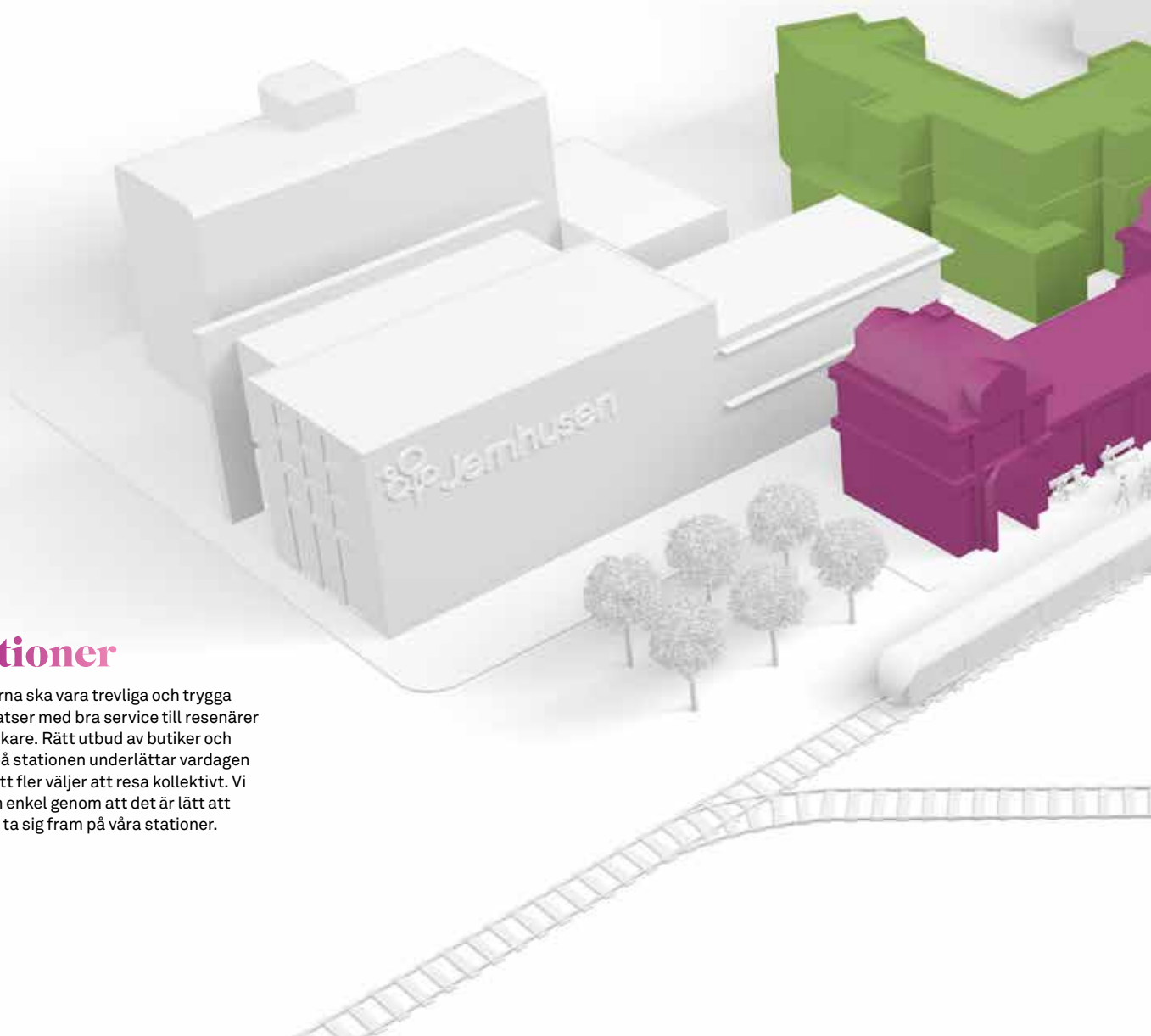
Tågoperatören har behov av underhåll och kör till den depå där den har avtal. Tåget rullar först på Trafikverkets spår i huvudsystemet och därefter i sidosystemet där spåret ägs och förvaltas av depåägaren, som kan vara Jernhusen eller annan fastighetsägare. Underhållet i depån sköts av specialiserade underhållsleverantörer. Städning, sanering, fekalietömning och liknande tjänster kan utföras av andra specialiserade leverantörer.

Det här gör vi!

Jernhusen bildades 2001 när Statens Järnvägar bolagiserades. Enligt bolagsordningen ska Jernhusen på kommersiella villkor vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Våra fyra affärsområden arbetar på olika sätt för att uppnå detta. Tillsammans ska vi nå visionen om att göra skillnad för människor och miljö.

Stationer

Stationerna ska vara trevliga och trygga mötesplatser med bra service till resenärer och besökare. Rätt utbud av butiker och service på stationen underlättar vardagen och gör att fler väljer att resa kollektivt. Vi gör resan enkel genom att det är lätt att hitta och ta sig fram på våra stationer.



Stadsprojekt

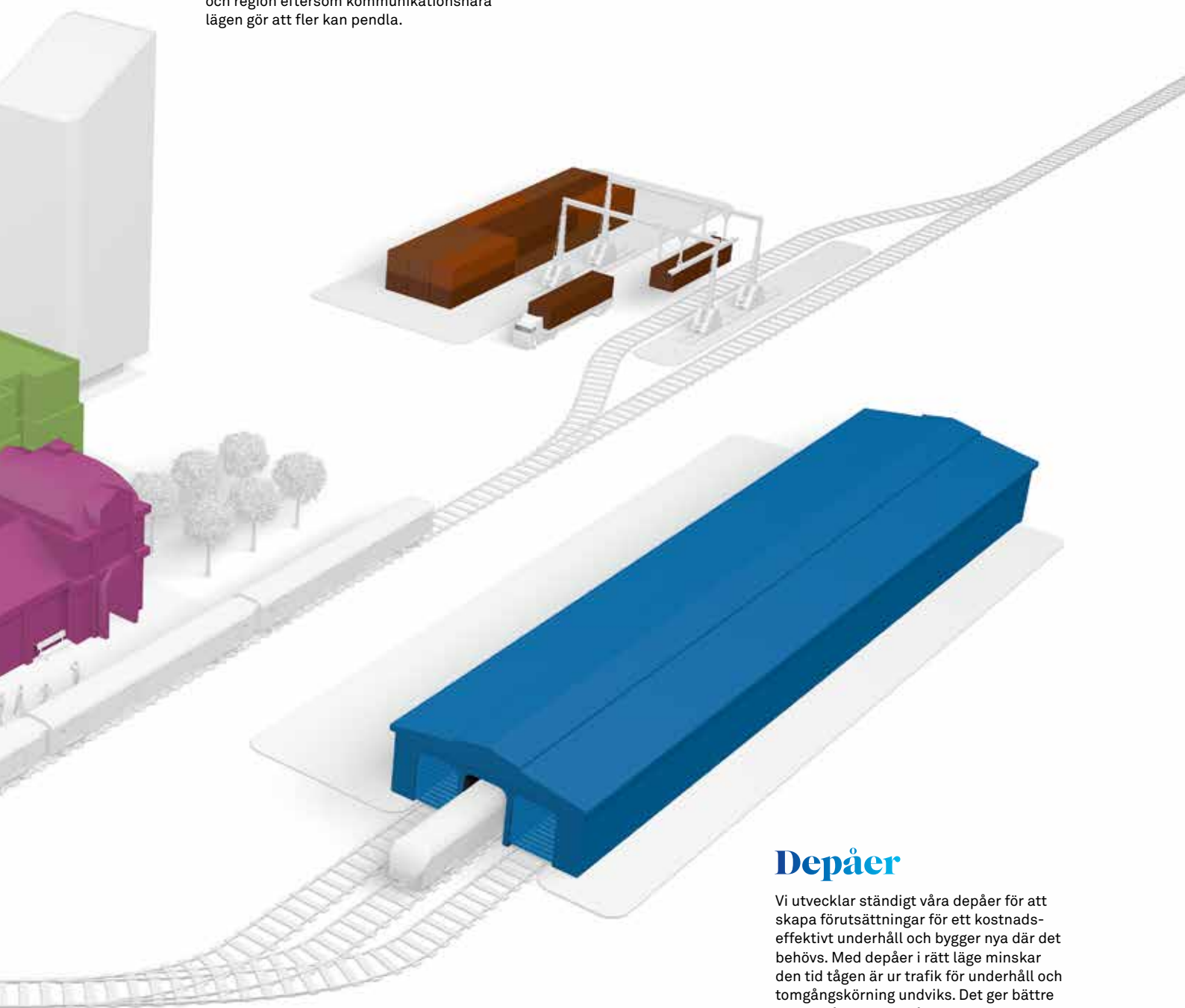
När fler bor, arbetar och vistas nära stationen ökar det kollektiva resandet och området blir tryggare. Vi bygger nytt på den mark vi äger i stationsområden, vilket skapar förutsättningar för tillväxt i både stad och region eftersom kommunikationsnära lägen gör att fler kan pendla.

Godsterminaler

Våra kombiterminaler kombinerar tågets fördelar med lastbilarnas. Med rätt läge, rätt utrustning och rätt drift hjälper vi marknaden att få fram sina varor i tid på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt. Mer gods på järnväg ger bättre miljö och säkrare bilvägar.

Depåer

Vi utvecklar ständigt våra depåer för att skapa förutsättningar för ett kostnadseffektivt underhåll och bygger nya där det behövs. Med depåer i rätt läge minskar den tid tågen är ur trafik för underhåll och tomgångskörning undviks. Det ger bättre flöden så att underhållskostnaderna sänks för våra kunder och tågen kan gå enligt tidtabell.



Hållbar framtid!

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 kombi-terminaler längs med den svenska järnvägen.

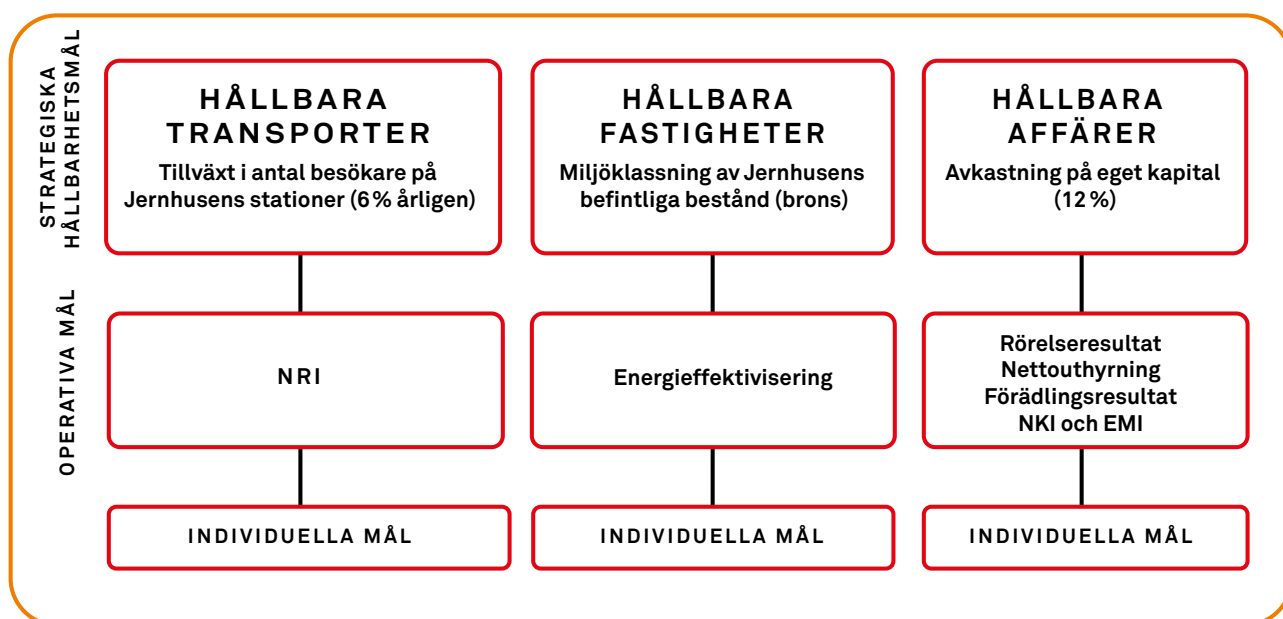
Jernhusen är ett fastighetsbolag, vars verksamhet är nära sammankopplad med den svenska järnvägen. Företaget bildades i samband med bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar vid årsskiftet 2000/2001 och ägs av svenska staten. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan statliga subventioner.

Inom Jernhusen blandas ny kunskap med gedigen erfarenhet från järnvägs-historien. Det ger unik kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på kollektivt resande och transporter samt inom stadsutveckling. Att Jernhusens fastigheter finns på rätt plats och har rätt utbud är viktiga förutsättningar

för att kunna vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg, i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Jernhusen arbetar också aktivt med att öka samarbetet mellan de olika aktörerna inom järnvägsbranschen.

VISION

AFFÄRSIDÉ





Malmö Centralstation med sin spännande glashall fortsätter att vinna priser. Under 2013 tilldelades den både Årets Stadsbyggnadspris av Malmö stad och Future Transport Award i kategorin Public Transport, med motiveringen att stationen på ett smidigt sätt möjliggör byten mellan olika trafikslag.

NY MÅLSTRUKTUR STYR VERKSAMHETEN ÅT RÄTT HÅLL

Under året skärpte ägaren kravet på att alla statligt ägda bolag ska koppla sina affärsplaner och strategier till hållbart företagande. Långsiktiga, utmanande och uppföljningsbara hållbarhetsmål skulle tas fram och genomsyra hela affären, vilket ligger helt i linje med Jernhusens strävan efter att vara ett hållbart företag. De finansiella mål som beslutas av Jernhusens ägare styr verksamheten långsiktigt och utgör ramverket för de strategiska hållbarhetsmål som arbetats fram.

Under 2013 beslutade Jernhusen därför om en ny målstruktur utifrån vision, affärsidé och finansiella mål. Jernhusen har strategiska hållbarhetsmål, operativa mål och individuella mål. De strategiska hållbarhetsmålen är hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer.

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 affärer. Det sam-

manfattas i målet Hållbara transporter, ett mål som delas med flera av våra stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp hur väl det lyckas, mäts besöksstillväxten på Jernhusens stationer. Den årliga tillväxten av antalet besökare på Jernhusens stationer ska över en konjunkturcykel vara sex procent, vilket är högre än kollektivtrafikens tillväxt.

Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt. Arbetet med att renovera och modernisera stationer för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder på sikt till fler besökare och resenärer. Genom att utveckla befintliga och nya underhållsdepåer utökas kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service. Snabbare underhåll ökar pålitligheten så att tågen kan gå enligt tidtabell.

För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Det gör att fler kan leva och arbeta nära kollektivtrafiken. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och andra som vistas där.

Hej Kerstin!

Kerstin Gillsbro, vd



Hur kommer hållbarhetsmålen att påverka Jernhusens verksamhet?

Vi arbetar sedan tidigare med hållbarhetsmål och har en uttalad vilja att vara ett rakt igenom hållbart företag. Tack vare att Jernhusens verksamhet i sig är hållbar har vi ett stort försprång eftersom vi helhjärtat kan ägna oss åt *hur* vi arbetar, inte med *vad*.

De nya strategiska hållbarhetsmålen kommer främst att tydliggöra hur vi ska prioritera och var vi ska lägga våra resurser. Nu vet vi att hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer tilldelas samma betydelse och det kommer att underlätta vårt beslutsfattande.



Foto: Nettan Kock

På Göteborgs Centralstation finns sedan 2012 cityvärdar för att hjälpa resenärer och besökare tillrätta. Syftet är att skapa en trivsammare och säkrare station. I samarbete med respektive kommun finns cityvärdar/stationsvärdar på 14 av Jernhusens stationer.

”Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg.”

Jernhusen arbetar även för att öka andelen gods som transporteras på järnväg. Det sker genom nya logistiklösningar och terminaler som är öppna för alla tågoperatörer samt förbättrad samverkan inom branschen.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att Jernhusens fastigheter håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet Hållbara fastigheter antagits, vilket innebär att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020. Miljöbyggnad innebär att energianvändning, inomhusmiljö och material i fastigheterna ska vara hållbart.

Målet är mycket tufft med tanke på att Jernhusens fastighetsbestånd är äldre och att dess användning i hög utsträckning skiljer sig från kontors- och handelsfastigheter som Miljöbyggnad är framtaget för. Målet Hållbara fastigheter ska ligga till grund för att fastighetsbeståndet

systematiskt förbättras och för att fastigheterna ska ha den kvalitetsnivå som kunderna efterfrågar.

HÅLLBARA AFFÄRER

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. Det sammanfattas i målet Hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

Hyresgäster betalar mer för en trivsam miljö med bättre hälsa, välmående och ökad produktivitet som följd. Det är därför ekonomiskt lönsamt att uppföra hållbara fastigheter och förbättra befintliga, eftersom utvecklare och ägare kan få högre hyror och försäljningspris för gröna byggnader.

OPERATIVA MÅL

De operativa målen styr den dagliga verksamheten. Målen fastställs på årlig basis med stark koppling till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål.

STRATEGIER FÖR ATT NÅ MÅLEN

För att nå uppsatta ambitioner och mål arbetar Jernhusen aktivt med ägande, utveckling och förvaltning av sina fastigheter inom transportbranschen.

Ägande. Jernhusen är långsiktig ägare av stationer, stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler på tillväxtorter och vid viktiga knutpunkter. Över utvecklingsfaser ägs även andra fastigheter inom dessa områden.

De fastigheter som inte ingår i den långsiktiga ägarstrategin avyttras i form av byggrätter, eller efter genomförda investeringar med beaktande av risk och avkastningskrav.

Genom att frigöra kapital kan Jernhusen fortsätta att utveckla ett långsiktigt fastighetsinnehav.

Utveckling. Jernhusen utvecklar nya och befintliga stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler. Det ska ske

utifrån en helhetssyn som inte är begränsad till det egna projektet, utan som även tar hänsyn till andra aktörers intressen och möjligheter i det aktuella området. Allt för att skapa en så bra helhetslösning som möjligt.

Förvaltning. Strategin är att förvalta fastigheter i nära samarbete med kunder och transportsektor, med starkt fokus på hållbar utveckling.

FINANSIELLA MÅL

MÅL

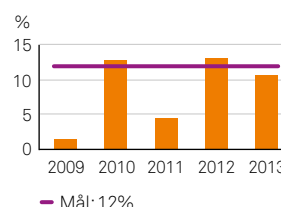
UTFALL 2013

Avkastning på eget kapital

Jernhusen ska ge konkurrenskraftig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.

Över en konjunkturcykel ska Jernhusen ge en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 12 procent.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 10,8 (13,1) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 8,5 procent.

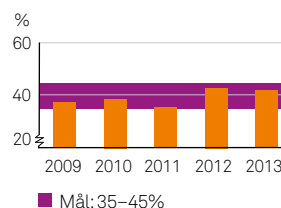


Soliditet

Jernhusen genomför omfattande investeringar under de kommande åren, vilket ställer krav på finansiell flexibilitet och styrka. Soliditeten anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga.

Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

Soliditeten uppgick till 41,7 (42,8) procent.

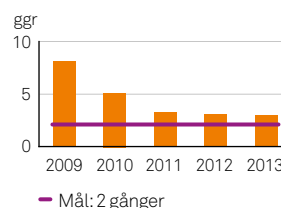


Räntetäckningsgrad

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 (3,2) gånger.

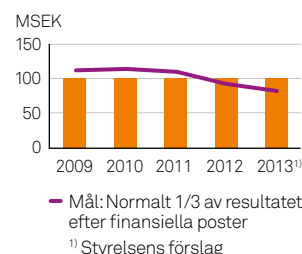


Utdelning

Det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål ska delas ut.

Normalt innebär det en årlig utdelning på 1/3 av resultatet efter finansiella poster.

Styrelsen föreslår årsstämman 2014 en utdelning om 100 (100) miljoner kronor, motsvarande 39 procent av årets resultat efter finansiella poster.



Väl av- vägd risk

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att bolaget riskerar att inte uppnå kort- eller långsiktiga mål.

Under året har arbetet med riskhantering utvecklats för att stötta affärerna och tydligare inkludera risker som skulle kunna innebära att de strategiska hållbarhetsmålen inte nås på längre sikt. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt med tydligt definierade roller och ansvar för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra.

Vd ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergripande risker sammantaget är tillräckliga och affärsområdescheferna ansvarar för att sina respektive risker hanteras. Riskkommittén säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Ordförande i riskkommittén rapporterar

till Jernhusens ledningsgrupp och styrelsens finans- och revisionsutskott.

HANTERING AV RISKER

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell som stödjer arbetet med att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål. Bolaget arbetar aktivt med strategiska, operativa och finansiella risker.

Strategiska risker är långsiktiga risker kopplade till hållbarhetsmålen. Operativa risker är mer kortsiktiga och avser exempelvis fastighetsintäkter, vakansgrad, hyresgäststruktur, fastighetskostnader, investeringar och värdeförändringar. Finansiella risker täcker in räntor, motpartsrisker och refinansiering och beskrivs på sidorna 15-16.

Modellen bygger på att *risk* är definierat som en känd osäkerhet och riskens

sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Strategiska, bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Redan kända faktum (exempelvis regional tillväxt och infrastruktursatsningar) beskrivs regelbundet i omfattande omvärldsanalyser och omhändertas i den löpande verksamheten.

Som en del av den interna kontrollen sammanfattar alla affärsområden och gemensamma enheter en gång i halvåret sitt riskarbete i en rapport som skickas till riskkommittén. Riskarbetet följs även upp kvartalsvis i prognosrapporteringen.

