



Fastighetsförteckning 2010

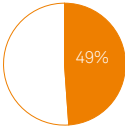


Fastigheter per affärsområde

Andel av marknadsvärde

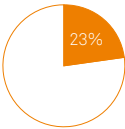
Stationer

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. På stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen ofta oexploaterad mark. Jernhusens bedömning är att omfattande byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder kan skapas på flera av dessa markfastigheter, bland annat i Stockholm, Göteborg och Malmö.



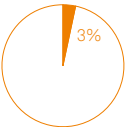
Depåer

Underhållsdepåer för tågunderhåll består generellt av två grupper av fastigheter, underhållsdepåer i nära anslutning till driften av trafiksystemen och stora järnvägsknutpunkter samt anläggningar längre bort från tågens ordinarie vändpunkter och på vilka tyngre underhåll genomförs. Ett fåtal fastigheter utgörs av mindre och äldre byggnader av typen cirkelstall, avsedda för garagering av enstaka lok och vagnar.



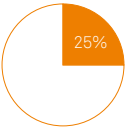
Godsterminaler

Jernhusen har idag totalt elva terminaler, varav sju är så kallade kombi-terminaler, det vill säga terminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.



Projektfastigheter

Jernhusen äger ett flertal fastigheter där större projekt pågår. Hotellfastigheten Orgelpipan 6 i centrala Stockholm, med en uthyrbar yta på cirka 12 000 kvadratmeter, det nyligen uppförda Kungsbrohuset med en uthyrbar area på 26 400 kvadratmeter, samt mark och lagerbyggnad på Liljeholmen i Stockholm, är några av projektfastigheterna. I affärsområdet ingår även fastigheter som inte ingår i bolagets kärnverksamhet, men som utvecklas för att avyttras.



Fastighetsinnehav per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Depåer	Gods-terminaler	Projekt-fastigheter	Totalt
Antal fastigheter	114	53	15	77	259
Hyresvärde, MSEK	341	271	21	132	765
Marknadsvärde, MSEK	4 680	2 152	243	2 427	9 501
Lokalarea, kvm	150 000	408 000	24 000	87 000	669 000
Återstående kontraktstid, år	2,4	2,5	2,3	7,9	3,4
Ekonomisk vakansgrad, %	4,0	5,4	3,4	6,2	4,9

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl Solna	5 315	56
Göteborg	1 442	15
Malmö	687	7
Helsingborg	324	3
Örebro	236	3
Uppsala	146	2
Västerås	184	2
Övriga	1 167	12
Totalt	9 501	100

Per den 31 december 2010 ägde Jernhusen 259 (279) fastigheter i 83 (93) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 501 (8 946) MSEK.

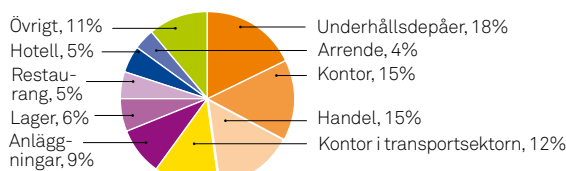
Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm (inklusive Solna) samt Göteborg och Malmö var 78 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,7 (7,1) procent och driftöverskottet till 498 (453) MSEK.

Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 765 (705) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 669 000 (682 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 4,9 (5,2) procent.

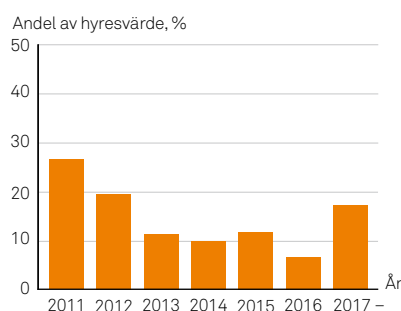
Ökningen av hyresvärdet förklaras till största del av att Kungsbrohuset färdigställdes under 2010.

Under året såldes samtidigt ett antal fastigheter med lägre kvadratmeterhyra, vilket förklarar att hyresvärdet ökade samtidigt som den uthyrningsbara arean minskade.



Förfallostruktur hyresavtal

Hyresavtalen har en varierande kontraktslängd, vanligen tre till fem år. En stor del av avtalen (cirka 45 procent) förfaller under 2011 eller 2012 och avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanliga men förekommer framförallt på arrenden och större kontorslokaler som anpassats specifikt för hyresgästen.



Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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

Innehåll

Jernhusens Fastighetsbestånd	1
Affärsområde Stationer	2
Affärsområde Depåer	10
Affärsområde Godsterminaler	16
Affärsområde Projektfastigheter	20
Frånträden och försäljningar	24

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning



Läs mer om Jernhusen i Årsredovisningen och Hållbarhetsredovisningen. De finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Hej! Visste du att Jernhusen...

- ... är ett fastighetsbolag inom transportbranschen med svenska staten som ägare.
- ... finns i attraktiva lägen på många platser i Sverige med fastigheter av olika slag – stationer, underhållsdepåer, godsterminaler och kontor.
- ... vill och kan bidra till en hållbar utveckling, och arbetar för att fler ska kunna välja järnvägen både för resande och godstransporter.

Jernhusens fastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige. Beståndet utgörs av järnvägsstationer, kontor och mark inom stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler.

Under 2010 förvaltades fastigheterna i fyra affärsområden: Stationer, Depåer, Godsterminaler och Projektfastigheter.



Affärsområde **Stationer**

Jernhusens affärsområde Stationer utvecklar, förvaltar och äger stationer och stationsområden samt tillhandahåller stationstjänster.



Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl Solna	2 323	50
Göteborg	1 038	22
Malmö	433	9
Uppsala	126	3
Lund	77	2
Sundsvall	59	1
Västerås	49	1
Övriga	575	12
Totalt	4 680	100

I affärsområdet ingår 114 (132) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på sammanlagt 4 680 (4 899) MSEK. Större delen av värdet är koncentrerat till de tre stora centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö inklusive intilliggande stationsområden.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,1 (6,8) procent och driftöverskottet till 240 (251) MSEK.

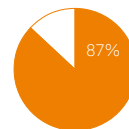
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Stationer

Större delen av de fastigheter som ingår i affärsområdet är järnvägsstationer. Av dessa är ungefär hälften lokaliserade till orter och järnvägsknutpunkter med stor betydelse för trafiksystemet, stora resenärs- och besöksströmmar, samt hög efterfrågan på lokaler. Marknadsvärdet på dessa fastigheter påverkas i hög grad av antalet resenärer och besökare på stationen, då detta direkt påverkar efterfrågan på lokaler och därmed intäkter och stabiliteten i driftnettot.

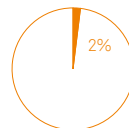
Den andra hälften av stationerna finns på orter som inte är lika viktiga för trafiksystemet och som har en lägre efterfrågan på väntsalor. Många av fastigheterna har dessutom inte längre kvar funktionen som station, utan används som kontor och butiker. Dessa fastigheter avyttras efter hand till lokala aktörer som kan skapa en bättre långsiktig lönsamhet både för fastigheten och för orten.



Kontor

I affärsområdet ingår även fastigheter som enbart innehåller kontorslokaler, men som bedöms ingå i kärnverksamheten. Tillsammans med stationerna bildar de ett helhetskoncept som kan erbjudas till

företag verksamma inom till exempel, transportbranschen, och som vill finnas nära de resenärer som utgör deras huvudsakliga kundbas.

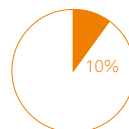


Mark, parkering och potentiella byggrätter

Denna grupp av fastigheter utgörs av oexploaterade fastigheter som bedöms ha utvecklingspotential. Fastigheterna nyttjas ofta som parkeringar till dess att de kan exploateras.

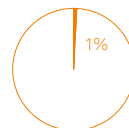
I Stockholm, Göteborg och Malmö arbetar Jernhusen för att utveckla stora stadsdelar i och

kring stationsområdena. I samband med detta görs översyner i Stockholm och i Göteborg när det gäller möjligheterna att, till exempel, däckas över nuvarande spårområden så att de kan utnyttjas för stationsnära utbud.