RISKER OCH RISKHANTERING

STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	AKTIVITET
Hållbara transporter	Minskade flöden på grund av resenärers och godstransportörers skadade förtroende för järnvägen.	2	3	Det branschgemensamma projektet Tillsammans för Tåg i Tid är en viktig satsning där Jernhusen deltar. Både staten och Jernhusen investerar för att förbättra infrastrukturen.
Hållbara fastigheter	Ökade, oväntade kostnader på grund av föroreningar i mark och eftersatt underhåll av byggnader.	3	3	Föroreningar på fastigheter hanteras proaktivt. Enligt bolagiseringsavtalet med staten ska kostnaderna täckas för många historiska markföroreningar som uppstått innan Jernhusen förvärvade marken.
Hållbara affärer	Stora projekt drabbas av oväntade kostnader eller tidsförskjutningar på grund av avvikelser.	1	3	Tydlig projektledningsmetodik har införts och regelbundna projektrevisioner genomförs. Löpande kompetensutveckling sker också.
	Förändrad roll mot bakgrund av utredningar av järnvägens organisation.	1	3	Proaktiv dialog förs med kunder, politiker och andra intressenter för att reda ut oklarheter kring Jernhusens roll.
	Kortsiktigt förlorade intäkter på grund av hårt pressad transportbransch.	3	3	Arbetet för att skapa ett än mer kundnära Jernhusen har inletts under året. Jernhusen tar fram affärsmodeller i samarbete med övriga branschaktörer så att de gynnar bådas affär.

1 Låg 2 Medel 3 Hög

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2014	890	168 682	217	27
2015	496	127 524	138	18
2016	365	122 484	210	27
2017	164	51 273	52	7
2018	54	23 105	48	6
2019	17	3 171	19	2
2020–	25	32 614	105	13
Totalt	2011	528 853	790	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat- effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	68
Vakansgrad lokaler	+/-1	7
Drift- och energikostnader	+/-10	37
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25	-502/+462
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procent-enhet	15

Framgångsrik refinansiering

Jernhusen har under året refinansierat stora delar av sin skuldportfölj. Finansieringsstrukturen har blivit mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad, bland annat genom att de första obligationsemissionerna under det nylanserade MTN-programmet genomfördes.

Under året har den finansiella marknaden haft starkt fokus på utvecklingen i USA. Intresset har varit stort för den ekonomiska återhämtningen, men framför allt har uppmärksamhet ägnats åt det budgetstup som landet har stått inför samt huruvida den amerikanska centralbanken skulle minska de obligationsköp som pågått för att stimulera ekonomin. Den amerikanska utvecklingen har även påverkat de svenska långräntorna, som under året först varit nere på historiska bottenivåer för att sedan stiga till tvåårshögsta.

Under fjärde kvartalet beslutade den amerikanska centralbanken att minska sina obligationsköp efter att en viss återhämtning skett av den amerikanska ekonomin. Amerikanska politiker kom även överens om ett mer långsiktigt budgetavtal, vilket fick långräntorna att stiga och skillnaden mellan de korta och

långa räntorna att öka. De stigande långa marknadsräntorna har bidragit till positiva värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument.

Efter en längre tid med låg inflation valde Riksbanken vid sitt möte i december att sänka reporäntan, vilket fick de svenska korträntorna att sjunka. Riksbanken förväntas behålla reporäntan på nuvarande nivå den närmaste tiden, vilket gör att Jernhusens upplåningskostnader väntas sjunka något.

FINANSIERING UNDER 2013

Under året har Jernhusen genomfört en planerlig refinansiering av i stort sett hela skuldportföljen. Det resulterade bland annat i att ett MTN-program, ett svenskt obligationsprogram, om 6 000 miljoner kronor lanserades och börsintroducerades. Per den 31 december var obligationer om 1 800 miljoner kronor

utestående på marknaden. Jernhusen har även minskat den säkerställda bankfinansieringen så att den vid årsskiftet uppgick till 15 procent av fastighetsvärdet. Istället har Jernhusen skapat en mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansieringsstruktur med längre genomsnittlig kapitalbindningstid. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,7 år.

Jernhusen har även planerligt minskat den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen med 1,2 år. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,6 (4,8) år i portföljen.

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 611 miljoner kronor, främst till följd av de investeringar som gjorts. Vid årets utgång uppgick koncernens

Finansieringskällor per den 31 december 2013

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat
Säkerställda kreditfaciliteter	1 650	1 000
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	–
MTN-program	6 000	1 797
Företagscertifikatprogram	3 000	2 889
Checkräkningskredit	200	43
Övriga lån	–	18
Totalt	13 850	5 746¹⁾

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Finansiella nyckeltal

	2013	2012
Belåningsgrad, %	49,6	49,0
Skuldsättningsgrad, gånger	1,1	1,1
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,2
Räntebindningstid, år	3,6	4,8
Kapitalbindningstid, år	2,7	i.u. ¹⁾

¹⁾ Kapitalbindningstid tillkom som mått i Jernhusens nya finanspolicy 2013.

nettolåneskuld till 5 620 (4 853) miljoner kronor och den räntebärande låneskulden till 5 879 (5 268) miljoner kronor.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -147 (-182) miljoner kronor. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på lägre räntenivåer samt ett bättre resultat från intressebolagen.

Den genomsnittliga räntan var 3,1 (3,2) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 31 (25) miljoner kronor.

Värdeförändringar finansiella instrument

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 600 miljoner kronor. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2013 var -115 (-270) miljoner kronor, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 155 miljoner kronor. Det beror till stor del på den ränteuppgång som har skett i de långa räntorna under året.

UTBLICK 2014

Den ekonomiska återhämtningen i världen väntas fortsätta under 2014, dock med olika takt. Den europeiska tillväxten förväntas öka under 2014, men på en fortsatt låg nivå. Däremot tros tillväxten i både Sverige och USA att öka snabbare under 2014. I takt med att den amerikanska centralbanken minskar sina obligationsköp kan den europeiska centralbanken tvingas att inleda liknande stödåtgärder för att stimulera ekonomin.

Trots den förväntade ekonomiska återhämtningen i Sverige spås inflationen vara fortsatt låg den närmaste tiden. Därför har Riksbanken signalerat att repo-räntan sannolikt behålls på nuvarande låga nivåer fram till inledningen av 2015. Det innebär även att de svenska korta marknadsräntorna bedöms befinna sig på ungefär samma nivåer under hela 2014.

FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. En jämn förfallostruktur i portföljen eftersträvas.

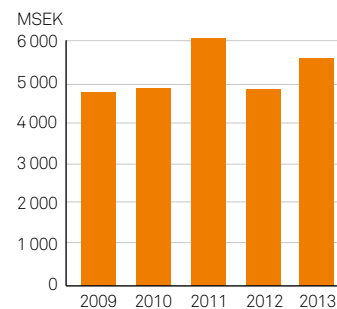
Den refinansiering som Jernhusen genomfört under året har ytterligare minskat refinansieringsrisken genom en bra fördelning och löptidsspridning mellan bankupplåning, den korta certifikatmarknaden och den långa obligationsmarknaden.

Ränterisk

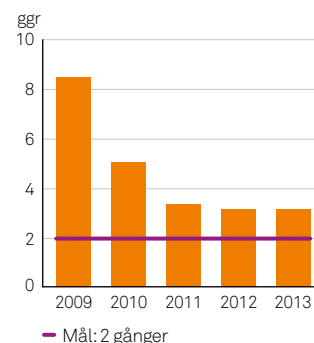
Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1-5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2013, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 15 miljoner kronor under den närmaste 12-månadersperioden. Om

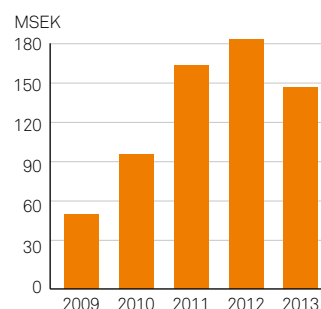
Räntebärande skuld, netto



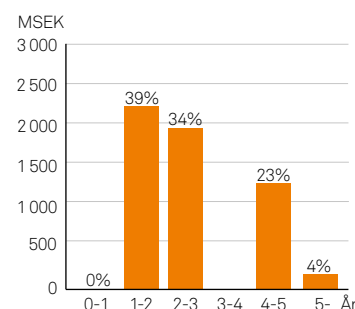
Räntetäckningsgrad



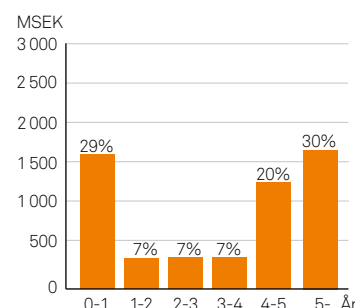
Finansiella poster



Kapitalbindning



Räntebindning

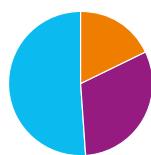


Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 57 miljoner kronor.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken.

Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2013



- Säkerställda kreditfaciliteter, 18%
- MTN-program, 31%
- Företagscertifikatprogram, 51%

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2013

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 686	2,2
1-2 år	400	3,7
2-3 år	400	3,4
3-4 år	406	3,0
4-5 år	1 148	3,1
5- år	1 706	3,6
Totalt	5 746¹⁾	3,1

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2013-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 100%	105%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	15%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	29%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,2 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta.	Uppfyllt



Vår kärn- verksamhet

Jernhusen erbjuder ändamålsenliga lokaler till dem som vill finnas nära kollektivtrafik och järnväg. Fastighetsbeståndet är utbrett över hela Sverige med fokus på storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter.

Per den 31 december 2013 ägde Jernhusen 189 (245) fastigheter i 60 (75) kommuner, från Malmö i söder till Katterjåkk i norr. Fastigheterna ägs, utvecklas och förvaltas av de fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Marknadsvärdet för Jernhusens fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 11 327 (9 896) miljoner kronor. Ökningen beror främst på investeringar och förvärv om 1 288 miljoner kronor.

Merparten av beståndet finns i storstadsregionerna. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 75 (74) procent av beståndet. Driftöverskottet uppgick till 463 (508) miljoner kronor. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 13.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER INOM INFRASTRUKTUR

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor.

Direktavkastningskraven på samhällsfastigheter inom infrastruktur bedöms vara mindre volatila än marknaden generellt. Det beror på förväntat långsiktigt ökat resande, fler transporter av gods på järnväg samt att Jernhusens stationer och depåer är lokaliserade i strategiska lägen.

FASTIGHETER PER AFFÄRSOMRÅDE

Stationer

Vid årsskiftet ägde Jernhusen 50 stationer av olika storlek över hela landet. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm.

Jernhusen avyttrar stationer, främst på mindre orter, om dessa inte längre är i bruk som stationer eller kan drivas mer effektivt av kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

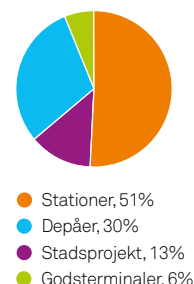
Stadsprojekt

Runt stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen under stadsutvecklingsfaser olika typer av fastig-

Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	5 748	51
Göteborg	1 842	16
Malmö	951	8
Helsingborg	440	4
Örebro	283	2
Uppsala	253	2
Västerås	247	2
Övriga	1 564	15
Totalt	11 327	100

Andel av marknadsvärde



heter. Fastigheterna finns främst i Stockholm, Göteborg och Malmö. Merparten av innehavet är utvecklingsfastigheter och på vissa fastigheter kan byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas.

Depåer

Jernhusen äger 24 underhållsdepåer. Generellt är de antingen depåer nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs eller depåer längre bort från tågens ordinarie rutter för tyngre reparationer och garantiarbeten.

Godsterminaler

Jernhusen har 13 terminaler strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Nio av dessa är kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg och landsväg.

FASTIGHETERNAS MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

Jernhusen utvecklar ständigt sina fastigheter för att nå målet Hållbara fastigheter, vilket innebär att samtliga fastigheter ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020. Beståndet omfattar en mängd olika byggnadstyper med varierande möjligheter och utmaningar.

Stationer

Byggnaderna utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Stationerna ska uppmuntra kollektivt resande och vara naturliga mötesplatser för besökare. Många stationer är byggda på 1800-talet och Jernhusen har under senare år satsat mycket på att modernisera dem. Det har gjort att många stationer nu är i gott skick. Jernhusen arbetar även med att lyfta fram kulturarvet i de äldre byggnaderna.

Arbete pågår med att miljöklassa stationsbyggnaderna genom att först kartlägga behov och därefter ta fram åtgärdsplaner. Åtgärderna syftar bland annat till att sänka energiförbrukningen eller att avlägsna farliga ämnen. Bättre kvalitet på byggnaderna ökar deras attraktivitet samtidigt som driftkostnaderna minskar, vilket i sin tur ökar deras marknadsvärde.

Kartläggningen visar vanligtvis på hög energiförbrukning och därför drivs sedan många år ett energieffektiviseringsprojekt. Det bygger på att en grundlig utredning genomförs utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Därefter prioriteras i första hand driftoptimering följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation. Energiförbrukningen, främst förbrukningen av värme, har minskat kontinuerligt på stationerna sedan projektet inleddes.

Arbetet med avfall har också lyfts under året. Tillsammans med hyresgäster genomförs uppfräschning av avfallsrum och förbättringar av källsorteringen på flera stationer. Utplacering av nya papperskorgar med plats för källsortering i väntsalarna påbörjades under året.

Stadsprojekt

På markområdena omkring stationerna uppförs kontor, bostäder, hotell och service som gör att fler får nära till kollektivtrafiken.

Jernhusen ställer höga krav så att miljöpåverkan minimeras vid nyproduktion. Alla nybyggnationer ska även minst uppnå miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå silver. För att säkerställa att det som byggs både är bra för miljön och för de människor som kommer att vistas där, har ett kvalitetsprogram tagits fram. Läs mer på sidan 29.

Vid rätt tillfälle avyttras dels byggrätter, dels färdiguppförda byggnader. Medlen återinvesteras därefter i andra infrastrukturprojekt som bidrar till att fler kan resa kollektivt eller transportera gods på järnväg.

Depåer

Jernhusen utvecklar effektiva depåer för att tågen ska kunna gå enligt tidtabell. De nybyggda depåerna i Raus och



Göteborgs Centralstation invigdes 1858. Stationen har utvidgats i flera omgångar. Senast uppfördes Centralhuset vilket stod färdigt 2003.



Den första hallen i Raus Depå utanför Helsingborg färdigställdes 2010. Tack vare den stora efterfrågan stod en andra hall färdig under 2012.

Boxholm är tillfullo utformade för att klara dagens och morgondagens behov av underhållslösningar.

Standarden på befintliga depåer varierar och de moderniseras och utvecklas ständigt för att förbättra förutsättningarna för kunderna att kunna bedriva ett effektivt fordonsunderhåll med så låg miljöpåverkan som möjligt.

Jernhusen har tagit ett helhetsgrepp för att förbättra ledningsnäten för vatten och avlopp i marken på de äldre fastigheterna. Genom systematisk filmning, kartläggning och genomförande av åtgärder återfår ledningssystemen sin funktion och risken för utsläpp minimeras. Samtidigt tas kartunderlag och underhållsplaner fram, vilket möjliggör god framtida skötsel och kontroll. Även olje- och fettavskiljare kartläggs och kontrolleras för att ytterligare minska risken att föroreningar sprids.

Vid utgången av 2013 hade genomgångar enligt denna modell avslutats på 54 fastigheter inom Stationer, Depåer och Godsterminaler. Samtliga fastigheter kommer att kartläggas och åtgärdas. På merparten av depåfastigheterna finns

ärvda markföroreningar efter många års tung industriell verksamhet. Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av ett avtal med staten från bolagiseringen.

Jernhusen genomförde saneringar under året och bidrog på så sätt till att förbättra närmiljön kring sina fastigheter. Bland annat har förorenad mark sanerats där spåren in till Boxholms Depå skulle läggas. Flera markundersökningar genomfördes också under året, vilket gjorde att det i vissa fall upptäcktes behov av åtgärder.

Under 2013 inleddes inventeringen inför miljöklassning av depåer. Inventeringen sker enligt samma system som för stationer men med ett flertal tilläggsfrågor för att kartlägga arbetsmiljöproblem och miljöfarlig verksamhet.

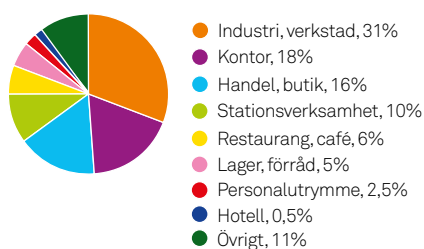
Även idag inträffar utsläpp av miljöfarliga ämnen på depåfastigheterna och Jernhusen arbetar tillsammans med sina kunder för att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett säkert och miljöriktigt sätt. Åtgärder vidtas också löpande för att minska energiförbrukningen.

Godsterminaler

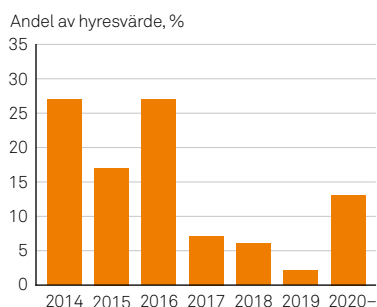
Affärsområdets terminaler finns strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. För att öka terminalernas effektivitet och därmed konkurrenskraft, genomförs stora investeringar för att erbjuda crossdocking på kombiterminalerna. Konceptet med crossdocking innebär att logistikbyggnader uppförs inom terminalområdet. I dessa byggnader sker omlastning från de containrar eller lastbärare som godset fraktats i på tåg till mindre enheter, som distribueras till slutkund med lastbil. Konceptet har införts vid Stockholm Årsta Kombiterminal under 2013 och en liknande logistikbyggnad uppförs nu vid Malmö Kombiterminal.

Vid sidan av dessa logistikbyggnader som nu uppförs, äger affärsområdet främst mindre byggnader avsedda för omklädnad och kontor.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Avtal som förfaller under 2014 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i nya depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

Fastighetsuppgifter per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Antal fastigheter	82	30	60	17	189
Hyresvärde, MSEK	402	17	379	22	820
Lokalarea, kvm	128 000	19 000	462 000	24 000	633 000
Vakant lokalarea, kvm	17 000	19 000	122 000	1 000	159 000
Återstående kontraktstid, år	3,3	1,3	2,6	8,8	3,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2,6	9,6	7,6	4,2	5,2

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2012-12-31	5 535,2	1 308,1	2 671,5	381,6	9 896,4
Driftnetto	1,4	1,3	-80,4	-13,1	-122,9
Projekterresultat	-298,6	53,1	392,5	3,0	182,1
Direktavkastningskrav	81,1	3,2	56,2	-	140,5
Delsumma realiserad värdeförändring	-216,1	57,6	368,3	-10,1	199,7
Investeringar	478,5	131,8	335,7	331,4	1 277,3
Förvärv	-	-	10,7	-	10,7
Frånträden	-16,7	-11,0	-29,6	-	-57,3
Marknadsvärde 2013-12-31	5 780,8	1 486,5	3 356,5	702,9	11 326,7

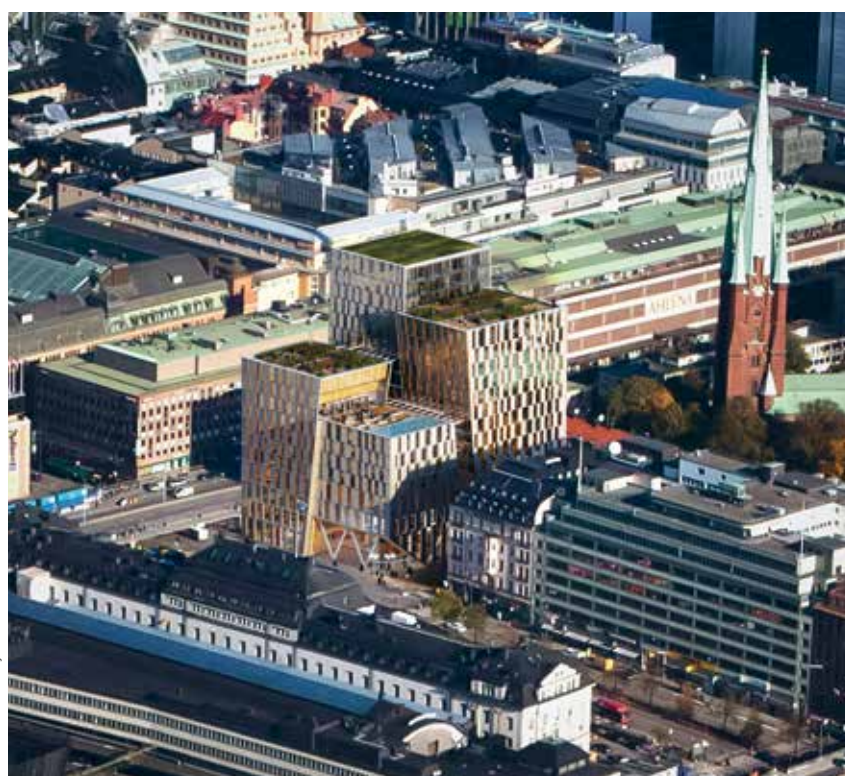
Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2013. Den går att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Nytt läge?

Jernhusens fastighetsprojekt bidrar till att förbättra svensk infrastruktur med nya och moderniserade stationer, depåer och kombiterminaler. Runt stationerna utvecklas fastigheter som får fler att resa kollektivt och städerna och regionerna att växa hållbart. Investeringarna genomförs inom de fyra affärsområdena och på de följande sidorna visas ett urval.

STADSPROJEKT

Station Stockholm City



Grundläggning och genomförande av Station Stockholm City i kvarteret Orgelpipan 6 inleddes hösten 2013 efter att den tidigare hotellfastigheten på platsen rivits. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell med omkring 400 rum och ett 20-tal bostäder att uppföras.

Kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar så att det blir smidigare att resa kollektivt i Stockholms län.