Tomträtter

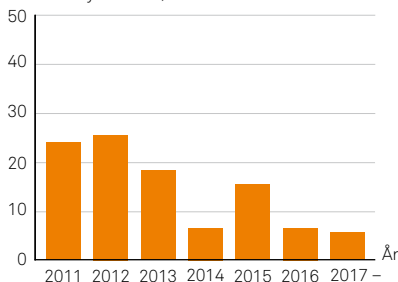
Mindre tomträtter upplåtna för bostadsändamål.



Förfallostruktur hyresavtal

Den vanligaste kontraktslängden för butiks- och kontorsavtal är tre till fem år. Cirka hälften av avtalen förfaller under de närmaste två åren vilket till stor del är löpande ettårsavtal på fastigheter med stora pågående projekt.

Andel av hyresvärde, %



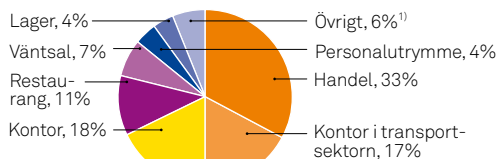
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 341 (354) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 150 000 (179 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,0 (4,6) procent.

Lokalerna i stationsområden består till största delen av kontor, butiker och restauranger. Pressbyrå och 7-eleven butikerna,

som båda ägs av Reitan Servicehandel, samt Scandinavian Service Partner, är de största hyresgästerna på handelsytorna. Kontorsytornas hyresgäster utgörs till största delen av företag verksamma inom transportbranschen, som exempelvis SJ.

Väntsal avser främst intäkter från Arlandabananans verksamhet på Centralstationen i Stockholm.



¹⁾ P-platser, skyltar, arrende, övriga

Fastighetsöversikt **Stationer**

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Centrum 1:30	Alingsås	Alingsås station	1934	780	0	0	0	242	0
Alvesta 13:4	Alvesta	Alvesta station	1907	1 275	0	0	0	212	0
Hamnen 1:1	Arvika	Arvika station	1871	757	165	0	0	325	0
Krylbo 9:2	Avesta	Avesta-Krylbo station	1899	1 627	0	30	0	210	0
Boden 56:40	Boden	Boden station	1902	3 339	0	0	0	162	0
Heden 4:114	Bollnäs	Bollnäs station	1987	660	0	83	0	198	0
Heden 4:115	Bollnäs	Markområde		0	0	0	0	0	0
Heden 4:99	Bollnäs	Arrendemark		0	0	0	0	0	0
Borlänge 44:42	Borlänge	Borlänge station	1967	1 365	0	0	0	202	0
Järnvägen 2:13	Borås	Borås station	1866	933	0	0	0	226	0
Bangården 1	Botkyrka	Markområde		0	0	0	0	0	0
Boxholm 10:5	Boxholm	Personalhus	1992	256	0	0	0	0	0
Sankt Ilian 2:6	Enköping	Enköping station	1886	504	0	0	0	288	0
Tunafors 1:36	Eskilstuna	Eskilstuna station	1900	1 094	0	0	0	391	0
Ranten 1:12	Falköping	Falköping station	2001	1 510	0	0	0	256	0
Falun 11:4	Falun	Markområde		0	0	0	0	0	0
Falun 11:5	Falun	Falun station	1875	1 048	0	0	0	171	0
Orresta 3:7	Flen	Flen station	1898	378	0	0	0	0	0
Gällivare Bandel 100:2	Gällivare	Nattavaara station	1980	0	0	0	0	0	0
Norr tull 36:20	Gävle	Gävle station	1877	3 744	0	0	0	371	0
Söder 102:1	Gävle	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Gullbergsvass 17:3	Göteborg	Göteborg centralstation	1856	4 843	0	0	0	1 776	0
Gullbergsvass 17:4	Göteborg	Göteborg centralstation, Centralhuset	2003	10 701	0	0	0	1 893	0
Gullbergsvass 17:5	Göteborg	Göteborg centralstation, godsmagasin, parke- ringsmark	1994	3 241	0	0	0	100	0
Gullbergsvass 17:6	Göteborg	Kontor	1932/2007	3 231	0	0	0	0	0
Gullbergsvass 703:59	Göteborg	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Hallsberg 5:4	Hallsberg	Hallsberg station	1887	1 161	0	0	0	259	0
Halmstad 2:27	Halmstad	Stationsområde	1983	305	0	0	0	0	0
Halmstad 2:29	Halmstad	Halmstad station	1896	1 378	0	0	0	186	0
Halmstad 2:34	Halmstad	Markområde		0	0	0	0	0	0
Herrljunga 3:54	Herrljunga	Herrljunga station	1863	1 029	0	0	0	212	0
Visättra 1:13	Huddinge	Flemingsberg station	1991	981	0	373	0	472	0
Strand 3:7	Hudiksvall	Hudiksvall station	1888/2000	148	0	0	0	0	0
Fastlandet 2:85	Härnösand	Härnösand station	1933/1959	845	0	0	0	77	0
Hässleholm 88:38	Hässleholm	Hässleholm station	1921	2 429	0	0	0	378	0
Väster 2:2	Jönköping	Jönköping station	1983	1 710	0	0	0	289	0
Kvarnholmen 3:13	Kalmar	Kalmar station	1874	1 613	0	0	0	98	0
Karlshamn 4:19	Karlshamn	Karlshamn station	1959	1 579	0	0	0	57	0
Karlskrona 4:54	Karlskrona	Kontor, butiker	1900/1985	3 690	0	1 126	0	775	0

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)									Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt		
248	0	0	0	187	0	0	0	103	927	0
148	399	54	302	0	0	0	0	160	1 411	2
130	60	14	47	0	0	0	0	16	723	0
982	0	70	260	0	0	75	0	0	1 155	59
840	0	731	940	0	149	417	0	100	2 241	33
131	137	106	5	0	0	0	0	0	601	14
0	0	0	0	0	0	0	0	0	252	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0
30	448	170	295	190	0	0	0	30	1 858	0
280	347	10	52	0	0	0	0	18	1 152	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	105	0	0	151	0	0	91	0
192	0	22	2	0	0	0	0	0	587	0
80	0	15	428	180	0	0	0	0	1 757	5
56	700	127	179	0	0	0	0	192	1 737	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
636	33	127	81	0	0	0	0	0	729	27
260	0	55	63	0	0	0	0	0	249	4
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 294	769	116	0	728	0	0	0	466	5 020	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0
277	1 042	412	33	1 250	0	0	0	53	19 500	1
7 753	746	213	36	60	0	0	0	0	35 164	2
0	0	2 397	744	0	0	0	0	0	4 829	0
0	3 231	0	0	0	0	0	0	0	5 628	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	933	0
460	0	36	370	0	0	0	0	36	1 201	13
0	0	0	301	0	0	0	0	4	193	100
555	79	195	213	150	0	0	0	0	1 691	5
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
575	23	139	80	0	0	0	0	0	627	38
0	0	0	0	136	0	0	0	0	2 756	0
148	0	0	0	0	0	0	0	0	175	0
205	0	212	102	192	0	0	0	57	932	13
453	934	306	89	0	0	0	0	269	3 177	2
643	287	177	62	252	0	0	0	0	2 408	6
353	585	78	265	187	0	0	0	47	1 591	1
135	129	887	277	0	59	0	0	35	918	14
870	0	183	306	430	0	0	0	0	3 553	7