Lokaltyp
Area efter färdigställande
Beräknat färdigställande
Beslutad investering

Station, lokaler, hotell, bostäder
 28 000 kvm
 Stationsdelen 2017
 Övriga delar 2016
 Cirka 1 000 MSEK

STADSPROJEKT

Glasvasen i Södra Nyhamnen, Malmö

Illustration: kanazi/Tenjin Visuals



Detaljplanen för första etappen av stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation vann laga kraft våren 2013. Första etappen omfattar totalt 25 000 kvadratmeter kontor, hotell, handel och bostäder. Först ut blir byggnaden Glasvasen där kontor och butiker ska rymmas i Malmös mest kommunikationsnära läge.

Lokaltyp
Area efter färdigställande
Beräknat färdigställande
Beslutad investering

Kontor, butiker, garage
 8 000 kvm
 Slutet av 2015
 Cirka 200 MSEK

STATIONER

Stockholms Centralstation

Grundförstärkningen och moderniseringen av Stockholms Centralstation avslutades vid årsskiftet efter fem års intensivt arbete. Framkomlighet och service för resenärer och besökare har förbättrats och precis som på 1920-talet ligger återigen små butiker längs Centralhallens långsida. Den omfattande grundförstärkningen av den till stora delar byggnadsminnesmärkta stationen innebär att den äldsta delen från 1871 nu står stadigt. Åtgärder har också vidtagits för att sänka energiförbrukningen. Nästa projekt på Centralstationen blir att modernisera och anpassa kontoren.

Lokaltyp
Area efter färdigställande
Beslutad investering

Station
 9 500 kvm
 Cirka 1 000 MSEK



DEPÅER

Boxholms Depå

Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, har tagits i drift av hyresgästen Arriva Östgötapendeln, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken. Depån gör att underhållet av regionens tåg kan göras lokalt, så att tiden när tågen är ur trafik minimeras och tomgångskörningar undviks.

Lokaltyp
Area efter färdigställande
Beslutad investering

Depå
 4 800 kvm
 Cirka 200 MSEK



DEPÅER

Sävenäs Depå



I Sävenäs Depå i Göteborg har ett nytt spår lagts för att möjliggöra förflyttningar inom depåområdet. Spåret effektiviserar underhållsarbetet för kunden Västtrafik och frigör kapacitet på stambanan.

Lokaltyp	Spår (infrastruktur)
Längd på spår	410 m
Beslutad investering	Cirka 20 MSEK

GODSTERMINALER

Stockholm Årsta Kombiterminal

Två byggnader för omlastning av gods, så kallad crossdocking, har uppförts på terminalen och hyresgäster är Kyl & Frysexpressen och Carrier Transport. Den moderna citylogistikanläggningen gör att gods kan transporteras med tåg nästan hela vägen fram till slutkund. Kombiterminalen har också fått två stora kranar som ökar effektiviteten och minskar miljöpåverkan.

Lokaltyp	Lager/logistik
Area efter färdigställande	15 000 kvm
Beräknat färdigställande	April 2014
Beslutad investering	Cirka 400 MSEK



GODSTERMINALER

Malmö Kombiterminal

Den logistikbyggnad som uppförs på Malmö Kombiterminal blir omlastningslokal för gods, så kallad crossdocking. Möjligheten att lasta om gods på Malmö Kombiterminal för vidare distribution i Sverige har efterfrågats av utländska aktörer. Mertz Transport, som även ansvarar för terminaldriften, kommer att hyra logistikbyggnaden. Kombiterminalen kan genom sitt centrala läge fungera som nod för citylogistik i Malmö.

Lokaltyp	Lager/logistik
Area efter färdigställande	8 000 kvm
Beräknat färdigställande	Oktober 2014
Beslutad investering	Cirka 100 MSEK

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Helår 2013	Helår 2012
Stationer	466,5	458,0
Stadsprojekt	144,6	109,0
Depåer	344,2	412,0
Godsterminaler	332,7	81,0
Totalt	1 288,0	1 060,0



Vi ses på stationen!

Stationerna ska uppmuntra till kollektivt resande och vara naturliga mötesplatser för alla besökare. Därför strävar vi efter att erbjuda ett genomtänkt utbud av butiker och service i trivsamt miljö för de mer än 600 000 personer som varje dag passerar genom stationerna.

Utbudet av service och tjänster på stationen gör den attraktiv för både resenärer och besökare. Om stationen bidrar till att ge besökare och resenärer mervärde i form av en smidigare vardag blir kollektivtrafiken ett intressant alternativ ur flera aspekter.

Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar 50 stationer och erbjuder tjänster och funktioner relaterade till dessa.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Stockholms Centralstation stod klar efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats vid årsskiftet. Läs mer på sidan 22. Nästa steg blir att modernisera kontoren på Centralstationen.

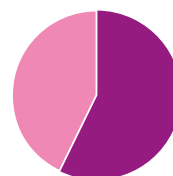
Flera mindre projekt för att förbättra stationerna har också avslutats. Ett exempel på det är Borlänge Resecentrum som invigdes i oktober. En gångbro över

spåren i Alvesta har också öppnats och Solna station har fått en ny entré mot Friends Arena. På Malmö Centralstation färdigställdes den nya fjärrbuss-terminalen, vilket underlättar byten mellan olika trafikslag.

ÖKAD EFTERFRÅGAN OCH ÖKAT UTBUD

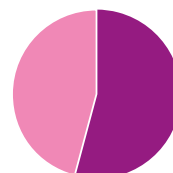
Allt fler väljer att resa kollektivt, framför allt i storstadsregionerna. En annan trend är att ungdomar väljer bort bil och använder kollektivtrafiken istället. Det skapar nya möjligheter och krav på vilka funktioner, tjänster och produkter som erbjuds i anslutning till stationerna.

Resenärerna uppskattar de butiker, serveringar och events som erbjuds på stationerna. Genom att följa och mäta behoven hos dem som finns på stationerna kan de koncept som efterfrågas utvecklas tillsammans med samarbetspartners. Exempelvis är den typiske



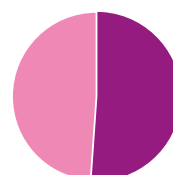
57%

Fastighetsintäkter,
andel av koncernen



54%

Rörelseresultat,
andel av koncernen



51%

Marknadsvärde,
andel av koncernen

Stationer i siffror

Antal stationer 50 (65)

Antal fastigheter 82 (91)

Investeringar och förvärv 479 (468) MSEK

Marknadsvärde 5 781 (5 535) MSEK

Lokalarea 128 000 (142 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 2,6 (2,8) %

MSEK	2013	2012
Fastighetsintäkter	622,8	582,1
Rörelseresultat	254,3	234,2
Värdeförändringar	-216,1	159,6

kollektivresenären en medveten konsument som gärna utträttar sina ärenden på stationen för att spara tid. Därför har flera kedjor, däribland Teknikmagasinet och Lindex, framgångsrikt öppnat mindre butiker på stationerna där endast deras mest efterfrågade produkter säljs.

Genom att bredda utbudet skapas även möjligheter för att ge plats åt mindre, fristående enheter som traditionellt inte funnits på stationerna. Ett exempel är delikatessbutiken och restaurangen Salt & Sill på Göteborgs Centralstation.

Under året har en riktad insats gjorts för att uppmärksamma etablerare och återförsäljare på fördelarna med Jernhusens stationer. En jämförelse mellan Jernhusens kunders omsättning och Servicehandels index visar att de butiker och serveringar som finns på stationerna är mer stabila i omsättningen än branschen överlag.

Stationerna har tre typiska kundgrupper. Basen utgörs av de mer än 600 000 resenärer och besökare som dagligen passerar genom stationerna. Nöjdheten hos resenärerna, mätt via Nöjd Resenärindex (NRI), ökar och det finns en koppling mellan stationens utbud och uppnått NRI.

Jernhusens andra kundgrupp är kollektivtrafikens operatörer. De utnyttjar stationen i sin verksamhet och behöver tillgång till väntsalar och lokaler för personalutrymmen, biljettförsäljning

samt information.

Den tredje kundgruppen utgörs av hyresgäster som hyr lokaler för kontor, butiker eller restaurang/café. Hyran är delvis omsättningsbaserad så att Jernhusen och hyresgästen har gemensamma incitament att öka försäljningen. Under året har exempelvis flera reklamkampanjer med kuponghäften genomförts på de större stationerna. Gensvaret från resenärer och besökare har varit mycket positivt och Jernhusen har sett en påtaglig ökning av omsättningen både under och efter kampanjerna.

Nöjd Kundindex (NKI) genomfördes senast 2012 och visade att kunderna överlag är nöjda med sina lokaler och sin omsättning. Däremot anser de att Jernhusen som hyresvärd kan bli bättre på att åtgärda fel och att återkoppla när synpunkter lämnats. Att öka kundnöjdheten är ett prioriterat område och hyresgäster kan numera felanmäla direkt till Jernhusens egen driftledningscentral. Nästa mätning av NKI görs våren 2014.

Under 2013 har en omfattande kundundersökning, vid sidan av NKI, genomförts för att få djupare insikter om kunderna och deras drivkrafter.

Konkurrensen om hyresgäster är stor. Många fastighetsägare kan erbjuda kontor och lokaler i centrala lägen, även om få har så nära till kommunikationer eller lika stora naturliga flöden som Jernhusens stationer. Andra stationsägare är främst



Foto: Jernhusen Media

För att visa på slagkraften i de egna ytorna valde Jernhusen Media att rikta en kampanj till enskilda personer på reklam- och mediebyråer. Det väckte stor uppmärksamhet och belönades med tidningen Resumés pris för Månadens Kampanj i två kategorier hösten 2013. Kampanjen vann även guld i två kategorier i reklamtvålingen Guldnackeln i mars 2014.



privata intressenter och kommuner med fastigheter nära stationsområden.

TRYGGA PLATSER FÖR ATT VÄNTA, HANDLA OCH UPPLEVA

Jernhusen erbjuder tjänster såsom vänt-salar, städning, öppethållande och bevakning till alla trafikoperatörer och trafikbolag. Vid årsskiftet skötte Jernhusen 133 väntsalor, varav 47 fanns i egna fastigheter. Övriga lokaler hyrs in av andra fastighetsägare.

Stationerna är kategoriserade för att på bästa sätt motsvara resenärernas behov. Alla stationsområden ska vara rena, hela och trygga och uppfylla vissa baskrav, såsom bänkar och toaletter. Vad som erbjuds därutöver styrs av vilken kategori stationen tillhör.

På stationerna råder nolltolerans mot otrygghet. Mörka platser och prång byggs bort eller får bättre belysning. Ordningsskär, stationsvärdar och online övervakningskameror är viktiga både för att förebygga och klara upp brott. Trygghetsarbetet sker i nära samarbete med kommuner, polismyndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare och syftar till att minska otryggheten generellt, inte flytta den till en annan plats.

För att alla ska kunna resa kollektivt

erbjuder Jernhusen ledsagningstjänster tillsammans med Trafikverket och flertalet tågoperatörer. Under året har även ledstråk för synskadade installerats på nästan alla stationer och dörrar har anpassats för rullstolar och barnvagnar.

Det stora flödet av människor gör stationerna till utmärkta platser för marknadsföring och information. Jernhusen Media är ett eget produktområde och säljer ytor för reklamkampanjer och events som bidrar till att ge resenären en trevlig upplevelse. Media har haft stark tillväxt de senaste åren och finns på 40 stationer över hela landet.

FLÖDEN – MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

Det stora flödet av människor är en stor möjlighet, men det medför även utmaningar att hantera logistiskt. Grundläggande är att alla ska känna sig trygga genom att få sina basbehov uppfyllda med korrekt trafikinformation, lättförståelig skyltning, rena toaletter och en säker stationsmiljö. Tillgänglighet är också ett nyckelord för att alla ska kunna använda kollektivtrafiken. Först när dessa krav uppnåtts blir kollektivtrafik intressant och först därefter kan det bli aktuellt att utnyttja stationens utbud av butiker, serveringar och tjänster.

Hej Ola!

Ola Orsmark, chef
affärsområde Stationer

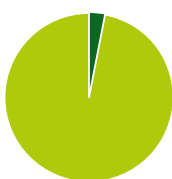


Varför finns det så många butiker på era stationer när uppdraget är att öka det kollektiva resandet?

Vi gör allt vi kan för att fler ska välja att resa med tåg eller buss. Och vi vet att våra resenärer och besökare vill ha ett kommersiellt utbud med butiker och service – gärna ännu mer än vad som finns idag! Resenärernas vardag blir enklare när de kan köpa mjölk eller klacka om skor på stationen och det får dem att resa kollektivt i ännu högre utsträckning.

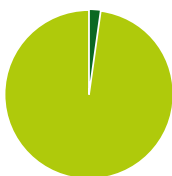
Stationsnära stad!

Att förvandla stationsområden till levande stadsdelar skapar goda möjligheter för att öka det kollektiva resandet. Vi vill utveckla stationsområden på ett sätt som skapar tillväxt, bidrar till transportsektorns utveckling och hjälper städerna och regionerna att växa hållbart.



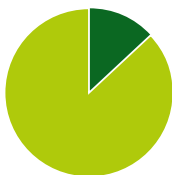
3%

Fastighetsintäkter,
andel av koncernen



2%

Rörelseresultat,
andel av koncernen



13%

Marknadsvärde,
andel av koncernen

Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar miljösmarta fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregionerna. Eftersom den mark som bebyggs redan är använd är detta ett hållbart sätt för städerna att växa.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Bygget av Station Stockholm City för pendeltåg inleddes. Läs mer på sidan 21.

Detaljplanen för första etappen av stadsdelen Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation vann laga kraft. Läs mer på sidan 22.

Planerna för övriga stationsområdet i Stockholm och i Göteborg tog ett steg närmare detaljplaneskede efter fortsatt utvecklingsarbete i dialog med kommunerna.

ÖKAD EFTERFRÅGAN PÅ KOMMUNIKATIONSNÄRA LOKALER

Efterfrågan på centralt belägna arbets- och handelsplatser samt bostäder ökar i takt med att allt fler flyttar till städerna. Närhet till kollektivtrafik och kortare restid gör det också mer intressant att pendla i regionen. Det gör att arbetsmarknaderna utvidgas, vilket bidrar till ökad tillväxt. Företag och organisationer som söker kommunikationsnära lokaler

är viktiga kunder för affärsområdet.

I Stockholm fortsätter den höga inflyttningstakten och pågående infrastrukturprojekt kommer att förbättra förutsättningarna för pendling ytterligare. En mycket hög andel av resorna i Stockholms län sker med kollektiva färdmedel, vilket skapar stor efterfrågan på kontor och lokaler i nära anslutning till Centralstationen. Jernhusens markområden kring Stockholms Centralstation och vid Liljeholmen har pekats ut som lämpliga områden där staden kan växa genom förtätning. Arbete med detaljplaner pågår för dessa områden.

I Malmö växer befolkningen kraftigt. Arbetskraften i Öresundsregionen är också rörlig, mycket tack vare Öresundsbron, och kontor nära Centralstationen efterfrågas i hög utsträckning. Jernhusen avser att skapa en levande stadsdel i Södra Nyhamnen vid stationen i Malmö och först ut är kontorsbyggnaden Glasvasen. Under året tecknades även ett samarbetsavtal med Norrporten om utveckling av nya lokaler för Malmö Tingsrätt.

Befolkningsökningen är inte lika snabb i Göteborg. I visionen för Älvstaden, centrala Göteborg på båda sidor Göta Älv, är avsikten att göra staden mer attraktiv för pendlare. Det innefattar



Jernhusens område kring Göteborgs Centralstation kallas RegionCity och utgör en del av Älvstaden. Visionen för Älvstaden innebär en gigantisk omvandling av Göteborg för att öppna staden mot vattnet och skapa en tät och grönskande stad. Projektet för RegionCity befinner sig i ett tidigt stadium där fokus ligger på dialog för att ta reda på hur området bäst kan användas och integreras med omkringliggande kvarter.

förbättrad kollektivtrafik och utveckling av RegionCity, Jernhusens område kring stationen. Projektering av Västlänken med en pendeltågstunnel och nya stationer pågår för att underlätta kollektivt resande i hela Västsverige. Det gör att stationsområdets attraktivitet kommer att öka.

KVALITETSPROGRAM FÖR EN MÄNSKLIG STAD

Få fastighetsbolag har möjlighet att ta ett så övergripande och hållbart grepp över stadsutveckling som Jernhusen, tack vare stora, centrala och kommunikationsnära markområden i kombination med bred kompetens inom såväl stadsutveckling som infrastruktur.

För att till fullo utnyttja det centrala läget eftersträvas tät bebyggelse i stationsområdena. Det kräver stor omsorg om stadsmiljön för att skapa trivsamma och säkra kvarter. Jernhusen har därför ställt samman sina strategier och ställningstaganden i ett kvalitetsprogram.

Kvalitetsprogrammet används internt under hela stadsutvecklingsprocessen för att underlätta arbetet och säkerställa att slutresultatet blir en stad som är tillgänglig, effektiv, mänsklig, långsiktig och varierad med hög miljöklassning av byggnader. Externt är kvalitetsprogrammet viktigt för att tydliggöra vad Jernhusen menar med värdeskapande stadsutveckling och vilka strategier som används för att nå dit.

PROJEKT FINANSIERAR FORTSATT UTVECKLING

Affärsområdets syfte är att bidra till ökat kollektivt resande: Dels genom att göra de stationsnära områdena mer levande och medverka till att fler får nära till kollektivtrafiken. Dels genom att generera resurser så att Jernhusen kan fortsätta att investera i förbättrad infrastruktur.

Projektet drivs så länge de bidrar till ökade värden och flöden kring stationen. Därefter avyttras byggrätter eller fastigheter som inte har direkt långsiktig koppling till själva stationen. Medlen återinvesteras i nya projekt.

Vid sidan om projekten i Stockholm, Göteborg och Malmö pågår arbetet med att skapa detaljplaner på andra orter, bland annat i Örebro och Östersund.

HÅLLBART BYGGANDE – MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

Efterfrågan på hållbara fastigheter ökar från hyresgäster och investerare, och Jernhusen har många konkurrenter med höga ambitioner.

Samarbete och dialog med andra aktörer är avgörande för effektiva planprocesser och för att finna finansieringslösningar för stora projekt. Här är utmaningen att skapa fungerande relationer mellan privata och offentliga intressenter.

Stadsprojekt i siffror

Antal fastigheter 30 (33)

Investeringar och förvärv 132 (98) MSEK

Marknadsvärde 1 487 (1 308) MSEK

Lokalarea 19 000 (32 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 9,6 (3,4) %

MSEK	2013	2012
Fastighetsintäkter	31,7	120,6
Rörelseresultat	10,7	85,3
Värdeförändringar	57,6	139,3

Fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2013 påverkades negativt av förändringar i beståndet. Kungsbrohuset såldes 2012 och i början av 2013 revs hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm för att ge plats åt Station Stockholm City.

Hej Ann!

Ann Wiberg, chef affärsområde Stadsprojekt



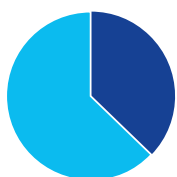
Varför sysslar Jernhusen med stadsutveckling? Borde ni inte först och främst se till att depåer och stationer fungerar?

Självklart ska våra depåer och stationer fungera, och godsterminalerna med för den delen. Det ansvarar respektive affärsområde för. Inom Stadsprojekt säkerställer vi att den mark som vi i samband med bolagiseringen köpte av staten används på bästa sätt för att skapa värde. Vi låter uppföra kontor, hotell och lokaler omkring stationen så att fler får nära till kollektivtrafiken.

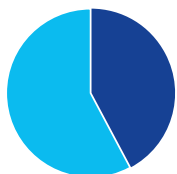
Vid rätt tidpunkt avyttrar vi det som inte är en del av kärnverksamheten, antingen som byggrätter eller färdiga fastigheter. Medlen återinvesterar vi i andra projekt inom exempelvis Stationer och Depåer. Ett exempel är Station Stockholm City som i hög utsträckning möjliggjordes genom försäljningen av Kungsbrohuset 2012.

Tåg behöver också omsorg!

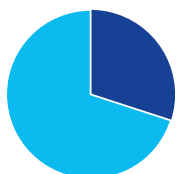
Hela och rena tåg är en förutsättning för att resenärer och gods ska komma fram i tid. Vårt nätverk av depåer skapar förutsättningar för våra kunder att bedriva ett effektivt fordonsunderhåll så att tågen snabbt kan vara i trafik efter service.



37%
Fastighetsintäkter,
andel av koncernen



42%
Rörelseresultat,
andel av koncernen



30%
Marknadsvärde,
andel av koncernen

Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar 24 depåer för lättare och tyngre underhåll av person- och godståg. Depåerna finns vid viktiga knutpunkter i det svenska järnvägsnätet.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Boxholms Depå färdigställdes och togs i drift. Läs mer på sidan 22.

I Sävenäs Depå i Göteborg har ett nytt spår lagts. Läs mer på sidan 23.

Vagnverkstaden i Notviken, Luleå, har byggts om efter kunden Bombardiers önskemål för att skapa en effektiv enhet med verkstad, kontor och personallokaler.

Midwaggon är ny hyresgäst i Kirseberg, en av svensk godstrafiks viktigaste knutpunkter. Midwaggon hyr bläster- och målningshallar, vilket bidragit till att de vunnit en stor upphandling av ett ombyggnadsjobb för vagnar.

En överenskommelse nåddes med SL om avyttring av Älvsjödepån för pendeltåg. Ägandet övergick till SL den 23 januari 2014.

För att säkerställa en fortsatt långsiktig och kvalitativ förvaltning av Jernhusens infrastruktur har bland annat prisjusteringar genomförts. Jernhusen har även tagit över förvaltaransvaret för ett antal anläggningar.

FLER TÅG ATT UNDERHÅLLA

Fler avgångar och fler tåg ökar efterfrågan på depåkapacitet. Tillväxten sker främst i regioner med växande pendling och i samband med satsningar på utökad kollektivtrafik. Jernhusen förbättrar därför depåkapaciteten både genom att uppföra nya depåer och genom att investera i och effektivisera befintliga anläggningar. I takt med marknadens utveckling har Jernhusen även breddat sina erbjudanden för att bidra till utvecklingen av kollektiv- och godstrafik.