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt **Stationer**, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Karlskrona 4:55	Karlskrona	Karlskrona station	1874/1899	783	0	0	0	88	0
Karlskrona 4:74	Karlskrona	Godsmagasin	1973	782	0	0	0	0	0
Järnvägen 1:1 del av	Karlstad	Karlstad station	1863	686	0	0	0	112	0
Järnvägen 1:1, del av	Karlstad	Markområde		0	0	0	0	0	0
Katrineholm 4:3	Katrineholm	Katrineholm station	1884	1 241	0	0	0	132	0
Kil Stora Kil 1:9	Kil	Kil station	1879	914	0	0	0	204	0
Jukkasjärvi Bandel 100:22	Kiruna	Katterjåkk station	1900	0	0	0	0	0	0
Kristianstad 4:47	Kristianstad	Godsmagasin	1916/1980	3 992	0	0	32	0	0
Kristianstad 5:59	Kristianstad	Kristianstad station	1865	1 043	0	0	0	207	0
Lokstallet 1	Kristianstad	Markområde		0	0	0	0	0	0
Broängen 1:30	Kristinehamn	Markområde		0	0	0	0	0	0
Broängen 1:32	Kristinehamn	Kristinehamn station	1865	895	0	0	0	82	0
Hushagen 2:3	Köping	Köping station	1876	383	0	0	0	98	0
Järnvägen 1:2	Linköping	Godsmagasin	1902	2 144	0	0	0	0	0
Vasastaden 1:6	Linköping	Linköping station	1872	1 173	0	0	0	454	0
Axel'n 18	Luleå	Tomträttsmark		0	0	0	0	0	0
Axel'n 22	Luleå	Tomträttsmark		0	0	0	0	0	0
Bufferten 13	Luleå	Tomträttsmark		0	0	0	0	0	0
Järnvägen 100:3	Luleå	Godsterminal, exploa- teringsområde	1973	794	0	0	62	0	0
Järnvägen 100:5	Luleå	Kontor, markområde	1952	330	0	0	0	0	0
Östermalm 6:17	Luleå	Luleå station	1921	1 923	0	0	0	0	0
Innerstaden 3:16	Lund	Lunds station	1859	1 068	0	0	0	589	0
Innerstaden 3:17	Lund	Godsmagasin, butiker	1859	1 757	0	0	0	490	0
Innerstaden 3:19	Lund	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Hamnen 21:151	Malmö	Kontor	1897	841	0	0	0	0	0
Innerstaden 31:10	Malmö	Malmö centralstation	1858/2010	4 571	0	0	0	1 233	0
Naffentorp 26:1	Malmö	Malmö Syd station	2000	101	0	0	0	37	0
Mjölby 39:4	Mjölby	Lokstall, kontor	1914/1982	4 429	93	0	0	0	0
Butängen 1:2	Norrköping	Personalhus, markområde	1866	112	0	0	0	0	0
Centralstationen 2	Norrköping	Norrköping station	1865	1 285	0	0	0	355	0
Väster 1:41	Nyköping	Nyköping station	1913/1950	866	253	0	0	145	0
Väster 1:42	Nyköping	Godsmagasin, markområde	1918/1926	1 083	0	0	0	297	0
Väster 1:43	Nyköping	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Nässjö 13:3	Nässjö	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Nässjö 13:6	Nässjö	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Nässjö 13:7	Nässjö	Personalhus	1948	614	0	0	0	0	0
Nässjö 13:8	Nässjö	Nässjö station	1864	2 186	0	370	0	401	0
Åspingen 1	Nässjö	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Stadsön 5:52	Piteå	Piteå stationsområde		329	0	0	0	0	0

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)									Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans(%)
Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt		
0	630	0	0	0	0	0	0	65	969	0
89	0	680	0	0	0	0	0	13	663	0
180	21	38	189	40	0	0	0	106	1 501	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	281	0
367	24	88	248	360	0	0	0	22	1 215	14
136	247	40	261	0	0	0	0	26	758	7
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
1 191	0	1 806	110	0	0	832	0	21	1 336	33
143	190	24	117	362	0	0	0	0	1 112	20
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	63	0
617	97	12	29	0	0	0	0	58	694	15
160	0	42	83	0	0	0	0	0	321	18
0	0	1 964	107	0	0	73	0	0	495	41
328	0	66	0	325	0	0	0	0	2 654	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0
0	634	0	98	0	0	0	0	0	748	0
220	0	0	0	0	0	0	0	110	173	44
694	788	203	68	111	0	0	0	59	2 015	0
360	0	34	0	85	0	0	0	0	3 436	11
12	0	847	15	393	0	0	0	0	2 533	14
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
841	0	0	0	0	0	0	0	0	1 210	91
790	1 832	23	188	505	0	0	0	0	25 849	28
19	45	0	0	0	0	0	0	0	329	0
417	763	411	1 326	0	0	1 419	0	0	2 098	28
0	0	0	112	0	0	0	0	0	91	10
74	118	0	90	640	0	0	0	8	2 228	0
143	0	44	0	251	0	0	0	30	788	8
84	0	367	0	0	0	335	0	0	398	5
0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	50	140	409	0	0	0	0	0	370	1
240	774	104	0	0	113	0	0	184	2 821	2
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	329	0	0	0	0	0	380	0