En förnyad fordonsflotta ställer särskilda krav på anpassning av depåernas utformning för att möta dagens och morgondagens behov av underhållslösningar. På moderna tåg finns exempelvis mycket av elektroniken på taket istället för som tidigare under tågen.

Den avreglerade järnvägsmarknaden med upphandlingar av tågoperatörs- och underhållstjänster har fått flertalet svenska och internationella kunder att etablera sig i Sverige. En grupp konkurrenter är fordonstillverkare som erbjuder service i egna depåer. En annan konkurrentgrupp utgörs av underhålls-entreprenörer eller trafikhuvudmän med egna anläggningar.

RÄTT UNDERHÅLL PÅ RÄTT PLATS

Jernhusens nätverk av depåer erbjuder rätt underhåll på rätt plats. Lättare och frekvent underhåll utförs trafiknära medan tyngre reparationer och garantiarbeten kan ske längre bort från trafikeringen. Nivåindelningen ger högre kvalitet samtidigt som kostnaderna för kund kan sänkas.

Placeringen av depåer minskar behovet av tomkörning. Förutom att tågen snabbare är i trafik igen efter underhåll, minskar belastningen på järnvägsnätet. Snabbare underhåll innebär också att kunderna behöver ha färre fordon i reserv.

Jernhusens depåer är utformade för att garantera goda arbetsförhållanden med hög säkerhet för dem som arbetar i depån. Jernhusen arbetar kontinuerligt med att förbättra tillförlitligheten och funktionaliteten i infrastruktur, byggnader och verkstadsutrustning och bidrar därmed till högre punktlighet för kunderna. Ett exempel är de avisningsanläggningar som utvecklats under året.

Erbjudanden utvecklas löpande tillsammans med kunderna för att bättre tillgodose deras behov och förbättra utnyttjandet av kapacitet. Under året har Jernhusen bland annat investerat i utrustning och upphandlat entreprenör för drift av tvätt- och fekalieanläggning-

arna på depåerna. Dessa anläggningar bidrar till ett effektivt, driftsäkert och hållbart transportsystem.

ÖPPNA DEPÅER

För att skapa en konkurrensneutral marknad tecknar Jernhusen kapacitetsavtal för en depå med trafik huvudmän. Det innebär att oavsett vem som upphandlas för att bedriva trafik ska depå-tillgången vara garanterad. Öppna depåer bidrar också till att ytterligare sänka tågoperatörens underhållskostnad genom att de fritt kan välja underhålls-entreprenör. Flera underhålls-entreprenörer kan även finnas i samma depå. De delar då på de fasta kostnaderna samtidigt som resurserna utnyttjas effektivt.

FLER TÅG – MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR

Fler tågfordon och mer trafik på järnvägar ökar efterfrågan på depåer. Utmaningen blir att skapa tillräcklig depåkapacitet för underhåll. Dagens depåpriser täcker inte drift, än mindre de stora investeringar som behövs för att anpassa gamla depåer och uppföra nya. Ökad konkurrens skulle sannolikt både utöka depåkapaciteten och tydliggöra vilken prisnivå som är marknadsmässig.

Depåer i siffror

Antal underhållsdepåer 24 (23)

Antal fastigheter 60 (104)

Investeringar och förvärv 346 (414) MSEK

Marknadsvärde 3 357 (2 672) MSEK

Lokalarea 462 000 (455 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 7,6 (6,3) %

MSEK	2013	2012
Fastighetsintäkter	412,2	419,8
Rörelseresultat	200,3	188,5
Värdeförändringar	368,3	-157,6

Hej Daniel!

Daniel Daagarsson, chef affärsområde Depåer



Hur arbetar ni för att möta kundernas behov av depåkapacitet?

Vi arbetar kontinuerligt för att skapa förutsättningar för våra kunder att bedriva fordonsunderhåll i världsklass. Genom vårt nätverk av depåer kan vi erbjuda våra kunder robusta och effektiva depålösningar. Vi arbetar nära våra kunder för att trimma befintliga depåer efter moderna fordons behov. Innovativa lösningar där användarna betalar efter nyttjande, exempelvis sanering och tvätt, gör också att kapaciteten i våra depåer utnyttjas bättre.

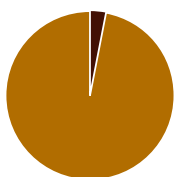
I takt med att efterfrågan uppstår uppför vi även nya depåer. Under året slutförde vi Boxholms Depå söder om Linköping. Det är en mycket efterlängtat depå som gör att ÖstgötaTrafikens tåg kan underhållas trafiknära.



Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, färdigställdes under året. Nu underhålls ÖstgötaTrafikens tåg trafiknära i en depå som till fullo är anpassad efter moderna tågs behov. Bland annat finns mycket av elektroniken på taket på nyare tåg, vilket ställer höga krav på mycket god elsäkerhet.

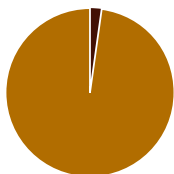
Transportera hållbart!

Gods på järnväg istället för på lastbil ger bättre miljö, förbättrad trafiksäkerhet och i många fall effektivare frakt. Med nya affärsmodeller och modern teknik arbetar vi för att både små och stora företag ska välja järnväg för sina godstransporter.



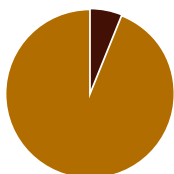
3%

Fastighetsintäkter,
andel av koncernen



2%

Rörelseresultat,
andel av koncernen



6%

Marknadsvärde,
andel av koncernen

Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar tretton godsterminaler, varav nio är kombiterminaler. Nätverket av konkurrensneutrala terminaler finns vid viktiga knutpunkter längs godsstråken i Sverige.

Jernhusen satsar huvudsakligen på så kallade kombiterminaler, där kombigods i containers, växelflak och trailers lastas om mellan järnväg och lastbil.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Första hyresgästen i Stockholm Årsta Kombiterminal flyttade in vid årsskiftet 2013/2014 och terminalen kommer att färdigställas i april 2014. Läs mer på sidan 23.

En ny logistikbyggnad uppförs på Malmö Kombiterminal för att skapa ett modernt logistikcenter. Läs mer på sidan 23.

ÖKAT INTRESSE FÖR HÅLLBARA TRANSPORTLÖSNINGAR

Efterfrågan på kombigods har ökat kraftigt det senaste decenniet med en konjunkturberoende nedgång under 2012. Mycket tyder på att ökningen fortsatt under 2013, även om ingen statistik ännu finns tillgänglig. Drivande bakom tillväxten är dels ökad användning av containersystem, dels teknik som gör det

möjligt att transportera fler sorters varor på detta sätt. Intresset för kombigods ökar också i takt med ett större fokus på hur godstransporter påverkar miljön.

Transportbranschen står idag för en fjärdedel av de totala växthusutsläppen och järnväg är det mest miljövänliga transportmedlet för längre sträckor. Kombigods kombinerar tågets fördelar med lastbils flexibilitet.

Både privata aktörer, såsom tåg- och terminaloperatörer, och offentliga aktörer, främst kommuner, äger terminaler. Konkurrensen är stor i Mälardalen och Smålandsregionen. Där finns risk för överetablering och därmed utslagning av de terminaler som inte når tillräckliga godsvolymer för att bli effektiva eller som är ensidigt beroende av en kund.

KONKURRENSNEUTRALA TERMINALER

Jernhusen arbetar för att göra kombigodset ännu mer intressant genom att ha terminaler med rätt läge, rätt utrustning och rätt drift. Kranar istället för truckar förbättrar effektiviteten, minskar utsläppen och orsakar färre skador på godset.

Jernhusens terminaler är konkurrensneutrala, det vill säga öppna och tillgängliga för alla tågoperatörer. Driften på de flesta terminaler sköts av upphandlade terminaloperatörer. Terminal-



Två stora portalkranar på Stockholm Årsta Kombiterminal gör att större volymer kan hanteras än med traditionella truckar. Utsläppen minskar också och elektricitet genereras när lasten sänks.

operatören är en av Jernhusens kunder och affärsmodellen bygger på volymutveckling på terminalen. Det gör att Jernhusen och operatören har gemensamma incitament att öka godsvolymen på järnväg och över terminalen. På övriga godsterminaler betalar operatören arrende eller hyra.

Indirekta kunder är tågoperatörer, speditörer, åkeriägare och varuägare som köper transporter.

TILLÄGGSTJÄNSTER GER FLER FÖRDELAR

Jernhusen utvecklar tilläggstjänster och infrastruktur vid terminalerna, såsom kranar, system för skadekontroll och lagerbyggnader. Ett nytt koncept med crossdocking har också tagits fram, vilket möjliggör citylogistik. Crossdocking är en logistikbyggnad med hög lageromsättning där gods lastas om till mindre enheter för vidare distribution med lastbil. Crossdocking erbjuds idag på Stockholm Årsta Kombiterminal och från hösten 2014 på Malmö Kombiterminal. Med lager och crossdocking intill järn-

vägen kan företag som inkluderar tåget i sina transporter ytterligare minska behovet av vägtransporter.

TILLFÖRLITLIGHETEN EN VIKTIG UTMANING

Ökad tillförlitlighet, effektivitet och kapacitet är avgörande om järnväg ska utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till landsvägstransporter. För att förbättra kvaliteten i leverans till kund samarbetar därför flertalet aktörer i tågbranschen i projektet Tillsammans för Tåg i Tid. Läs mer på sidan 4.

Jernhusen investerar för att öka kapaciteten och skapa effektiva logistikcenter vid befintliga terminaler. Framtida investeringsbehov förutsätter ökat samarbete mellan branschens aktörer. Jernhusen driver därför på för att förbättra samverkan mellan olika intressenter för att långsiktigt skapa effektivare och mer konkurrenskraftig kombitrafik.

Godsterminaler i siffror

Antal godsterminaler 13 (13)

Antal fastigheter 17 (17)

Investeringar och förvärv 331 (81) MSEK

Marknadsvärde 703 (382) MSEK

Lokalarea 24 000 (25 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 4,2 (7,9) %

MSEK	2013	2012
Fastighetsintäkter	36,7	34,8
Rörelseresultat	8,9	8,7
Värdeförändringar	-10,1	-22,7

Hej Micael!

**Micael Svensson, chef
affärsområde Godsterminaler**



*Varför utvecklar
Jernhusen sina
terminaler?*

Vår drivkraft är att få fler att transportera gods på järnväg och vi arbetar aktivt för att det ska bli så. Vi erbjuder våra kunder ett nätverk av terminaler, där alla är strategiskt placerade vid de stora godsstråk som finns i Sverige. Vår ambition är att samtliga terminaler ska ha rätt drift och rätt utrustning utifrån våra kunders behov.

Vi är övertygade om att järnvägs-transporter kommer att bli allt mer attraktiva och investerar därför för att kunna erbjuda effektiva kombiterminaler med hög kvalitet i produktionen. Bättre miljö och ökad trafiksäkerhet får vi på köpet.

Jernhusen engagerar!

Inom Jernhusen finns en hög och bred kompetens för att hantera en komplex verksamhet.

Hej Ulrika!

Ulrika Frisk, chef HR



Varför har antalet anställda minskat under året?

Efter flera års tillväxt blev vi färre under 2013. Det förklaras av att flera projekt har flyttats fram i tiden till följd av utdragna planprocesser och omprioriteringar. Endast ett fåtal tjänster har ersatts med externa rekryteringar och vakanser som uppstått har istället tillsatts internt tack vare den höga kompetensnivån hos våra medarbetare. På så sätt har två positiva effekter uppnåtts: Jernhusen har behållit erfarenhet och medarbetare har breddat sina kunskaper genom nya arbetsuppgifter.

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare till 245 (265). Huvudkontoret ligger i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Gävle, Göteborg, Malmö, Norrköping, Solna, Sundsvall, Västerås och Örebro.

EMI MÄTER ENGAGEMANGET

Medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) genomförs varje år för att mäta engagemangsnivån inom fem områden: Att få, ge, samverka, utveckla och leda. EMI utgör ett av de operativa målen för att få ytterligare incitament att utveckla medarbetarnas engagemang. Utfallet diskuteras regelbundet. Långsiktigt ska arbetet med EMI bidra till att stärka måluppfyllelse, resultat och kundengagemang.

Under 2013 genomfördes EMI för tredje gången och utfallet är fortfarande högt inom Jernhusen. Satsningar har gjorts för att stärka ledarskapet och utfallet inom området "Att leda" förbättrades. Inom övriga områden minskade engagemanget något, vilket delvis kan förklaras av den omorganisation som genomfördes under första halvåret. Resultatet för EMI visas företagsövergripande och på gruppnivå.

VÄRDERINGAR OCH FÖRETAGSKULTUR

Jernhusen strävar efter att vara ett föredöme i hållbart företagande, i jämställdhetsarbetet och i arbetet för mångfald och mot diskriminering. Värderingarna präglas av respekt för individen och en stark övertygelse om att välinformerade medarbetare blir mer engagerade.

För att motverka jäv och intressekonflikter finns utvecklade rutiner för inköp och upphandlingar samt en uppförandekod som beskriver hur alla som arbetar hos, med och för Jernhusen ska agera. Det finns även ett antal andra policyer, riktlinjer och instruktioner att följa.

I slutet av året genomfördes kunddagar för alla medarbetare. Under en heldag presenterades och diskuterades kunder och resenärer. Det är första steget i ett långsiktigt arbete för att skapa ett än mer kundnära Jernhusen.

ERFARENHETSUTBYTE

För att möjliggöra erfarenhetsutbyte arrangeras chefsdagar en till två gånger varje år. I början av året samlas även alla medarbetare till en gemensam kick-off. Inom varje grupp anordnas också aktiviteter som ger nya kunskaper och stärker sammanhållningen.



I slutet av året deltog samtliga medarbetare vid presentationer av övergripande insikter om kunder och resenärer. Ett antal gruppövningar genomfördes därefter för att tillämpa de nya kunskaperna.

Under året har flera företagsanpassade utbildningar genomförts efter att likartade behov identifierats i de individuella utvecklingsplanerna. Några exempel från 2013 är ledarskap och kommunikation för projektledare, ekonomi för icke-ekonomer, entreprenad-juridik samt inköp. Flera av utbildningarna gavs av Jernhusens egna medarbetare, något som breddat deras kompetens och gjort innehållet i hög grad anpassat till Jernhusens behov.

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år. Samtalet syftar till personlig och yrkesmässig utveckling och individuella mål och måluppfyllelse gås igenom.

ALLA VILL UP!

Utifrån idén att individer med god självkännedom kan, vill och vågar driva företaget framåt investerar Jernhusen för fjärde året i utvecklingsprogrammet UP. Det ettåriga programmet syftar till personlig utveckling, förbättrad kunskap

om Jernhusens organisation och affär, vidgat nätverk och inte minst ökat engagemang och motivation.

Intresset är stort för de åtta platser som erbjuds årligen. I programmet ingår bland annat att genomföra ett projektarbete inom ett annat ansvarsområde än deltagaren vanligtvis arbetar inom. Individuell coaching ges också löpande till deltagarna.

RÖRLIG LÖNEDEL

Alla medarbetare, utom vd och ledande befattningshavare, omfattas av rörlig lönedel. Syftet är att skapa förutsättningar för att nå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetenta medarbetare, förtydliga styrningen samt öka motivation och engagemang.

Den rörliga lönedelen består av två delar; en del som baseras på rörelseresultatets utveckling och en individuell del. Under 2013 nåddes målet för rörelseresultatet. Läs mer i not 9.

STRATEGISK SYN PÅ HÄLSA OCH FRISKVÅRD

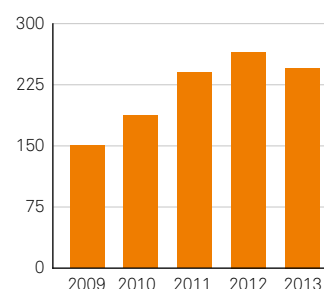
Jernhusens friskvårdsarbete syftar till att få engagerade medarbetare och att vara en hälsobefrämjande arbetsplats. Det bidrar i sin tur till att de operativa målen nås genom ökad arbetsförmåga/effektivitet, högre frisknärvaro, ökad andel medarbetare med god hälsa samt balans mellan arbete och fritid och förbättrat kundbemötande.

Vartannat år erbjuds alla medarbetare att göra en friskprofil med utökad provtagning hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön. Medarbetarna erbjuds friskvårdsbidrag, mindfulness och förmånliga priser på massage. Utöver detta uppmuntras lokala initiativ, till exempel sprang medarbetare Midnattsloppet i både Stockholm och Malmö och Team Jernhusen cyklade Ride of Hope till förmån för Barncancerfonden.

Nyckeltal

	2013	2012
Antal anställda	245	265
Genomsnittlig anställningstid, år	4,6	3,6
Personalomsättning, %	9,6	8,5
Genomsnittsålder	45	43
Könsfördelning (män/kvinnor), %	55/45	58/42
Total sjukfrånvaro, %	1,6	1,9
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,9	0,6
varav långtidssjukfrånvaro, %	0,7	1,3

Antal anställda



Ett framtidsinriktat Jernhusen bidrar till en utvecklad järnvägsmarknad

Mitt första år som ordförande i Jernhusen har präglats av de stora förändringar som sker i järnvägsbranschen. Avregleringen av järnvägsmarknaden skapar både stora utmaningar och möjligheter, särskilt för många av Jernhusens kunder.



Flera aktörer har omfattande lönsamhetsproblem och kraven på rationaliseringar är betydande. Det mediala intresset har varit, och är, omfattande. Utmaningen i branschen ligger bland annat i marknadens bristande förtroende till följd av eftersatt underhåll av järnvägsnäten och återkommande problem med punktligheten. Samtidigt är förväntningarna på, och tilltron till, kollektivtrafiken stark.

Nu pågår flera genomlysningar av branschen, till exempel i utredningen om järnvägens organisation och i Riksrevisionens granskning. Jag ser positivt på dessa genomlysningar, även av Jernhusens verksamhet. Resultatet av dessa översyner kommer vi att se under de kommande åren. Jag känner igen frågorna från andra branscher som avreglerats. Det handlar om konsolidering, leveransproblem, behovet av omfattande investeringar i infrastrukturen och allt större krav från kunderna. Det som branschen

nu går igenom är därför delvis helt naturliga förändringar.

Min övertygelse är att järnvägsbranschen har stor nytta av ett tydligt och pådrivande Jernhusen. Vi har en viktig roll att fylla i den marknad som nu ifrågasätts och som successivt stöps om.

För att långsiktigt leva upp till de krav som ställs på våra stationer, depåer och terminaler är det viktigt att Jernhusen fortsätter att vara ett kundnära och lönsamt företag. Det ska vi göra genom att sätta hållbarhetsfrågorna i centrum, lyssna på våra kunder, vara transparenta, fortsätta att effektivisera vår verksamhet och därigenom bidra till en väl fungerande kollektivtrafik.

Stockholm i mars 2014

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Kjell Hassler'.

Kjell Hassler, styrelsens ordförande

Bolagsstyrnings- rapport 2013

Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Jernhusen AB ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål.

Till grund för styrningen ligger Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt statens ägarpolicy och riktlinjer för

företag med statligt ägande, inklusive riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande.

Bolagsstyrningsrapporten för 2013 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av Koden. Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör samt granskad av bolagets revisor. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidan 82.

ÄGARSTYRNING

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen förvaltas sedan den 1 januari 2011 av Finansdepartementet.

Ägaren reviderade Jernhusens ekonomiska mål under 2012 och gav även alla statligt ägda bolag i uppgift att under det gångna året ta fram långsiktiga, utmanande och uppföljningsbara

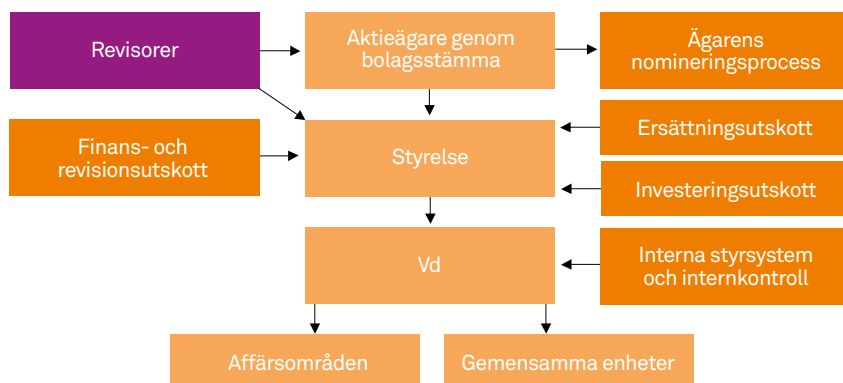
Avvikelser från Koden

Koden anger norm för god bolagsstyrning och bygger på principen "följ eller förklara".

Avvikelser från Kodens föreskrifter under 2013

Kodregel	Avvikelse	Förklaring
1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1, 10.2	Valberedning ersätts av ägarens nomineringsprocess	Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning.
2.6	Oberoende för styrelseledamöter redovisas inte	Regeln finns för att skydda minoritetsägare, behov saknas i helägda statliga bolag.

Jernhusen AB (publ) är registrerat hos Bolagsverket med organisationsnummer 556584-2027. Styrelsens säte är i Stockholm.

Jernhusens övergripande struktur för bolagsstyrning**Exempel på styrande externa regelverk**

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

hållbarhetsmål. I samband med att dessa hållbarhetsmål togs fram och beslutades, såg Jernhusen över hela sin målstruktur. Vision och verksamhet genomsyras av ett starkt fokus på hållbarhet och detta tydliggörs med den nya målstrukturen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år. Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skickas med post till aktieägaren samt annonseras i Post- & Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Information om att kallelse ägt rum annonseras i Dagens Nyheter.

Riksdagsledamöter har rätt att efter anmälan till styrelsen närvara vid bolagsstämma och i anslutning till denna ställa frågor. Anmälan bör vara styrelsen tillhanda en vecka i förväg.