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt **Stationer**, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Stadsön 5:55	Piteå	Piteå station	1914	405	0	0	0	0	0
Kristina 3:5	Sala	Sala station	1901	494	175	0	0	96	0
Resecentrum 1	Skövde	Skövde station	1859	1 962	0	0	0	470	0
Långsele 3:177	Sollefteå	Långsele station	1918	508	0	0	0	0	0
Bleholmen 6	Stockholm	Stockholm central- station, exploaterings- område		0	0	0	0	0	0
Norrmalm 4:63	Stockholm	Stockholm central- station, exploaterings- område		0	0	0	0	0	0
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholm central- station	1871	21 704	0	0	0	3 632	0
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholm central- station, exploaterings- område		0	0	0	0	0	0
Terminalen 2	Stockholm	Cityterminalen	1989	2 463	0	0	0	1 269	0
Östermalm 3:2	Sundsvall	Sundsvall station	1926/1986	6 059	0	600	0	284	0
Björnänge 12:7	Söderhamn	Söderhamn station	1995	795	0	0	0	15	0
Fågelboet 1	Södertälje	Markområde		0	0	0	0	0	0
Kolpenäs 1:8	Södertälje	Markområde		0	0	0	0	0	0
Södra 1:19	Södertälje	Södertälje Central	1928	621	0	0	0	292	0
Södra 1:34	Södertälje	Södertälje Syd	1995	663	0	0	0	251	0
Silverbäcken 2	Trollhättan	Trollhättan station	1905	401	0	0	0	244	0
Stadskärnan 1:294	Uddevalla	Uddevalla station	1992	610	0	0	0	94	0
Umeå 7:4	Umeå	Umeå station	1898	2 215	0	0	155	70	0
Dragarbrunn 32:6	Uppsala	Uppsala station	1899	1 486	0	0	0	865	0
Fålhagen 67:1	Uppsala	Butiker, restaurang	1908	1 798	0	0	0	492	0
Getakärr 1:26	Varberg	Markområde		0	0	0	0	0	0
Getakärr 3:121	Varberg	Varberg station	1907	1 606	0	0	0	270	0
Huvudnäs 1:2	Vänersborg	Vänersborg station	1915	652	0	0	0	244	0
Öxnered 2:2	Vänersborg	Öxnered station	1992	58	0	0	0	58	0
Vännäs 51:7	Vännäs	Vännäs station	1893	885	93	0	0	0	0
Värnamo 15:5	Värnamo	Värnamo station	1877	537	0	0	0	279	0
Stationen 1	Västerås	Västerås station	1997	2 054	0	0	0	438	0
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö reseterminal	2001	509	0	0	0	328	0
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö gamla station	1865	810	0	0	0	0	0
Åmål 6:49	Åmål	Åmål station	1917	487	0	0	0	0	0
Storlien 1:195	Åre	Storlien station	1878	849	0	0	38	226	0
Vallan 1:169	Åre	Ånn station	1880	233	133	0	0	0	0
Ängelholm 3:136	Ängelholm	Ängelholm station	1920/1922	1 305	0	0	0	73	0
Olaus petri 3:198	Örebro	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Olaus Petri 3:237	Örebro	Örebro station	1862	762	0	0	0	499	0
Söder 1:16	Östersund	Östersund station	1915/1989	2 427	0	205	0	429	0
Summa affärsområde Stationer				149 837	912	2 787	287	25 668	0
Inhyrda fastigheter				75	0	0	0	0	0