Årsstämma

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av räkenskaperna
- Utdelning efter förslag från styrelsen
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd
- Styrelseledamöter och styrelseordförande efter förslag från ägaren
- Styrelsens arvode
- Revisor
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Övriga ärenden som kräver stämмоbeslut.

Årsstämma 2013

Den senaste årsstämman ägde rum den 24 april 2013 i Stockholm. Ordförande var Jan Sundling och ägaren representerades av Richard Reinius från Finansdepartementet. Årsstämman var öppen för allmänheten under förutsättning att föransökan gjorts. Vid det evenemang som följde på stämman gavs allmänheten möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att godkänna styrelsens förslag till utdelning, vilket innebar att 100 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 6 maj 2013. Stämman fastställde även de nya ekonomiska mål som ägaren föreslagit.

Protokoll och annat material från årsstämman finns på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2014 i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Det är även styrelsen som kallar till bolagsstämma.

Valberedning/Nomineringsprocess

Statligt ägda bolag som inte är marknadsnoterade avviker från Kodens norm för nominering av styrelseledamöter. Enligt statens riktlinjer koordineras nomineringsprocessen av enheten för statligt ägande inom Finansdepartementet. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas. Syftet är att ta tillvara den kompetens som finns hos personer med olika bakgrund, kompetensområden och erfarenhet. När processen avslutats ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens riktlinjer.

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i taget.

Vid årsstämman 2013 omvaldes styrelseledamöterna Kristina Ekengren, Kjell Hasslert, Kia Orback Pettersson, Ingegerd Simonsson och Christel Wiman. Jakob Grinbaum och Anders Kupsu valdes in som nya ledamöter efter att Rolf Lydahl och Bosse Wallin avböjt omval. Efter årsstämman bestod styrelsen av sju stämмоvalda ledamöter och en arbetstagarrepresentant. Årsstämman valde Kjell Hasslert till ny styrelseordförande.

Av de stämмоvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. Deras genomsnittsalder är 57 år. En av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och sex från näringslivet. Kompetensbredden är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, till exempel finans, fastighet, projektutveckling och marknadskommunikation.

Styrelse



1. Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan april 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan april 2013 och i ersättningsutskottet sedan april 2013.

Född: 1953

Utbildning: Socionom

Huvudsaklig sysselsättning:

Egen företagare, styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i RFSU AB, Brain People och Solveco. Styrelseledamot i Telge Krafthandel, Drivhuset Sverige, Mälardalens Tekniska Gymnasium och Parken Zoo.

Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.

2. Kristina Ekengren

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan januari 2013 och i ersättningsutskottet sedan april 2013.

Född: 1969

Utbildning: Magisterprogrammet i företagsekonomi

Huvudsaklig sysselsättning:

Kansliråd Finansdepartementet

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Lernia AB och SBAB Bank AB.

Tidigare befattningar: Departementssekreterare Finansdepartementet, finansanalytiker Delphi Economics.

3. Jakob Grinbaum

Styrelseledamot sedan april 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan april 2013.

Född: 1949

Utbildning: Fil kand

Huvudsaklig sysselsättning:

Styrelseuppdrag

Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Holding AB. Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB. Styrelseledamot i IK Sirius och Stiftelsen Östgötagården Uppsala. Medlem av Advisory Board i Genesta Property Nordics AB.

4. Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan april 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan april 2013.

Född: 1962

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Vd Diligentia.

Tidigare befattningar: Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden AB, vice vd Skanska Sverige.

5. Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2004. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 2010.

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning:

Partner i Konceptverkstan

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i Ponderus Invest, NAI Svefa och Teracom. Styrelseledamot i JM, Kungsleden, Tengbom, Garbergs och Odd Molly.

Tidigare befattningar: Vd Sturegallerian, vice vd Guldfynd/Hallbergs, marknadsdirektör Dagens Nyheter.

6. Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2012.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning: Vd

Hercules Grundläggning

Tidigare befattningar: Chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige, chef verksamhetsutveckling region Anläggning Stockholm/Mälardalen NCC.

7. Christel Wiman

Styrelseledamot sedan 2011. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.

Född: 1950

Utbildning: Jur kand

Huvudsaklig sysselsättning:

Vd Tågoperatörerna

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Danderyds sjukhus och Stockholms Köpmansklubb.

Tidigare befattningar: Vd Stockholms Hamn AB, förhandlingsdirektör Posten, förhandlingschef och vice vd Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR).

8. Thomas Franzon

Arbetstagarrepresentant sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Född: 1949

Utbildning: Byggnadsingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Projektleddare Jernhusen

Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

I enlighet med statens riktlinjer är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelseledamöternas oberoende

Statens ägarpolicy anger att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Redovisning av oberoende syftar i huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande, och det behovet finns inte i statligt helägda bolag.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande väljs av årsstämman. Ordförande ska säkerställa att styrelsearbetet bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter. Det innebär bland annat att leda styrelsearbetet, ha regelbunden kontakt med vd samt se till att styrelsen får tillfredsställande informations- och beslutsunderlag.

Ordförandens samordningsansvar innebär att styrelsen genom styrelseordföranden samordnar sin syn med företrädare för ägaren när bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden. Ordföranden ansvarar också för att styrelsen årligen genomför en utvärdering av det egna arbetet samt av vd.

Styrelsens egen utvärdering

I slutet av året genomfördes en strukturerad utvärdering av styrelsens arbete med hjälp av ett konsultföretag. Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras.

Resultatet presenterades för styrelsen och för Finansdepartementet, och utgör en del av underlaget vid rekrytering av nya styrelseledamöter.

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Styrelsen ska även säkerställa att bolaget följer statens ägarpolicy, riktlinjer för företag med statligt ägande och riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande. Styrelsen följer noggrant det hållbarhetsarbete som bedrivs inom Jernhusen, både genom att fastställa mål och genom regelbunden uppföljning.

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar, regler, policyer och riktlinjer och för att Koden följs i tillämpliga delar. Det är även styrelsens ansvar att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har genomgått med revisorn när revisionsrapporter behandlas.

Styrelsen beslutar om:

- Mål och strategi
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd
- Policydokument och instruktioner till vd
- Ärenden av principiell betydelse
- Investeringar över 10 miljoner kronor, större förvärv och försäljningar samt större förändringar av koncernens organisation.

Styrelsemöten

Styrelsemöten, utöver konstituerande styrelsemöte, ska hållas regelbundet eller när någon styrelseledamot eller vd så begär.

Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt utses firmatecknare.

Vid samtliga styrelsemöten lämnar vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogör för vad som diskuterats. Medarbetare från Jernhusen ger fördjupad information till styrelsen inför större beslut.

Styrelsearbetet under 2013

Under 2013 hölls elva styrelsemöten, varav ett konstituerande möte, ett telefonmöte och två extramöten. Styrelsen har under året ägnat stor uppmärksamhet åt frågor kring finansiering, investeringar samt åt Jernhusens ökade kundfokus. Styrelsen har också noggrant följt arbetet med den riskmodell som infördes 2012.

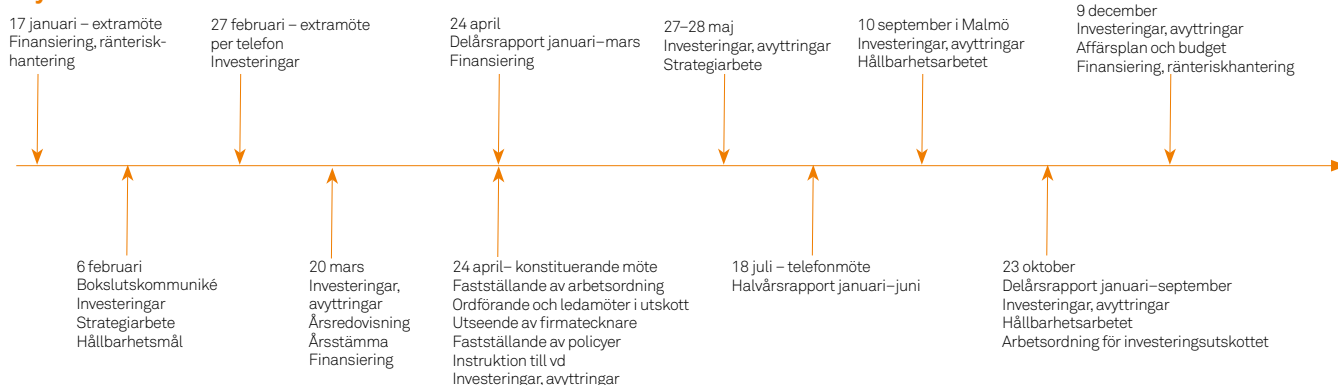
Jernhusen genomförde under 2013 en planerlig refinansiering av i stort sett hela skuldportföljen, vilket bland annat innebar att styrelsen undertecknade ett prospekt för ett MTN-program, det vill säga ett svenskt obligationsprogram. Refinansieringen medförde även att en ny finanspolicy beslutades.

Under året inrättade styrelsen ett investeringsutskott för att ge investeringsfrågor vederbörlig uppmärksamhet. Styrelsen fattade 2013 beslut kring omfattande investeringar, bland annat i Station Stockholm City, kontorsbyggnaden Glasvasen i nya stadsdelen Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation och en ny logistikbyggnad vid Malmö Kombiterminal.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott. Utskotten har till uppgift att förbereda frågor inför att beslut ska

Styrelsemöten under 2013



fattas av styrelsen. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman. Utskottens ordförande ansvarar för att mötesprotokoll ingår i det material som skickas ut inför det närmast kommande styrelsemötet.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet förbereder frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter:

- Utvärdera huvudkandidaterna vid anställning av ledande befattningshavare
- Bereda frågor av principiell karaktär kring löner och anställningsvillkor för övriga anställda, exempelvis rörlig lönedel.

Ersättningsutskottet består av Kjell Hasslert (ordförande), Kristina Ekengren och Christel Wiman. Fram till årsstämman 2013 bestod ersättningsutskottet av Rolf Lydahl (ordförande), Kjell Hasslert och Christel Wiman.

Under 2013 sammanträdde ersättningsutskottet fem gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar och andra lönefrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet säkerställer att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att granska de finansiella rapporterna, revisionsrapporterna samt utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig. Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Sedan 2013 övervakar

utskottet även finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter:

- Granska finansiella rapporter, inklusive delårsrapporter
- Granska externa revisionsrapporter
- Säkerställa att revisorsarvodet överensstämmer med offert
- Bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottet består av Kia Orback Pettersson (ordförande), Kristina Ekengren och Ingegerd Simonsson. Fram till årsstämman 2013 bestod utskottet av Kia Orback Pettersson (ordförande), Rolf Lydahl, Ingegerd Simonsson och Bosse Wallin.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde sex gånger under 2013. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2013	2012	2011
Styrelseordförande	225 000	182 000	182 000
Styrelseledamot	120 000	95 000	95 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2013 till årsstämman 2014. Ersättning utgår inte till arbetstagarrepresentant eller ledamot anställd av Regeringskansliet. Ersättning utgår inte heller till ledamot i investeringsutskottet.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2013

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelsearbete, kr	Arvode för utskottsarbete, kr
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, investeringsutskottet samt ersättningsutskottet sedan 24 april 2013)	11/11	5/5		2/2	152 600	15 000
Kristina Ekengren	10/11	2/2	5/6		–	–
Jakob Grinbaum (invald 24 april 2013)	6/6			2/2	80 000	–
Anders Kupsu (invald 24 april 2013)	5/6			2/2	80 000	–
Rolf Lydahl (avgick 24 april 2013)	5/5	2/3			60 600	10 000
Kia Orback Pettersson (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	11/11		6/6		179 900	49 900
Ingegerd Simonsson	10/11		5/6		111 600	30 000
Bosse Wallin (avgick 24 april 2013)	5/5		3/4		31 600	16 600
Christel Wiman	9/11	5/5			111 600	20 000
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant)	10/11				–	–

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2013. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Ersättning utgår inte heller till ledamot i investeringsutskottet. Läs mer om arvoden i not 9.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet inrättades efter årsstämman 2013 för att följa upp de projekt som Jernhusen genomför. Investeringsutskottets huvudsakliga uppgifter:

- Granska och bereda projektrevisioner
- Granska och bereda kalkyler och andra underlag för investeringsbeslut.

Investeringsutskottet består av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu och Jakob Grinbaum. Under 2013 hölls två sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman.

Årsstämman 2013 beslutade att revidera arvoden efter att de lämnats oförändrade under flera år. Stämman fastställde även att ingen ersättning utgår till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Läs mer om arvoden i not 9.

REVISORER

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Årsstämman väljer revisor och Jernhusen biträder ägaren vid framtagande av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2013 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2014.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att delårsrapporten januari–september och årsredovisningen fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker som beaktas i revisionsplanen. Revisorerna deltog vid tre av finans- och revisionsutskottets möten 2013 samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.

Huvudansvarig sedan april 2012.

Född: 1964

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad

revisor Ernst & Young

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum,

Heba, HSB, Niam Fonder, Sagax, Svenska

Bostäder och Veidekke.

STYRNING AV JERNHUSEN

Styrelsen utövar sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Jernhusen strävar efter att bli ett hållbart företag och har en målstruktur som anpassats för att uppnå detta. Styrelsen har beslutat de tre strategiska hållbarhetsmålen Hållbara transporter, Hållbara fastigheter och Hållbara affärer, vilka anger riktningen för den verksamhet som bedrivs.

Jernhusens Uppförandekod anger hur alla medarbetare ska agera i affärsituationer. Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger samtliga medarbetares befogenheter.

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner och skall-krav i samtliga projekt.

Jernhusen AB är organiserat i fyra affärsområden och fem gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp.

Affärsområden

De fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Läs mer om affärsområdena på sidorna 24–33.

Gemensamma enheter

Fem gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Bygg & Fastighetsutveckling har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp och transaktioner.

Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, redovisning och skatt samt reskontra.

Human Resources ger stöd och råd i personalrelaterade frågor.

Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation för att stödja affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke.

Strategisk Utveckling driver strategiarbetet och bidrar till Jernhusens helhetssyn och långsiktighet med specialister inom hållbarhet, IT samt verksamhetsutveckling.

Vd

Vd leder Jernhusens verksamhet enligt tillämpliga lagar och regler samt inom de ramar styrelsen fastställt, bland annat i en skriftlig instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i denna, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Vd:s huvudsakliga uppgifter:

- Löpande förvaltning av bolaget, inklusive rätt att besluta om investeringar upp till 10 miljoner kronor
- Ta fram underlag för styrelsens arbete och beslut i samråd med styrelseordförande
- Rapportera till styrelsen om bolagets utveckling
- Föredra och motivera förslag till beslut för styrelsen
- Föreslå till ersättningsutskottet anställning av och ersättning till ledande befattningshavare.

Utvärdering av vd

Styrelseordförande håller en gång per år en genomgång med vd för att utvärdera dennes arbete under det gångna året. Vid detta tillfälle analyseras om vd:s individuella mål uppnåtts och nya mål för det kommande året sätts upp. Styrelsens medlemmar har möjlighet att komma med synpunkter inför denna genomgång och får en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits.

Ledningsgrupp

Vid utgången av 2013 bestod ledningsgruppen av tio personer. Ledningsgruppen träffas regelbundet för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla viktiga frågor.

Ledningsgruppen sammanträdde 21 gånger under året och diskuterade bland annat den nya målstruktur som införts, pågående kundsegmentering samt framdrift av projekt.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande, vilka beslutades av regeringen den 20 april 2009. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och ska bidra till god etik och företagskultur. Rörlig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till vd och vice vd ska beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

Ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska följa de riktlinjer som har beslutats

av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämma och regering och granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek, komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Styrelsen kan, enligt Jernhusens riktlinjer, i särskilda fall frångå beslutade riktlinjer. Styrelsens motiv måste i dessa fall dokumenteras.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal.

Övriga ledande befattningshavare, exklusive vd och vice vd, omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering.

För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket är en avvikelse från riktlinjerna som har beslutats av årsstämman.

Övriga ledande befattningshavare har

en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Ersättningarna överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande, förutom med ovan nämnda undantag.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2013 framgår av not 9.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön.

Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. Om målen uppnås utbetalas rörlig lönedel efter att årsbokslut har fastställts och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen har beslutat att företagsgemensam rörlig lönedel för 2013 ska betalas ut eftersom målet för rörelseresultatet nåddes.

Ledning



1. Kerstin Gillsbro**Vd**

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961**Utbildning:** Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Balco och Stena Fastigheter.

2. Anders Bäck**Ekonomidirektör/vice vd**

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958**Utbildning:** Civilekonom

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar inom Swedcarrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.

3. Ingrid Christensson**Chef Kommunikation**

Anställd och i ledningsgruppen sedan januari 2014.

Född: 1960**Utbildning:** Civilekonom

Tidigare befattningar: Kommunikationschef Tieto Sweden och MTG samt biträdande presschef Ericsson.

4. Daniel Daagarsson**Chef Affärsområde Depåer**

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1973**Utbildning:** Tekn kand och MBA

Tidigare befattningar: Olika befattningar inom Bombardier, Electrolux och Skanska.

5. Åsa Dahl**Chef Strategisk Utveckling**

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970**Utbildning:** Magister nationalekonomi

Tidigare befattningar: Affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.

6. Ulrika Frisk**Chef HR**

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2009.

Född: 1970**Utbildning:** Beteendevetare

Tidigare befattningar: Nordisk HR-chef inom Synovate och Covidien, HR-befattningar inom Tele2 och ABB.

7. Mats Hubertsson**Chef Bygg & Fastighetsutveckling**

Anställd och i ledningsgruppen sedan oktober 2013.

Född: 1966**Utbildning:** Civilingenjör

Tidigare befattningar: Distriktschef Skanska samt delägare och olika befattningar inom Projektgaranti.

8. Ola Orsmark**Chef Affärsområde Stationer**

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1971**Utbildning:** Civilingenjör och byggnadsingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom Drott och Synerco, såsom teknisk chef, fastighetschef och affärsområdeschef.

9. Micael Svensson**Chef Affärsområde Godsterminaler**

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961**Utbildning:** Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

10. Ann Wiberg**Chef Affärsområde Stadsprojekt**

Anställd 2001 och i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966**Utbildning:** Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

Björn Boestad var chef för Bygg och fastighetsutveckling till och med den 31 augusti. Han efterträddes av Mats Hubertsson den 1 oktober.

Eva Burén slutade som chef för Kommunikation den 31 december. Hon efterträddes av Ingrid Christensson den 1 januari 2014.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering.

Ägarpolicyn anger även att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag.

Rapporteringen måste hålla hög kvalitet för att dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organizations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

Målet med intern kontroll är att begränsa risken för oegentligheter eller sådana fel som skulle kunna påverka synen på, eller bedömningen av, företagets ekonomiska resultat och ställning eller förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgörs av Jernhusens policyer, riktlinjer, ansvar och befogenheter, strategi- och affärsplan samt budget. Medarbetarnas kompetens och

den etik som styrelse och ledning kommunicerar skapar också kontrollmiljön.

RISKHANTERING

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell som stödjer arbetet med att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål. Bolaget arbetar aktivt med strategiska, operativa och finansiella risker.

Modellen bygger på att *risk* är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Strategiska, bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Som en del av den interna kontrollen sammanfattar alla affärsområden och gemensamma enheter en gång i halvåret sitt riskarbete i en rapport som skickas till riskkommittén. Riskarbetet följs även upp kvartalsvis i prognosrapporteringen. Läs mer om riskarbetet på

sidorna 12-13 och om finansiella risker på sidorna 15-16.

KONTROLLAKTIVITETER

För att säkerställa att underlag till den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet finns kontrollaktiviteter inlagda i Jernhusens processer. Dessa inkluderar exempelvis genomgång av budget, prognos och utfall, avyttringar, förvärv, investeringar och riskaktiviteter. Attester, verifikationer, avstämningar och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

En månadsrapport sammanställs till styrelsen med periodens utfall jämfört med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansiering. Styrelsen granskar också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet. Läs mer på sidorna 41-42.

Jernhusen har en intern projektrevisor som på uppdrag av styrelsen reviderar alla projekt överstigande 100 miljoner kronor. Projektrevisorn reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen.

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon internrevisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål samt hur internkontrollen är utformad.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För att internkontrollen ska fungera måste alla medarbetare ha tillgång till aktuell och relevant information. De måste också ha kunskap om vad som ska kontrolleras och på vilket sätt.

Jernhusens kommunikationspolicy slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vd regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket beskrivs närmare.

UPPFÖLJNING

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Revisorn rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari-september samt från revisionen av bokslutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, finans- och revisionsutskott, vd, ledningsgrupp samt inom respektive affärsområde. Detta arbete fokuserar på uppföljning av ekonomiskt utfall och större avvikelser mot budget samt beslutade investeringar, större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och andra viktiga affärshändelser.