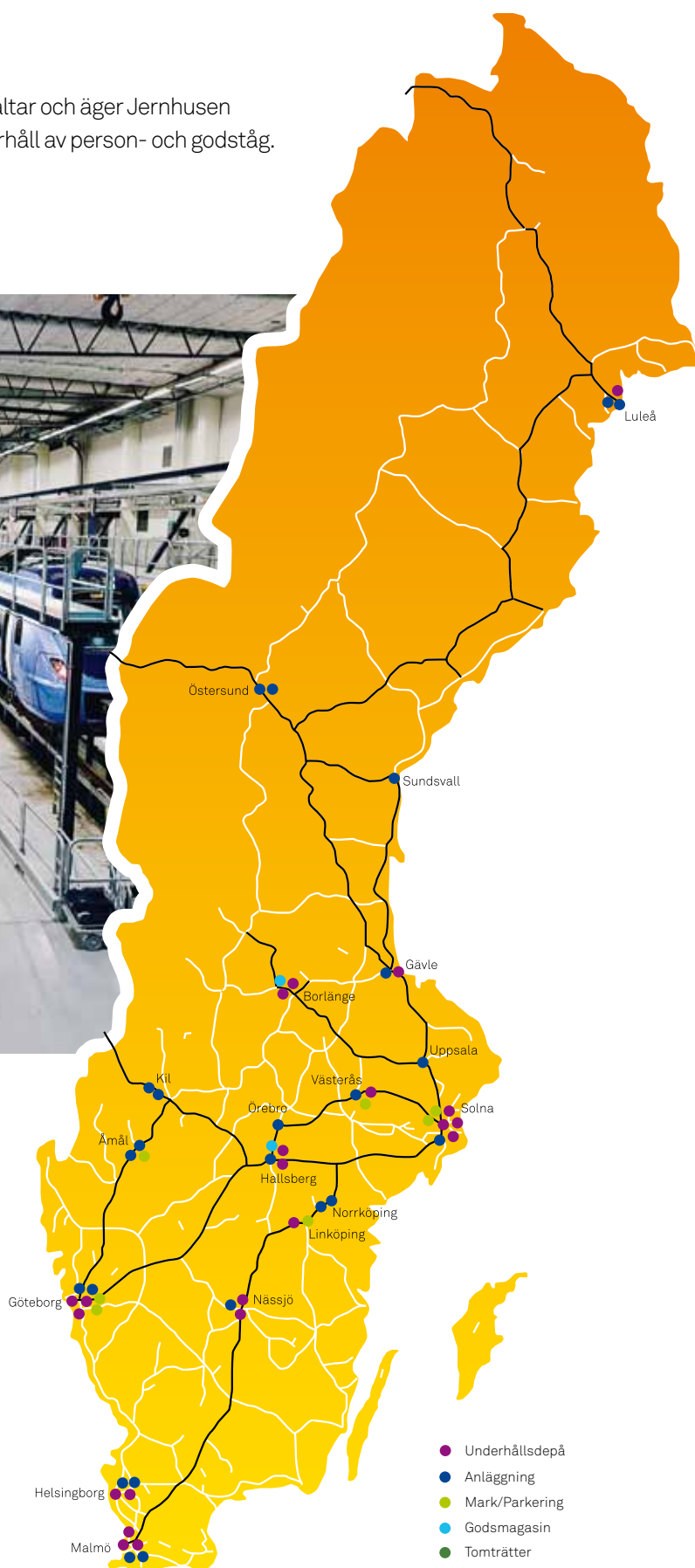
¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)									Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt		
0	0	90	163	140	0	0	0	12	300	13
184	0	35	4	0	0	0	0	0	384	0
1 364	28	85	0	0	15	0	0	0	4 578	0
218	255	0	0	0	0	0	0	35	265	22
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	216	0
3 355	9 866	480	904	2 693	0	0	0	774	115 171	7
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
446	58	43	16	501	0	0	0	130	13 908	8
500	1 635	1 896	115	988	0	0	0	41	7 974	1
517	0	0	153	95	0	0	0	15	916	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
329	0	0	0	0	0	0	0	0	1 460	0
132	0	200	80	0	0	0	0	0	1 168	3
136	0	0	21	0	0	0	0	0	834	0
139	246	83	48	0	0	0	0	0	696	9
116	523	86	203	105	68	844	0	45	2 174	21
77	31	8	0	505	0	0	0	0	7 927	19
0	0	0	0	1 306	0	0	0	0	2 778	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0
873	60	152	157	94	0	0	0	0	2 479	1
405	0	3	0	0	0	0	0	0	661	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	18
34	522	132	0	0	0	0	0	104	586	16
81	0	70	0	0	31	0	0	76	464	2
0	883	127	6	65	530	0	0	5	4 068	0
0	0	0	0	0	181	0	0	0	1 533	0
795	15	0	0	0	0	0	0	0	1 188	0
447	0	0	0	0	0	0	0	40	294	27
61	0	49	470	0	0	0	0	5	823	8
0	0	33	42	0	0	0	0	25	105	59
324	0	7	0	901	0	0	0	0	667	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
212	51	0	0	0	0	0	0	0	1 347	8
548	1 116	101	16	0	0	0	0	12	2 624	0
36 147	31 451	17 465	11 814	14 407	1 146	4 146	0	3 607	341 291	4
75	0	0	0	0	0	0	0	0	114	