Bolagets revisor rapporterar årligen till finans- och revisionsutskottet om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Läs mer om bolagsstyrning på Jernhusens webbplats, jernhusen.se:

- Kallelse och övrigt material inför årsstämman 2014
- Uppdaterad information om styrelse och ledningsgrupp
- Bolagsordning
- Protokoll från bolagsstämmor från och med 2006
- Bolagsstyrningsrapport från och med 2006
- Svensk kod för bolagsstyrning

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	48
Rapport över finansiell ställning	51
Eget kapital	53
Kassaflödesanalys	53

Moderbolaget

Resultaträkning	55
Rapport över totalresultat	55
Balansräkning	56
Eget kapital	57
Kassaflödesanalys	58

Redovisnings- och värderingsprinciper	59
---	----

Noter

Not 1 Segmentsrapportering	64
Not 2 Koncerninterna transaktioner	64
Not 3 Transaktioner med närstående	65
Not 4 Fastighetsintäkter	65
Not 5 Fastighetskostnader	66
Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag	66
Not 7 Central administration och strategisk utveckling	66
Not 8 Ersättning till revisorer	67
Not 9 Personal och styrelse	67
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	69
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	69
Not 12 Skatt	69
Not 13 Förvaltningsfastigheter	70
Not 14 Maskiner och inventarier	71
Not 15 Andelar i koncernbolag	72
Not 16 Andelar i intressebolag	72
Not 17 Räntebärande fordringar	74
Not 18 Kundfordringar	74
Not 19 Övriga fordringar	75
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75
Not 21 Eget kapital	75
Not 22 Uppskjuten skatt	76
Not 23 Räntebärande skulder	76
Not 24 Övriga skulder	77
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77
Not 26 Ställda panter och eventalförpliktelser	77
Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	78
Vinstdisposition	80

Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1-4	681,6	742,8
Energi	1-4	103,8	113,1
Övriga intäkter	1-4	318,4	304,7
Summa fastighetsintäkter		1 103,8	1 160,6
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-233,3	-243,7
Energi		-138,4	-140,5
Underhåll		-60,7	-57,5
Fastighetsskatt		-4,8	-9,0
Fastighetsadministration		-203,3	-201,7
Summa fastighetskostnader	5	-640,5	-652,4
Driftöverskott		463,3	508,2
Central administration	7	-36,3	-40,5
Strategisk utveckling	7	-32,8	-8,5
Resultat från andelar i intressebolag	16	2,5	0,1
Rörelseresultat	8-9	396,7	459,3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag	16	-20,6	-36,4
Räntesintäkter och liknande resultatposter	10	15,0	12,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-140,9	-157,9
Summa finansiella poster		-146,5	-181,8
Resultat efter finansiella poster		250,2	277,5
Värdeförändringar			
Fastigheter		245,4	121,3
Finansiella instrument		154,7	-57,4
Summa värdeförändringar		400,1	63,9
Resultat före skatt		650,3	341,4
Aktuell skatt	12	-0,3	-0,0
Uppskjuten skatt	12	-136,9	222,3
ÅRETS RESULTAT		513,1	563,7
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		513,1	563,7
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		514,2	567,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,1	-3,8
Resultat per aktie, SEK		128,6	141,5
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsintäkter	1 088,6	1 040,5
Fastighetskostnader	-619,9	-613,3
Driftöverskott	468,7	427,2
Rörelseresultat	428,7	378,3

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 104 (1 161) MSEK, en minskning med fem procent. Minskningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs i början av året. Ökade hyror och intäkter från tjänster i stationer bidrog positivt. Under 2012 avyttrades Kungsbros huset, vilket påverkar jämförelsen.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 820 (812) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (2,9) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 56 (1) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 12 (15) MSEK. Nettouthyrningen i utvecklingsfastigheter har påverkats positivt av nyuthyrningar i framför allt Boxholms Depå, Stockholm Årsta Kombiterminal samt Malmö Kombiterminal.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,2 (4,4) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 18,5 (15,7) procent. Ökningen beror dels på ökade vakanser på Kirsebergs Depå, dels på att den tidigare fullt uthyrda hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm nu har rivits och därmed inte ingår i beräkningsunderlaget.

Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster, väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event uppgick till 318 (305) MSEK, varav reklam och event uppgick till

40 (31) MSEK. Av övriga intäkter avser 151 (146) MSEK kontrakterade och 167 (159) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 641 (652) MSEK. Minskningen beror främst på lägre driftkostnader, vilket påverkats av återföring av osäkra, tidigare nedskrivna, hyresfordringar efter avgjord tvist i hovrätten.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 33 (9) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration, där en stor del avser kostnader för framtagande av anbudet på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med 14 procent till 397 (459) MSEK, främst till följd av förändringar i fastighetsbeståndet. Kungsbros huset avyttrades under 2012 och en hotellfastighet på Vasagatan i Stockholm revs i början av 2013 för att göra plats åt Station Stockholm City.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 1 089 (1 041) MSEK. Ökningen om knappt fem procent beror på högre intäkter från hyror och tjänster i framför allt stationer men även depåer. Rörelseresultatet för jämförbart bestånd ökade med tretton procent och uppgick till 429 (378) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -147 (-182) MSEK, varav -21 (-36) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på en lägre låneskuld, lägre räntenivåer samt ett förbättrat resultat från intressebolagen.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,1 (3,2) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 31 (25) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,2 (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 +/- 15 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 57 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen under året var 46 (3) MSEK och beror på avyttringar. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 200 (119) MSEK, varav projektresultat stod för 150 (75) MSEK. Projektresultatet har påverkats positivt av överenskommelsen om avyttring av Älvsjödepån och negativt av ökade investeringar i stationsprojekt. Driftnettoeffekten uppgick till -91 (31) MSEK.

Direktavkastningskravet på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter har

Nettouthyrning

MSEK	2013	2012
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	33,9	32,9
Omförhandlingar	3,5	14,7
Avflyttning	-25,4	-33,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	12,0	14,5
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	49,8	62,0
Avflyttning	-5,4	-75,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	44,4	-13,8
Nettouthyrning totalt	56,3	0,7

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2013	2012
Realiserad värdeförändring	45,8	2,9
Orealiserad värdeförändring	199,7	118,4
Driftnettoeffekt	-90,9	31,4
Projektresultat	150,0	74,6
Direktavkastningskrav	140,5	12,5
Summa värdeförändringar	245,4	121,3

sänkts, vilket medfört en orealiserad värdeförändring om 141 MSEK.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 24 fastigheter, motsvarande 76 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Avvikelsen mellan den interna och den externa bedömningen uppgår till tre procent eller 262 MSEK.

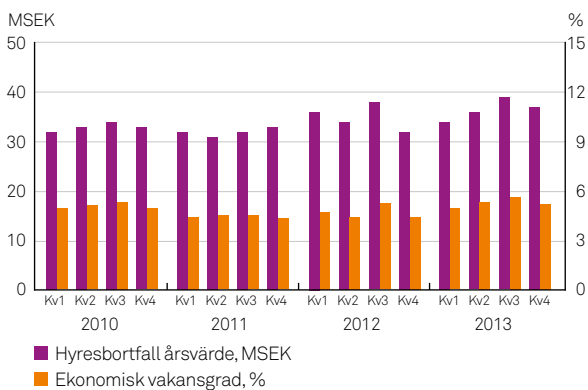
Värdeförändringar finansiella instrument

De finansiella instrumenten hade under året en positiv värdeförändring om 155 (–57) MSEK. Det beror främst på den räntepågången som skett i de långa räntorna.

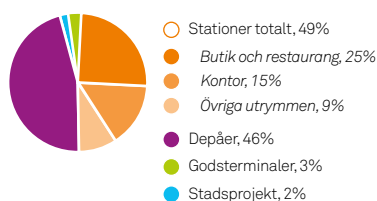
Skatt

Årets skatt uppgick till –137 (222) MSEK, motsvarande en skattesats på 21,1 procent. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –137 (222) MSEK uppskjuten skatt.

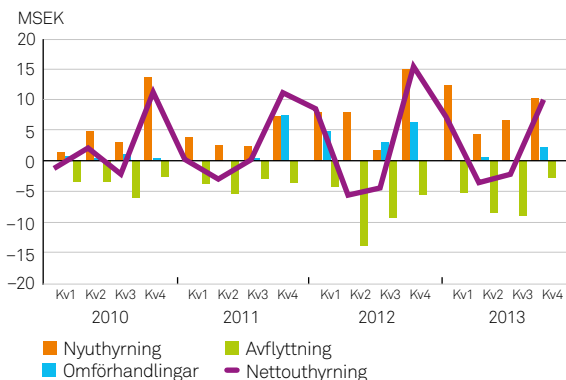
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



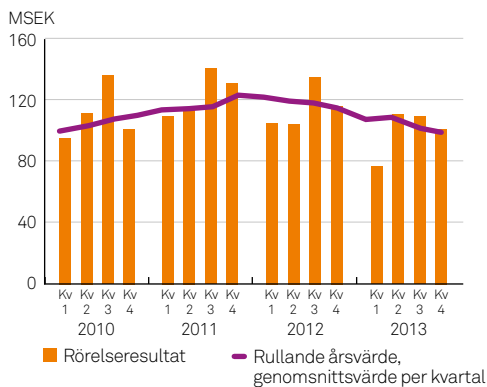
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat, kvartal



Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	11 326,7	9 896,4
Maskiner och inventarier	14	41,4	33,7
Summa materiella anläggningstillgångar		11 368,1	9 930,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16	31,6	95,5
Räntebärande långfristiga fordringar	17	259,0	321,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	290,6	416,6
Summa anläggningstillgångar		11 658,7	10 346,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	67,7	77,4
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	–	85,2
Övriga fordringar	19	154,4	97,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	38,3	33,3
Summa kortfristiga fordringar		260,4	293,3
Likvida medel		0,4	8,2
Summa omsättningstillgångar	27	260,8	301,5
SUMMA TILLGÅNGAR		11 919,5	10 648,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr	21	400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 678,9	2 261,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 965,9	4 548,4
Innehav utan bestämmande inflytande		6,9	6,4
Summa eget kapital		4 972,9	4 554,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	437,8	299,6
Skulder till kreditinstitut	23	1 000,0	–
Övriga räntebärande skulder	23	4 832,4	277,9
Ej räntebärande skulder	16	32,8	–
Summa långfristiga skulder	27	6 303,0	577,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	42,7	1 995,8
Leverantörsskulder		238,0	221,3
Övriga räntebärande skulder	23	4,1	2 994,2
Övriga skulder	24	39,4	44,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	319,5	259,9
Summa kortfristiga skulder	27	643,6	5 515,9
Summa skulder		6 946,6	6 093,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 919,5	10 648,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 650,0	7 529,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 189 (245) fastigheter i 60 (75) kommuner. Minskningen förklaras främst av att 45 pendeltågsstationer återgått till staten.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 633 000 (654 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 75 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter uppgick till 11 327 (9 896) MSEK per den 31 december. Förändringen förklaras främst av investeringar om totalt 1 277 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 288 (1 060) MSEK, varav förvärv uppgick till 11 (57) MSEK och värderingshöjande underhåll till 78 (94) MSEK.

På Stockholms Centralstation avslutades merparten av moderniseringsarbetet av de kommersiella delarna vid årsskiftet. Nyinviqning av Centralstationen ägde rum i februari 2014. Nästa projekt på Stockholms Centralstation blir modernisering och anpassning av kontoren.

Grundläggning och genomförande av Station Stockholm City inleddes under hösten efter att den tidigare hotellbyggnaden rivits. Ovanför stationsfunktionen kommer även ett hotell och bostäder att uppföras. 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.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer, dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förvärfvas och byggs nya depåer när efterfrågan finns.

Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, är färdig och har överlämnats till hyresgästen Arriva Östgötapendeln, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken.

I Sävenäs Depå i Göteborg har ett nytt spår färdigställt för att möjliggöra förflyttningar inom depåområdet. Spåret effektiviserar underhållsarbetet för kunden Västtrafik och frigör kapacitet på stambanan.

Arbetet med att bygga ut Stockholm Årsta Kombiterminal till ett modernt logistikcenter avslutas i april 2014. Två logistikbyggnader om totalt 15 000 kvm står snart färdiga och första hyresgästen Kyl & Frysexpressen flyttade in vid årsskiftet. Avtal har även tecknats med Carrier Transport, vilket innebär att terminalen nu är fullt

uthyrd. Carrier Transport tog över som ny terminaloperatör den 1 februari 2014.

En investering om 100 MSEK görs för att uppföra en ny logistikbyggnad på Malmö Kombiterminal. Byggnaden är redan uthyrd till Mertz Transport, som även ansvarar för terminaldriften, och den beräknas vara färdig i oktober 2014.

Så snart bygglov beviljas kommer kontorsbyggnaden Glasvasen att uppföras i den nya stadsdelen Södra Nyhamnen i Malmö. Glasvasen rymmer upp till 600 arbetsplatser med butiker, restauranger och kafé på bottenvåningen. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till hösten 2015.

Avyttringar

Under året frånträdde 67 (15) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 105 (2 114) MSEK. Under samma tid kontrakterades 63 (18) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 100 (2 086) MSEK.

Merparten av de avyttrade fastigheterna under året avser 45 pendeltågsstationer i Stockholmsområdet. Dessa förvärfvades i samband med bolagiseringen 2001 och har enligt det ursprungliga avtalet nu återgått till staten då fastighetsbildning inte har kunnat genomföras. Återgången påverkar årets resultat positivt då den tidigare erlagda köpeskillingen återbetalats. Stockholms Centralstation, Station Stockholm City, Södra Station, Flemingsberg Station, nya Solna Station samt Södertälje Syd berörs inte och förblir i Jernhusens ägo.

En överenskommelse nåddes med SL om avyttring av Älvsjödepån för 500 MSEK. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen. Jernhusen frånträdde depån den 23 januari 2014.

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

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 291 (417) MSEK bestod 259 (321) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden av finansiella derivat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 973 (4 555) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 10,8 (13,1) 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 8,5 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,7 (42,8) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året ökat till 49,6 (49,0) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 299 (935) MSEK, varav underskott om 2 299 (919) MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 401 (2 655) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 111 (374) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 438 (300) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 5 879 (5 268) MSEK, varav 133 (270) MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 4 MSEK kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 767 MSEK, från 4 853 MSEK till 5 620 MSEK, vilket främst beror på de investeringar som genomförts.

Under året har Jernhusen genomfört en planerlig refinansiering av i stort sett hela skuldportföljen. Det resulterade bland annat i ett ett MTN-program om 6 000 MSEK lanserades och börsintroducerades. Per den 31 december var obligationer om 1 800 MSEK utestående på marknaden. Jernhusen har även minskat den säkerställda bankfinansieringen så att den vid årsskiftet uppgick till 15 procent av fastighetsvärdet. Istället har Jernhusen skapat en mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansieringsstruktur med längre genomsnittlig kapitalbindningstid. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,7 år.

Jernhusen har även planerligt minskat den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen med 1,2 år. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,6 (4,8) år i portföljen.

Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	400,0	1 887,0	1 793,0	4 080,0	8,4	4 088,4
Årets totalresultat	–	–	567,5	567,5	–3,8	563,7
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0,9	0,9	1,8	2,7
Lämnad utdelning	–	–	–100,0	–100,0	–	–100,0
Utgående eget kapital 2012-12-31	400,0	1 887,0	2 261,3	4 548,4	6,4	4 554,8
Årets totalresultat	–	–	514,2	514,2	–1,1	513,1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	2,9	2,9	–	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0,4	0,4	1,6	2,1
Lämnad utdelning	–	–	–100,0	–100,0	–	–100,0
Utgående eget kapital 2013-12-31	400,0	1 887,0	2 678,9	4 965,9	6,9	4 972,9

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	396,7	459,3
Avskrivningar	6,9	3,1
Betald ränta	–160,5	–191,4
Erhållen ränta	15,2	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258,3	281,7
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	–24,2	16,0
Förändring av övriga korta fordringar	57,8	–87,8
Förändring av leverantörsskulder	16,7	24,5
Förändring av övriga korta skulder	51,1	108,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359,7	342,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–1 277,3	–1 003,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–10,7	–56,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	86,7	2 114,3
Avyttring av andelar i koncernbolag	11,3	–
Förvärv av inventarier	–6,3	–6,6
Avyttring av andelar i intressebolag	100,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 096,3	1 047,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–736,6	1 390,1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 796,9	850,0
Amortering av skuld	–950,0	–2 100,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–21,0	–44,6
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2,9	2,7
Utbetald utdelning	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	728,8	–1 391,9
Årets förändring av likvida medel	–7,8	–1,8
Likvida medel vid årets början	8,2	10,0
Likvida medel vid årets slut	0,4	8,2

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 258 (282) MSEK. Minskningen beror främst på ett lägre rörelseresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 360 (343) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 096 (1 047) MSEK och påverkades av investeringar i fastigheter med –1 277 (–1 004) MSEK. Jämförelsen påverkas av att Kungsbrohuset avyttrades 2012.

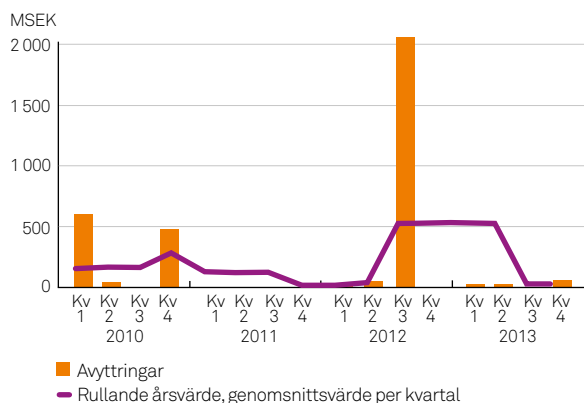
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 729 (–1 392) MSEK. Ökningen av upptagna lån är kopplad till de investeringar som genomförts under året, varav projektet på Stockholms Centralstation är det enskilt största.

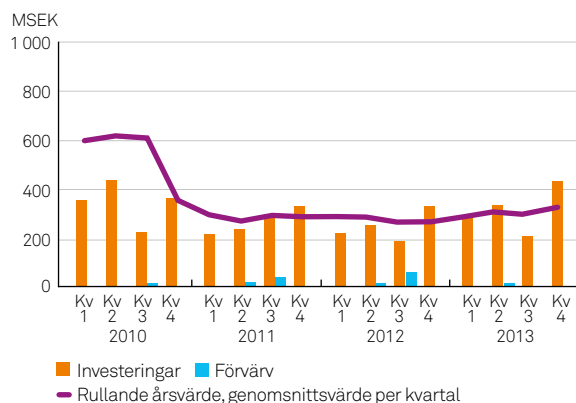
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2013	2012
Stationer	466,5	458,0
Stadsprojekt	144,6	109,0
Depåer	344,2	412,0
Godsterminaler	332,7	81,0
Totalt	1 288,0	1 060,0

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen under året uppgick till 203 (265) MSEK och övriga förvaltnings-

kostnader till –320 (–345) MSEK. Rörelse- resultatet uppgick till –184 (778) MSEK och jämförelsen påverkas av att Kungsbrohuset avyttrades under 2012.

MSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	203,2	265,1
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–320,0	–344,5
Driftöverskott		–116,8	–79,4
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	6	2,2	906,3
Central administration	7	–36,3	–40,5
Strategisk utveckling	7	–32,8	–8,5
Rörelseresultat	8–9	–183,7	777,9
Finansiella poster			
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag		–	21,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7,3	9,8
Ränteintäkter från koncernbolag	10	158,7	217,1
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		–4,5	425,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–171,0	–181,9
Räntekostnader från koncernbolag	11	–13,6	–36,0
Summa finansiella poster		–23,1	455,1
Resultat efter finansiella poster		–206,8	1 233,0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		26,8	66,2
Lämnade koncernbidrag		–1 121,8	–153,4
Summa bokslutsdispositioner		–1 095,0	–87,2
Resultat före skatt		–1 301,8	1 145,8
Uppskjuten skatt	12	285,4	–14,4
ÅRETS RESULTAT		–1 016,5	1 131,3
Resultat per aktie (SEK)		–254,1	282,9
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat

MSEK	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årets resultat	–1 016,5	1 131,3
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	–1 016,5	1 131,3

Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit om 200 (200)

MSEK, varav 43 (46) MSEK utnyttjades per den 31 december.

Investeringar i inventarier uppgick till 1 (1) MSEK.

MSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		88,6	231,8
Maskiner och inventarier	14	8,0	10,2
Summa materiella anläggningstillgångar		96,6	242,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	2 545,1	2 540,9
Fordringar hos koncernbolag		1 939,4	5 693,4
Andelar i intressebolag	16	31,1	31,1
Uppskjuten skattefordran	22	475,8	190,4
Räntebärande långfristiga fordringar	17	241,1	321,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	5 232,5	8 776,9
Summa anläggningstillgångar		5 329,1	9 018,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	2,5	1,0
Fordringar hos koncernbolag		3 373,2	599,1
Övriga fordringar	19	13,1	12,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	14,8	10,3
Summa kortfristiga fordringar		3 403,6	622,7
Likvida medel		0,4	8,2
Summa omsättningstillgångar	27	3 404,0	630,9
SUMMA TILLGÅNGAR		8 733,1	9 649,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		619,8	1 736,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 119,7	2 236,2
Summa eget kapital		1 119,7	2 236,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 000,0	–
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder		4 685,5	–
Övriga avsättningar		–	63,0
Summa långfristiga skulder		5 774,0	151,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	42,7	4 980,2
Leverantörsskulder		34,1	39,2
Skulder till koncernbolag	23	1 583,6	2 078,0
Övriga skulder	24	11,1	9,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	167,9	155,2
Summa kortfristiga skulder	27	1 839,4	7 262,1
Summa skulder		7 613,4	7 413,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 733,1	9 649,9
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 650,0	7 550,9

Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital 2012-01-01	400,0	100,0	704,9		1 204,9
Årets resultat	–	–	1 131,3		1 131,3
Lämnad utdelning	–	–	–100,0		–100,0
Utgående eget kapital 2012-12-31	400,0	100,0	1 736,2		2 236,2
Årets resultat	–	–	–1 016,5		–1 016,5
Lämnad utdelning	–	–	–100,0		–100,0
Utgående eget kapital 2013-12-31	400,0	100,0	619,8		1 119,7

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-183,7	777,9
Avskrivningar	2,9	2,8
Betald ränta	-173,6	-226,6
Erhållen ränta	281,1	223,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-73,3	777,3
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	1,5	2,8
Förändring av övriga korta fordringar	-4 189,0	-1 790,7
Förändring av leverantörsskulder	-5,0	6,9
Förändring av övriga korta skulder	3 505,7	2 363,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-760,1	1 359,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-0,7	-1,4
Investeringar i dotterbolag	-0,5	-1,0
Avyttring av dotterbolag	0,1	906,8
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-906,3
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	-8,2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,3	-1,9
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-769,4	1 357,9
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	1 796,9	850,0
Amortering av skuld	-950,0	-2 100,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	16,8	-9,6
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	763,7	-1 359,6
Årets förändring av likvida medel	-7,8	-1,8
Likvida medel vid årets början	8,2	10,0
Likvida medel vid årets slut	0,4	8,2

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonsoliden. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnvägsplan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Konsolidsredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2013 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 20 mars 2014 och föreläggs till årsstämman den 28 april 2014 för fastställande. Konsolidsredovisningens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Riktlinjerna för statligt ägda bolag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för bolag noterade vid NASDAQ OMX Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens konsolidsredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASB:s Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Konsolidsredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidorna 62–63.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument.

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2013 (2012)

för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2013 (2012) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Konsolidsredovisningens valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Användning av bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att fastställa de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. I samband med varje bokslut görs intern värdering av förvaltningsfastigheter och årligen, i samband med årsbokslut, görs även värdering av externt värderingsföretag. Under året har totalt 76 procent av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Konsolidsredovisningen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2012 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som tillämpas från och med 1 januari 2013.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Ändringarna avser hur poster som redovisas inom övrigt totalresultat ska kategoriseras, poster som kan återföras till årets

resultat och poster som inte kan återföras till årets resultat. Då Jernhusen inte har något övrigt totalresultat påverkas inte bolaget av ändringen.

IAS 19 Ersättning till anställda

Ändringen består främst av ändrade principer för redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner. Då Jernhusen inte har några förmånsbestämda pensionsplaner påverkas inte bolaget.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ändringen avser utökade upplysningar vid kvittning av finansiella tillgångar och skulder. Då Jernhusen använder bruttoredovisning påverkas inte bolaget.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

IFRS 13 definierar verkligt värde på ett enhetligt sätt, hur detta ska fastställas när andra standarder kräver eller tillåter redovisning till verkligt värde samt innehåller konsekventa upplysningskrav. IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som skulle kunna erhållas på värderingsdagen vid försäljning av en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en transaktion mellan marknadsaktörer under normalt betingade förhållanden, ett så kallat "Exit price".

Då Jernhusen redovisar både förvaltningsfastigheter och derivat till verkligt värde medför IFRS 13 ett utökat upplysningskrav för bolaget.

Kommande standarder/ rekommendationer

IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering

Standarden har ändrats och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringen innebär främst ett förtydligande gällande principen för kvittning av finansiella tillgångar och skulder. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRIC 21 Levies

Tolkningen är ny och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare.

IFRIC 21 behandlar "levies" (avgifter) som statliga organ påför företaget genom lagar och regler, vilket bland annat innefattar fastighetsskatten. Tolkningen är ännu inte godkänd av EU.

IFRS 10 Koncernredovisning

Standarden ersätter delar av IAS 27 och hela SIC-12 och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare. Den ger enhetliga regler för när och hur ett ägarbolag ska upprätta koncernredovisning. Grundförutsättningen är "bestämmande inflytande" och standarden ger tre kriterier som ska vara uppfyllda för att ett ägarbolag ska anses ha ett bestämmande inflytande över bolag. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang

Standarden ersätter IAS 31 och SIC-13 och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare. Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen joint operations där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. Enligt IFRS 11 är det inte längre tillåtet att använda klyvningsmetoden för joint ventures. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 12 Upplýsningar om andelar i andra företag

Standarden är ny och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare. Syftet är att samla upplysningskraven om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag i en standard samt att utöka upplysningskraven. Standarden får ingen påverkan på Jernhusens redovisning men medför utökade upplysningar, främst gällande koncernens innehav i intressebolag.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt innehåller mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett bolags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den

del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapport över totalresultat.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finansiella och operativa strategier, men inte ett bestämmande inflytande, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20–50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditibolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

Närstående parter

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag med marknadsmässiga

krav där staten har ett bestämmande inflytande.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare (HVB) och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkoncernen organiseras och styrs efter fyra affärsområden tillika rörelsesegment: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Energi vidaredebiteras baserat på verklig förbrukning eller i vissa fall linjärt enligt en schablon.

Fakturering av infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefakturering av kostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånrädesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag.

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier tas upp till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången, såsom inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. De olika grup-

perna av inventarier skrivs årligen av med följande procentsatser:

Maskiner och inventarier, 10–20 %

Fordon, 20 %

Datorer, 33 %

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter, vilka redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13, och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under bokfört värde påvisas. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, det vill säga, ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett.

Gällande principer för nedskrivning av finansiella tillgångar, se avsnitt Finansiella instrument.

Finansiella intäkter och kostnader

Med finansiella intäkter avses ränteutgifter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. Med finansiella kostnader avses kostnader kopplade till lån, skulder och derivat. Här ingår även kostnader för löpande bankavgifter samt negativa valutakursdifferenser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redo-

visade värdet av fordran eller skulden. Ränteutgifter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

Internprissättning

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor. Inom koncernen utnyttjas möjligheten att ge koncernbidrag enligt skattemässiga regler.

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

Avsättningar för miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav redovisas när Jernhusen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Redovisning av pensioner

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggs genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecta inte tillhandahåller den information som krävs för att redovisa pensionsplanen enligt ITP som en förmånsbestämd plan, redovisas den som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 16 (17) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (129) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Vissa anställda har rätt att byta ut del av sitt utrymme under ITP-planen mot en premiebestämd pensionslösning, där bolagets enda förpliktelser är att betala de stipulerade premierna.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Skat-

teeffekten hänförlig till poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten direkt mot övrigt totalresultat.

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skattekulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorin övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad.

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som är 22 procent.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och vänt-salar, bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten "Värdeförändringar, fastigheter". Verkligt värde för samtliga fastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 13. För att säkerställa den interna värderingen görs extern värdering på cirka 80 procent av beståndet. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras då de ses som

värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Vid större ny-, till- och ombyggnader av fastigheter, överstigande 10 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdes- respektive frånträdesdagen.

Jernhusen har kontor i egna fastigheter, men då kontoren utgör en ej väsentlig del av fastigheterna redovisas dessa som förvaltningsfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodo-havanden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, aktier, leverantörsskulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, förutom de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång, som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i dess avtalsmässiga villkor. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller en del av en finansiell tillgång, bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Kundfordringar redovisas till det belopp varmed de förväntas inflyta, efter avdrag för osäkra kundfordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Individuell bedömning av samtliga kundfordringar görs kvartalsvis för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen provar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

I Jernhusen klassificeras finansiella tillgångar i fyra kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska till-

höra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivathandel bedrivs i huvudsak för att säkra koncernens ränterisker.

Tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat, med fasta betalningar eller betalningar som är fastställbara, och inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då bolag tillhandahåller pengar, varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Tillgångarna i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde, vilket bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna kategori ingår långfristiga värdepappersinnehav, aktier och andelar som har identifierats att de kan säljas, men det finns ingen avsikt att inom 12 månader efter balansdagen avyttra tillgången.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehas för handel värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden periodiseras över skuldens löptid.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelse-resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen. Skattelagstiftningen i Sverige ger bolag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade

reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Moderbolaget kan således redovisa obeskattade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I koncernens rapport över finansiell ställning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat fördelas avsättning till, eller upplösning av, obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat. Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna ovan kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

Intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen. Prövning av värdet på intressebolag sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Prövning av värdet på koncernbolag, genom en jämförelse mellan aktiernas bokförda värde och dotterbolagens egna kapital, sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital.

I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

I RFR 2 finns en huvudregel och en alternativregel för redovisning av koncernbidrag. Enligt huvudregeln ska erhållna koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag. Enligt alternativregeln redovisas både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Jernhusen AB (publ) har valt att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag enligt alternativregeln.

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelse-resultatet 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 järnvägs-depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av fordon till person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödes-systemet.

MSEK	2013	2012
Fastighetsintäkter		
Stationer	622,8	582,1
Stadsprojekt	31,7	120,6
Depåer	412,2	419,8
Godsterminaler	36,7	34,8
Koncerngemensamma intäkter	0,4	3,3
Summa fastighetsintäkter	1 103,8	1 160,6
Rörelseresultat		
Stationer	254,3	234,2
Stadsprojekt	10,7	85,3
Depåer	200,3	188,5
Godsterminaler	8,9	8,7
Koncerngemensamma kostnader	-10,9	-8,5
Central administration	-36,3	-40,5
Strategisk utveckling	-32,8	-8,5
Resultat från intressebolag	2,5	0,1
Summa rörelseresultat	396,7	459,3
Tillgångar per affärsområde		
Stationer	5 780,8	5 535,2
Stadsprojekt	1 486,5	1 308,1
Depåer	3 356,5	2 671,5
Godsterminaler	702,9	381,6
Övriga tillgångar	592,8	751,8
Summa tillgångar	11 919,5	10 648,2

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stationer	622,8	582,1	87,4	94,7	710,2	676,8
Stadsprojekt	31,7	120,6	2,1	6,7	33,8	127,3
Depåer	412,2	419,8	2,3	8,5	414,5	428,3
Godsterminaler	36,7	34,8	3,9	4,2	40,6	39,0
Koncerngemensamma intäkter	0,4	3,3	6,9	2,3	7,3	5,6
Summa	1 103,8	1 160,6	102,6	116,4	1 206,4	1 277,0
Koncernjusteringar					-102,6	-116,4
Summa fastighetsintäkter					1 103,8	1 160,6

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

Merparten av Jernhusen AB:s förvaltningsintäkter avser tjänster relaterade till fastighetsverksamheten som debiterats dotterbolag. Inköp från koncernbolag avser främst hyreskostnader.

Koncerninterna transaktioner i procent av totala intäkter och kostnader framgår av följande tabell:

Koncerninterna transaktioner

MSEK	Moderbolag	
	2013	2012
Intäkter, %	59,8	65,9
Kostnader, %	0,9	2,2

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012

Försäljning av varor och tjänster

Statliga bolag/verk

SJ AB	189,7	207,5	0,0	0,0
Trafikverket	97,2	26,7	0,2	0,1
Green Cargo AB	23,9	31,0	0,1	0,6
Summa	310,8	265,1	0,3	0,8

Köp av varor och tjänster

Statliga bolag/verk

Trafikverket	16,6	28,0	0,1	8,7
Infranord AB	13,2	14,2	0,0	0,0
Samhall AB	13,1	5,7	0,2	0,1
Summa	42,9	47,9	0,3	8,8

Fordringar

Statliga bolag/verk

SJ AB	6,3	10,5	–	–
Trafikverket	7,3	1,7	–	–
Green Cargo AB	1,0	–	–	–
Summa	14,6	12,2	–	–

Av nedanstående tabell framgår transaktioner med närstående som överstiger mer än 10 procent av omsättningen. Under 2013 har Jernhusen även förvärvat och avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor från/till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 52. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 9.

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående främst består av.

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ AB	Uthyrning av kontor Uthyrning av yta för biljettautomater Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen Uthyrning av kontor Uthyrning av förrådsutrymmen	Energi-kostnader
Green Cargo AB	Uthyrning av förrådsutrymmen Uthyrning av kontor	
Samhall AB		Städ-kostnader
Infranord AB		Fastighets-underhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 104 (1 161) MSEK. Fördelning av intäkterna framgår av nedanstående tabell:

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Hysesavtal, arrende och tomrättsavgälder	838,2	873,5	–	–
Energi	103,8	113,1	–	–
Parkering	49,7	46,2	–	–
Förvaringsboxar	17,7	16,6	–	–
Infrastrukturförvaltning	38,7	36,4	–	–
Reklamintäkter	40,1	30,4	–	–
Övrigt ¹⁾	15,6	44,4	203,2	265,1
Summa	1 103,8	1 160,6	203,2	265,1

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2014	890	168 682	217	27,5
2015	496	127 524	138	17,5
2016	365	122 484	210	26,6
2017	164	51 273	52	6,6
2018	54	23 105	48	6,1
2019	17	3 171	19	2,4
2020–	25	32 614	105	13,3
Totalt	2 011	528 853	790	100

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 641 (652) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska

system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och därmed påverka marknadsvärdet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler samt en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsatts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

Fördelning av fastighetsrelaterade kostnader framgår av nedanstående tabeller:

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	138,4	140,5	–	–
Fastighetsskötsel	63,0	60,2	–	–
Städning och renhållning	27,7	26,5	–	–
Bevakning	25,7	27,2	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	2,2	6,5	–	–
Utlägg för vidarefakturering	21,5	22,3	–	–
Övrigt	93,3	101,0	–	–
Summa	371,7	384,2	–	–
Underhåll	60,7	57,5	–	–
Summa	60,7	57,5	–	–
Fastighetsskatt	4,8	9,0	–	–
Summa	4,8	9,0	–	–

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2013 har Jernhusen AB inte avyttrat några fastigheter via försäljning av dotterbolag.

Moderbolag

Bolag	Fastighetsbeteckning	Försäljningsresultat, MSEK
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		2,2
Summa 2013		2,2
Jernhusen Blekholmen AB	Blekholmen 4	906,3
Summa 2012		906,3

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	219,3	221,6	219,3	221,6
Övriga personalrelaterade kostnader	7,9	10,4	4,7	10,4
Avskrivningar	6,9	3,1	6,9	3,1
Energi	–	–	3,7	64,4
Lokal- och kontorskostnad	31,4	47,9	–	–
Konsultkostnader	33,5	44,7	–	–
IT-kostnader	5,8	4,3	–	–
Aktiverade projektutgifter	–108,4	–131,5	–	–
Övrigt	6,9	1,2	85,4	45,0
Summa	203,3	201,7	320,0	344,5
Summa fastighetskostnader	640,5	652,4	320,0	344,5

Not 7 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknadsföring. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ersättning till anställda	23,7	22,2	23,7	22,2
Övriga personalrelaterade kostnader	1,1	1,3	1,1	1,3
Strategisk utveckling	32,8	8,5	32,8	8,5
Övrigt ¹⁾	11,5	17,0	11,5	17,0
Summa	69,1	49,0	69,1	49,0

¹⁾ Merparten av kostnaderna hänförs till marknadsföring, årsredovisning, konsultarvoden och lokaler.

Not 8 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av års-redovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisions-verksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,9	0,9	0,9	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	0,0	–	0,0
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	0,2	0,2	0,2	0,2
Summa	1,1	1,1	1,1	1,1

Not 9 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidan 43.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till max en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp har möjlighet att få rörlig lönedel om max två månads-löner. Rörlig lönedel beslutas årligen av styrelsen.

Vd och ledande befattningshavare omfattas inte av den rörliga lönedelen. Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. För 2013 uppnåddes målet för rörelseresultatet och utbetalning av rörlig lönedel baserad både på individuella mål och rörelseresultatet kommer att göras i mars 2014 och uppgår till 12 (6) MSEK.

Pensioner

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal, för övriga ledande befattningshavare är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtalet.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår

avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från företagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2013	2012
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	16 324,1	15 368,7
Övriga anställda	147 862,7	145 030,0
Summa	164 186,8	160 398,7
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	10 044,3	9 307,7
Varav pensionskostnader	4 077,6	3 721,7
Övriga anställda	76 278,6	78 375,3
Varav pensionskostnader	24 358,5	26 357,9
Summa	86 322,9	87 683,0

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämman beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Ingen ersättning utgår till ledamöter i investeringsutskottet. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2013

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Finans- och re- visionsutskott
Rolf Lydahl, ordförande (t o m april 2013) ¹⁾	60,7	10,0	–
Kjell Hasslert, ordförande (fr o m maj 2013) ¹⁾	152,6	15,0	–
Kristina Ekengren ²⁾	–	–	–
Jakob Grinbaum (fr o m maj 2013)	80,0	–	–
Anders Kupsu (fr o m maj 2013)	80,0	–	–
Kia Orback Pettersson ³⁾	180,0	–	49,9
Ingegerd Simonsson	111,7	–	30,0
Bosse Wallin (t o m april 2013)	31,7	–	16,6
Christel Wiman	111,7	20,0	–
Summa	808,4	45,0	96,5

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

Ersättning till styrelse 2012

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott
Rolf Lydahl, ordförande ¹⁾	182,0	30,0	30,0
Kristina Ekengren (fr o m nov 2012) ²⁾	–	–	–
Björn Ekström (t o m april 2012)	31,7	6,7	–
Kjell Hasslert (fr o m maj 2012)	63,3	20,0	–
Kia Orback Pettersson ²⁾	79,2	–	33,3
Ingegerd Simonsson (fr o m maj 2012)	63,3	–	20,0
Rolf Torwald (t o m april 2012)	31,7	–	10,0
Bosse Wallin	95,0	8,3	11,7
Christel Wiman	95,0	20,0	–
Summa	641,2	85,0	105,0

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet

³⁾ Ordförande i revisionsutskott

Forts not 9

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2013

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 139,6	–	3 139,6	959,1
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 132,0	79,5	2 211,5	646,7
Björn Boestad, Chef Bygg- och fastighetsutveckling (t o m augusti 2013)	1965	67	1 328,3	57,3	1 385,6	317,2
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling (fr o m oktober 2013)	1966	67	326,2	3,9	330,1	127,0
Eva Burén, Chef Kommunikation	1964	67	979,2	61,9	1 041,1	314,3
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Depåer	1973	67	1 257,6	60,1	1 317,7	265,2
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling	1970	67	960,0	59,9	1 019,9	195,5
Ulrika Frisk, Chef HR	1970	67	903,8	62,5	966,3	188,0
Micael Svensson, Chef affärsområde Godsterminaler	1961	67	1 166,1	–	1 166,1	467,5
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer	1971	67	1 362,8	65,6	1 428,4	279,2
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 340,1	27,8	1 367,9	317,9
Summa			14 895,7	478,5	15 374,2	4 077,6

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare 2012

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 029,3	–	3 029,3	942,6
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 086,4	80,2	2 166,6	658,1
Björn Boestad, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1965	67	1 329,4	54,3	1 383,7	318,9
Eva Burén, Chef Kommunikation	1964	67	981,1	62,5	1 043,6	288,6
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Depåer	1973	67	1 180,7	59,4	1 240,1	252,0
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling	1970	67	913,1	25,2	938,3	195,4
Ulrika Frisk, Chef HR	1970	67	862,3	63,1	925,4	171,4
Olle Huusko, Chef affärsområde Godsterminaler (t o m september 2013)	1963	67	830,8	16,1	846,9	256,7
Micael Svensson, Chef affärsområde Godsterminaler (fr o m oktober 2013)	1961	67	271,4	–	271,4	59,2
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer	1971	67	1 337,9	63,3	1 401,2	272,3
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 298,0	–	1 298,0	306,5
Summa			14 120,4	424,1	14 544,5	3 721,7

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Forts not 9

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2013	2012
Kvinnor	106	104
Män	131	140
Summa	237	244

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2013		2012	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	10	5	10	5
Summa	17	8	17	8

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av Arenastaden i Solna	5,3	11,0	4,9	9,4
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	158,7	217,1
Övriga ränteintäkter	9,7	1,5	2,5	0,4
Summa	15,0	12,5	166,0	226,9

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader och liknande resultatposter	171,5	182,7	171,1	181,9
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	13,5	36,0
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	–30,6	–24,8	–	–
Summa	140,9	157,9	184,6	217,9

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 3,5 procent.

Not 12 Skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet främst beroende på möjligheten att:

- Nyttja skattemässigt avdrag för fastighetsförsäljning via bolag.
- Nyttja skattemässigt avdrag för investeringar på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

- Nyttja skattemässiga avskrivningar på nedskrivningar på fastigheter.
- Nyttja avdrag för tidigare upptagna realisationsvinster vid fastighetsförsäljning.
- Nyttja befintliga underskottsavdrag.

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	650,3	341,4	–1 301,8	1 145,8
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–143,1	–	286,4	–
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	–	–89,8	–	–301,3
Skatteeffekt av:				
Ändrad skattesats	–	55,3	–	–37,2
Bolagsförsäljning	3,0	245,7	0,5	238,4
Gjorda/återförda nedskrivningar dotterbolag	–	–	–1,0	111,8
Försäljning intressebolag	–	–	–	0,0
Resultat från andelar i intressebolag	0,6	0,0	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	2,3	5,8	–0,5	5,0
Justeringar hänförliga till föregående års resultat	–	5,3	–	–31,1
Summa	–137,2	222,3	285,4	–14,4
Effektiv skattesats, %	21,1	negativ	21,9	1,3

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde). Det totala marknadsvärdet per 31 december 2013 uppgick till 11 327 (9 896) MSEK, vilket är en ökning med 1 431 (–933) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 288 (1 060) MSEK, värdeförändring om 200 (119) MSEK samt frånträden om –57 (–2 111) MSEK, exklusive försäljningar gjorda tidigare år. Värdeförändringen motsvarar 2,2 (1,1) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidorna 49–50.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2013	2012
Marknadsvärde 1 januari	9 896,4	10 829,1
Orealiserade värdeförändringar	199,7	118,4
Investeringar	1 277,3	1 003,5
Förvärv	10,7	56,8
Frånträden	–57,3	–2 111,4
Marknadsvärde 31 december	11 326,7	9 896,4

Väsentliga åtaganden

Grundförstärknings- och kommersialiseringsprojektet i Stockholms Centralstation avslutas i början av 2014. En större modernisering av kontorsytor i fastigheten har påbörjats. Jernhusen har åtaganden i den till centralstationen intilliggande fastigheten Orgelpipan 6. Åtagandena består av tillskapandet av Station Stockholm City för pendeltåg samt nybyggnation av Scandic Hotels lokaler i fastigheten.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, sälja, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Fastighetsprojekt, sidorna 21–23.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter i glesbygden, underhållsdepåer och godsterminaler lokaliserade till viktiga järnvägsknutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde bestäms den större delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera.

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att

dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

Ett antal av Jernhusens fastigheter har ett lågt eller negativt kassaflöde varför värdering med kassaflödesmetoden inte kan användas för att beräkna ett marknadsvärde som återspeglar marknadens betalningsvilja. För dessa fastigheter används ortsprismetoden. Metoden innebär att värdet på fastigheten bedöms utifrån genomförda köp på den lokala fastighetsmarknaden för jämförbara objekt. Köpeskillingen vid överlåtelserna analyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som att det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst. Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att en sådan kommer att skapas. Osäkerhet och risk hanteras genom väsentligt försiktiga antaganden avseende det framtida bedömda driftnettot i fastigheten samt produktionskostnad. Dessutom bedöms byggstarten flera år framåt i tiden vilket påverkar marknadsvärdet negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträdd, förutom normalt försäljningsförfarande, kan vara avvaktan på fastighetsbildning eller att villkor om ny detaljplan ska uppfyllas. Vid risk för uteblivet tillträde hanteras risken enskilt genom att inte värdera fastigheten till fullt försäljningspris.

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2013 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med kassaflödesmodell, eller en tillämpning av denna används för att bestämma värdet motsvarande 96 procent av det totala värdet. Framtagandet av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom ortsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att

bedöma ett restvärde om tio år, anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikro-läge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter bestäms direkt-avkastningskravet för respektive lokaltyp. Därefter viktas direkt-avkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala driftnettot. För depåer, gods- och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej.

Avkastningskraven för 2013 bedöms generellt ha varit oförändrade i Jernhusens bestånd. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 6,7 procent för beståndet per årsskiftet 2013/2014. För att visa storheterna har medianen tagits fram, vilken uppgår till 9,0 procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	6,7	9,0
Kalkylränta, %	8,7	11,0

Antaganden om driftnetton

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktportföljen analyserats. Efter respektive avtals utgång har en bedömning gjorts om avtalet kommer att sägas upp för avflytt, omförhandlas till nya villkor eller löpa vidare på oförändrade villkor. Förvaltningskostnader utgörs av drift-, energi-, underhåll- och fastighetsadministrationskostnader. Dessa bestäms med utgångspunkt från historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens fastighetsbestånd återfinns allt ifrån underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd uppgår till 1 400 kr/kvm och medianen till 900 kr/kvm. De genomsnittliga fastighetskostnaderna uppgår till 500 kr/kvm och medianen till 400 kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 10 procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, kr/kvm	1 400	900
Driftkostnader, kr/kvm	500	400
Vakans, %	10	10

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 24 fastigheter, motsvarande 76 procent av beståndet värderats av extern part, DTZ. Urvalet har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna. DTZ:s värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 8 860 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 8 598 MSEK vilket är 262 MSEK lägre än DTZ, motsvarande cirka tre procent.

Det kan konstateras att det interna värdet på beståndsnivå stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 10 194–12 460 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid en förändring av direktavkastningskravet och driftnetton, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direkt- avkastning	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25%	11 829	502	10%	12 536	1 208
-0,10%	11 523	196	5%	11 931	604
11 327			11 327		
0,10%	11 138	-189	-5%	10 723	-604
0,25%	10 865	-462	-10%	10 119	-1 208

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern	2013			2012		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,5	52,8	57,3	2,7	36,2	38,9
Årets investeringar	0,0	14,7	14,7	1,8	17,4	19,1
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-0,8	-0,8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,5	67,5	72,0	4,5	52,8	57,3
Ingående avskrivningar	-2,8	-20,7	-23,5	-2,7	-16,1	-18,8
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	0,4	0,4
Årets avskrivningar enligt plan	-0,4	-6,7	-7,1	-0,1	-5,0	-5,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,2	-27,4	-30,6	-2,8	-20,7	-23,5
Utgående planenligt restvärde	1,3	40,1	41,4	1,6	32,1	33,7

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 7 (5) MSEK redovisas 7 (5) MSEK som fastighetsadministration och 0 (0) MSEK som central administration.

Moderbolag

	2013			2012		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	26,6	29,2	2,6	25,6	28,2
Årets investeringar	–	0,7	0,7	–	1,4	1,4
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–	–0,4	–0,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	27,3	29,9	2,6	26,6	29,2
Ingående avskrivningar	–2,6	–16,4	–19,0	–2,6	–13,9	–16,5
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–	0,4	0,4
Årets avskrivningar enligt plan	–	–2,9	–2,9	–	–2,8	–2,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	–2,6	–19,3	–21,9	–2,6	–16,4	–19,0
Utgående planenligt restvärde	–	8,0	8,0	–	10,2	10,2

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 3 (3) MSEK redovisas 3 (3) MSEK som fastighetsadministration och 0 (0) MSEK som central administration.

Not 15 Andelar i koncernbolag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2013	Bokfört värde 2012
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	1 310,1	1 310,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	280,0	280,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	20,0	20,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	10,0	10,0
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,6	0,5
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm M AB	556692-8437	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm N AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	36,4	39,3
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	5,1	0,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB ¹⁾	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	5,1	3,1
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB	556692-9443	Stockholm	1 000	100	100	336,7	336,7
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	0,0	0,0
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		–	–
Summa						2 545,1	2 540,9

¹⁾ Resterande andelar har förvärvats under 2013.

Not 16 Andelar i intressebolag

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	95,5	131,3	31,1	31,1
Aktieägartillskott	21,4	–	–	–
Försäljning	–37,8	–	–	–
Resultatandel	–18,1	–57,3	–	–
Nedskrivning	–62,2	–	–	–
Omklassificering	–	21,5	–	–
Bokfört värde vid årets slut	–1,2¹⁾	95,5	31,1	31,1

¹⁾ Varav 31,6 MSEK redovisas som tillgång och –32,8 MSEK redovisas som en skuld.

Koncern, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2013	Bokfört värde 2012
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	6,7	6,4
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna AB	556742-6811	Stockholm	220	10,0	10,0	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna KB	969733-4580	Stockholm	–	10,0	10,0	30,3	143,3
Sweden Arena Management AB	556742-6829	Stockholm	220	10,0	10,0	0,0	0,0
Sweden Arena Management KB	969733-6312	Stockholm	–	10,0	10,0	–63,0	–76,8
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	24,8	22,6
Summa						–1,2¹⁾	95,5

¹⁾ Varav 31,6 MSEK redovisas som tillgång och –32,8 MSEK redovisas som en skuld.

Moderbolag, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2013	Bokfört värde 2012
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

Intressebolagens resultat och eget kapital 2013 enligt senaste rapporterade utfall

MSEK	Stockholms Terminal AB	Råsta Administration AB	Arenabolaget i Solna AB	Arenabolaget i Solna KB	Sweden Arena Management AB	Sweden Arena Management KB	Åre Centrum AB
Balansräkning							
Tillgångar	26,6	1,9	0,1	3 082,4	0,1	327,6	442,2
Eget kapital	10,5	0,1	0,1	995,7	0,1	–210,0	86,5
Skulder	16,1	1,8	0,0	2 086,7	0,0	537,6	355,7
Summa eget kapital och skulder	26,6	1,9	0,1	3 082,4	0,1	327,6	442,2
Resultaträkning							
Intäkter	23,0	0,3	0,0	143,4	0,0	208,9	30,7
Resultat	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	–281,0	2,2

Företagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel
Stockholms Terminal AB	0,3
Råsta Administration AB	–
Arenabolaget i Solna AB	–
Arenabolaget i Solna KB	0,0
Sweden Arena Management AB	–
Sweden Arena Management KB	–20,6
Åre Centrum AB	2,2
Summa	–18,1¹⁾

¹⁾ Varav 2,5 MSEK redovisas i rörelseresultatet och –20,6 MSEK redovisas i finansiella poster.

Not 17 Räntebärande fordringar

Räntebärande lång- och kortfristiga fordringar framgår av tabellen nedan:

Av räntebärande fordringar avser 241 (321) MSEK reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	259,0	321,0	241,1	321,0
varav derivatinstrument ¹⁾	18,0	0,0	–	–
Summa	259,0	321,0	241,1	321,0
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar	–	85,2	–	–
varav derivatinstrument ¹⁾	–	0,0	–	–
Summa	–	85,2	–	–

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Hysesfordringar	18,9	52,8	–	–
Kundfordringar	53,4	45,0	2,5	1,0
Reserv för osäkra fordringar	–4,6	–20,3	0,0	–
Summa	67,7	77,4	2,5	1,0

Kontraktsstorlek				
MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	1 164	57,9	32	4,1
0,1–0,4	520	25,9	125	15,9
0,5–0,9	173	8,6	127	16,1
1,0–2,4	102	5,1	158	20,0
2,5–4,9	6	0,3	122	15,5
5,0–9,9	25	1,2	83	10,5
10,0 –	21	1,0	142	18,0
Summa	2 011	100	790	100

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Koncern												
Hysesfordringar	0,0	0,1	11,6	23,5	0,9	4,7	3,1	0,0	3,2	24,5	18,9	52,8
Kundfordringar	53,3	18,2	–1,3	25,0	0,2	1,5	–0,1	0,1	1,2	–0,8	53,4	45,0
Summa	53,3	18,3	10,3	48,5	1,1	6,2	3,0	0,1	4,4	23,7	72,2	97,8
Moderbolag												
Kundfordringar	2,4	0,1	0,0	0,9	–	–	–	–	0,0	–	2,5	1,0
Summa	2,4	0,1	0,0	0,9	–	–	–	–	0,0	–	2,5	1,0

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 5 (20) MSEK motsvarande 6 (21) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Avsättning vid årets början	20,3	16,5	–	–
Återvunna osäkra kundfordringar	–17,1	–	–	–
Reservering för befarade kundförluster	1,4	3,8	0,0	–
Konstaterade förluster	–	–	–	–
Avsättning vid årets slut	4,6	20,3	0,0	–

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Mervärdesskattfordran	63,8	29,4	6,6	6,5
Fordran på staten avse- ende miljöåtagande	10,9	9,5	0,4	0,4
Skattefordran	19,2	16,5	5,5	4,7
Övriga fordringar	60,5	42,0	0,5	0,7
Summa	154,4	97,4	13,1	12,3

**Not 20 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna intäkter	16,4	16,1	–	–
Förutbetalda försäljnings- kostnader	0,4	2,9	0,4	2,9
Upplupna räntor	1,5	2,6	0,5	1,0
Övriga poster	20,0	11,7	13,9	6,4
Summa	38,3	33,3	14,8	10,3

Not 21 Eget kapital**Aktiekapital**

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är etthundra (100) kronor. Aktiekapitalet var per den 31 december 2013 fördelat på 4 000 000 aktier. Antalet utestående aktier var 4 000 000. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Övrigt tillskjutet kapital

I samband med nyemission i Jernhusen AB 2001-02-02 uppstod en överkursfond om 100 MSEK. Därutöver har tidigare aktieägaren AB Swedcarrier tillskjutit 1 899 MSEK i form av ovillkorat aktieägar-tillskott i januari 2001. Under räkenskapsåret 2002/2003 lämnade Jernhusen AB en utdelning till dåvarande moderbolaget AB Swed-carrier om 112 MSEK. Denna utdelning har minskat övrigt tillskjutet kapital då bolaget inte genererat några balanserade vinstmedel att dela ut.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 2 679 MSEK, varav årets resultat är 513 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägare får endast delas ut så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast utdelning ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital om 400 MSEK och reservfond om 100 MSEK. I enlighet med aktiebolagslagen har den tidigare redovisade överkursfonden om 100 MSEK per 2005-12-31 överförts till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 620 MSEK och består av balanserat resultat 1 636 MSEK och årets resultat –1 016 MSEK.

Styrelsen föreslår att 100 MSEK, motsvarande 25 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2013		2012	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 400,5	-968,1	-2 654,9	-584,1
Derivat	115,1	25,3	269,8	59,4
Underskottsavdrag	2 299,3	505,8	919,4	202,3
Osäkra kundfordringar	6,3	1,4	20,3	4,5
Övrigt	-10,3	-2,3	83,5	18,4
Enligt balansräkningen	-1 990,1	-437,8	-1 361,9	-299,6

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2013		2012	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Underskottsavdrag	2 162,7	475,8	802,2	176,5
Övrigt	0,0	0,0	63,0	13,9
Enligt balansräkningen	2 162,7	475,8	865,2	190,4

Kvarvarande underskott i koncernen per 2013-12-31 uppgick till 2 299 MSEK.

Not 23 Räntebärande skulder

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder framgår av tabellen nedan:

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 000,0	–	1 000,0	–
Övriga räntebärande skulder	4 832,4	277,9	4 685,5	–
varav derivatinstrument ¹⁾	128,9	259,9	–	–
Summa	5 832,4	277,9	5 685,5	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	42,7	1 995,8	42,7	1 995,8
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	4,1	2 994,2	–	2 984,4
varav derivatinstrument ¹⁾	4,1	9,9	–	–
Summa	46,8	4 990,0	42,7	4 980,2

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen bindande kreditlöften om totalt 13 850 (6 700) MSEK varav 6 000 (–) MSEK avsåg ett MTN-program, 1 650 (6 500) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram (till vilket 3 000 MSEK icke säkerställda kreditfaciliteter är upphandlade som back-up-finansiering) och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 5 879 (5 268) MSEK varav 1 800 (–) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet, 1 000 (1 950) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 2 889 (2 984) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång 43 (46) MSEK utnyttjat.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
–1 år	1 686	2,2
1–2 år	400	3,7
2–3 år	400	3,4
3–4 år	406	3,0
4–5 år	1 148	3,1
5– år	1 706	3,6
Totalt	5 746¹⁾	3,1

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 650	1 000	18
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 000	–	–
MTN-program	6 000	1 797	31
Företagscertifikatprogram	3 000	2 889	51
Checkräkningskredit	200	43	–
Övriga lån	–	18	0
Totalt	13 850	5 746¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Not 24 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Skatteskuld	7,2	5,3	1,9	–
Inbetalda handpenningar	3,8	3,4	–	–
Personalens källskatt	4,3	4,6	4,3	4,5
Sociala avgifter	3,9	4,1	3,9	4,1
Övriga skulder	20,3	27,3	1,0	1,0
Summa	39,4	44,7	11,1	9,6

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Bolagsförsäljningar	54,6	51,0	92,8	101,0
Förutbetalda hyresintäkter	136,1	118,7	–	–
Räntor	24,1	12,0	23,1	12,0
Semesterlöner	10,8	10,1	10,9	10,1
Rörlig lönedel	12,1	6,3	12,1	6,3
Personalrelaterade kostnader	7,0	7,4	6,9	7,4
Sociala avgifter	3,4	3,2	3,4	3,1
Övrigt	71,4	51,2	18,6	15,3
Summa	319,5	259,9	167,9	155,2

Övriga upplupna kostnader avser främst pågående investeringar, projekt kring elomläggning och ersättningsbyggnader.

Not 26 Ställda panter och eventualförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Dotterbolagsaktier	–	2 123,9	–	2 145,8
Dotterbolagsreverser	1 650,0	5 405,1	1 650,0	5 405,1
Summa	1 650,0	7 529,0	1 650,0	7 550,9

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 1 650 (5 210) MSEK.

Som värde på ställda säkerheter i koncernen har angivits den behållna förmögenhet i de pantsatta dotterbolagen samt av dotterbolagen utställda reverser.

För moderbolaget har angivits bokfört värde på dotterbolagsaktierna och av dotterbolagen utställda reverser.

Eventualförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markföröreningar och ett avtal med staten som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare finns upprättat. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid exploatering och kan inte sägas ha någon miljöskuld.

Tvister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är part i ett antal pågående ärenden i hyresnämnd, i tingsrätt avseende omprövning av tomträttsavgäld samt även i ett mål i miljödomstol. Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsoliden består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar avseende Jernhusens engagemang i Arenastaden. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –115 (–261) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 18 (0) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 133 (270) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 155 (–57) MSEK.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkonsoliden

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken är mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom räntefallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2013, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 15 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 57 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 3,1 (3,0) procent och den genomsnittliga räntebindingstiden till 3,6 (4,8) år. Räntebindingen har uppnåtts genom att lån med kort räntebinding har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett

nominellt underliggande värde om 3 600 (4 200) MSEK. Ränteförfallstrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusens finansiella instrument var under året 155 (–57) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring finansiella instrument

MSEK	Verkligt värde
Värde finansiella instrument 1 januari 2013	–269,8
Försäljningslikvid	–
Orealiserad värdeförändring	154,7
Realiserad värdeförändring	–
Värde finansiella instrument 31 december 2013	–115,1

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med dessa, vilket begränsar risken.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att koncernen väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet och god betalningsförmåga.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindingstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Bolaget eftersträvar även en jämn förfallostruktur i portföljen.

Den refinansiering som Jernhusen genomfört under året har ytterligare minskat refinansieringsrisken genom en bra fördelning och löptidsspridning mellan bankupplåning, den korta certifikatmarknaden och den långa obligationsmarknaden.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflödet. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

MSEK	Kategori	Värdering	Bokfört värde	
			2013	2012
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	241,1	321,0
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	67,7	77,4
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	–	85,2
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	192,7	130,7
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	0,4	8,2
Summa			501,9	622,5
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	18,0	0,0
Summa			18,0	0,0
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	1 000,0	–
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	4 703,5	3 012,3
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	238,0	221,3
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	42,7	1 995,8
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	358,9	304,6
Summa			6 343,0	5 533,9
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	133,1	259,9
Summa			133,1	259,9

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

SEK	2013
Balanserade vinstmedel	1 636 231 186
Årets resultat	-1 016 477 782
Summa	619 753 404

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 26 764 033 kronor och lämnats till dotterbolag med 1 121 084 636 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt ovan till höger:

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2013
Till aktieägarna utdelas	100 000 000
I ny räkning balanseras	519 753 404
Summa	619 753 404

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 100 MSEK, eller 25 kronor per aktie utdelas till ägaren.

Utdelning ska betalas den 7 maj 2014.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 8,9 procent av bolagets eget kapital och 2,0 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten

uppgick vid årsskiftet till 41,7 procent och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger. Utdelningsmålet innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet efter finansiella poster.

Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av krediter. Dessa kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 20 mars 2014

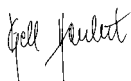
Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

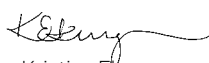
Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och

resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

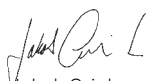
Stockholm den 20 mars 2014
Styrelsen



Kjell Hasslert
Ordförande



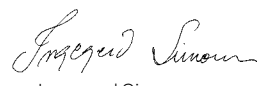
Kristina Ekengren
Styrelseledamot



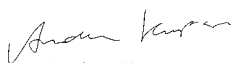
Jakob Grinbaum
Styrelseledamot



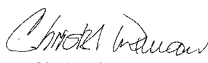
Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot



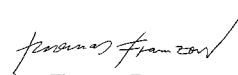
Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



Anders Kupsu
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 20 mars 2014



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Jernhusen AB (publ), org.nr. 556584-2027

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ.) för räkenskapsåret 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 4–35, 48–82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards,

såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB (publ) för räkenskapsåret 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–47 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 20 mars 2014

Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 103,8	1 160,6	1 093,7	1 013,7	867,6
Driftkostnader	-376,5	-393,2	-340,8	-357,2	-286,8
Underhåll	-60,7	-57,5	-38,2	-30,0	-29,6
Fastighetsadministration	-203,3	-201,7	-165,8	-129,0	-97,8
Driftöverskott	463,3	508,2	548,9	497,5	453,4
Central administration	-69,1	-49,0	-54,8	-57,9	-60,7
Resultat från andelar i intressebolag	2,5	0,1	1,3	2,5	0,6
Rörelseresultat	396,7	459,3	495,4	442,1	393,3
Finansiella poster	-146,5	-181,8	-163,1	-98,6	-54,5
Resultat efter finansiella poster	250,2	277,5	332,3	343,5	338,2
Värdeförändring fastigheter	245,4	121,3	121,3	215,2	-295,9
Värdeförändring finansiella instrument	154,7	-57,4	-224,7	82,1	5,5
Resultat före skatt	650,3	341,4	229,0	640,8	47,8
Skatt	-137,2	222,3	-54,0	-150,6	-4,4
Årets resultat	513,1	563,7	175,0	490,2	43,4
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11 326,7	9 896,4	10 829,1	9 501,5	8 946,3
Maskiner och inventarier	41,4	33,7	20,0	14,8	6,7
Finansiella anläggningstillgångar	290,6	416,6	495,4	667,4	576,1
Omsättningstillgångar	260,8	301,5	238,7	223,7	196,7
Summa tillgångar	11 919,5	10 648,2	11 583,2	10 407,4	9 725,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 972,9	4 554,8	4 088,4	4 011,3	3 618,3
Långfristiga skulder	6 303,0	577,5	6 900,4	5 806,4	5 502,3
Kortfristiga skulder	643,6	5 515,9	594,4	589,7	605,2
Summa eget kapital och skulder	11 919,5	10 648,2	11 583,2	10 407,4	9 725,8
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	633 000	654 000	671 000	669 000	682 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 327	9 896	10 829	9 501	8 946
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 288	1 060	1 161	1 401	2 129
Fastighetsförsäljningar, MSEK	57	2 114	5	1 086	73
Överskottsgrad, %	42,0	43,8	50,2	49,1	52,3
Direktavkastning, %	5,1	5,9	6,6	6,7	6,4
Totalavkastning, %	7,8	7,3	8,1	9,5	2,2
Vakansgrad area, % ²⁾	18,5	15,7	14,8	14,6	13,5
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	5,2	4,4	4,3	4,9	5,2
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	41,7	42,8	35,0	38,5	37,2
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	5 620	4 853	6 089	4 877	4 773
Belåningsgrad, %	49,6	49,0	56,2	51,3	53,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,5	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,4	5,1	8,5
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,2	3,2	2,5	2,1
Räntebindningstid, år	3,6	4,8	4,0	3,8	3,8
Avkastning på eget kapital, %	10,8	13,1	4,4	12,9	1,3
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	245	265	239	187	150

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

Hysesvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hysesintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknads-hyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de från-trädda fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Lokalarea

Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.

MDSEK

Miljarder kronor.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecap-kontrakt.

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdade fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.

Här finns vi!

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besök: Kungsbron 13 / Västra Järnväggsgatan 23

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök: Drottningtorget 5

Malmö

Jernhusen
Box 584
211 20 Malmö
Besök: Centralstationen/Skeppsbron 1C

Norrköping

Jernhusen
Norra Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök: Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Telefon: 08-410 626 00
E-post: info@jernhusen.se