Affärsområde Depåer

Genom affärsområdet Depåer utvecklar, förvaltar och äger Jernhusen depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.



Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl Solna	701	33
Göteborg	319	15
Helsingborg	313	14
Örebro	218	10
Malmö	164	8
Västerås	89	4
Övriga	348	16
Totalt	2 152	100

I affärsområdet ingår 53 (53) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på 2 152 (1 812) MSEK. 22 av dessa är underhållsdepåer, vilka står för 70 procent av affärsområdets totala marknadsvärde. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 9,0 (9,0) procent och driftöverskottet till 179 (158) MSEK.

En underhållsdepådepå är ofta en sammansättning av flera juridiska fastigheter. Så är exempelvis fallet på Hagalund depån i Solna, som utgör fyra av de ovan angivna 53 fastigheterna.

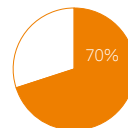
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Underhållsdepåer

Underhållsdepåer specialiseras i allt större omfattning och ska ha en struktur och utformning som innebär att de är planerade och utrustade för att erbjuda rätt nivå av underhåll. Underhållsdepåer delas in i två nivåer, 1 och 2. Fastigheterna är lokaliserade i nära anslutning till driften av trafiksystemen och de stora järnvägsknutpunkterna och delas in i två grupper:

- Nivå 1 innebär dagligt underhåll i form av städning, tvätt och andra åtgärder samt uppställning och parkering.
- Nivå 2 avser regelbundet återkommande tekniskt underhåll och komponentbyten som kräver verkstadskapacitet.

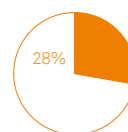


Anläggningar

Anläggningar består generellt av fastigheter längre bort från tågens ordinarie vändpunkter. Anläggningar delas in i två grupper:

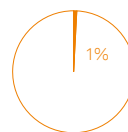
- Nivå 3 innebär tungt och omfattande underhåll som skadereparationer, ombyggnader och garantiarbeten. Dessa anläggningar behöver inte ligga trafiknära.
- Övriga fastigheter som oftast består av mindre och äldre byggnader, vanligen av typen cirkelstall, avsedda för garagering och underhåll av enstaka lok och vagnar.

I samband med att en mer modern och högteknologisk vagnpark ersätter den existerande minskar behovet av tyngre och mer tidskrävande underhåll. Många av dessa fastigheter byggs därför om för annan användning.



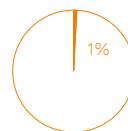
Mark

Markfastigheter i anslutning till underhållsdepåer som bedöms ha god utvecklingspotential.



Godsmagasin

Godsmagasin med stor markareal.

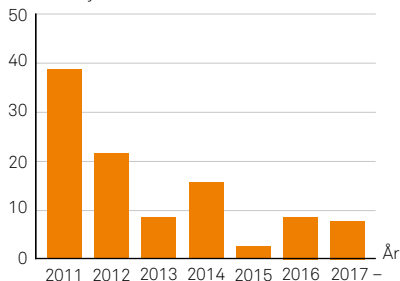


Förfallostruktur hyresavtal

Utvecklingen av depåområden och avreglering av persontransportmarknaden innebär att Jernhusen arbetar med att se över hyresavtalen för underhållsdepåerna. Många avtal har därför förlängts med korta löptider, vilket förklarar den stora mängd avtal som förfaller under 2011.

För att möjliggöra en öppen och konkurrensutsatt marknad har Jernhusen inlett ett arbete för att se över avtalsstrukturen, vilket bland annat inneburit att avtal tecknats med trafikhuvudmannen istället för med underhållsentreprenören.

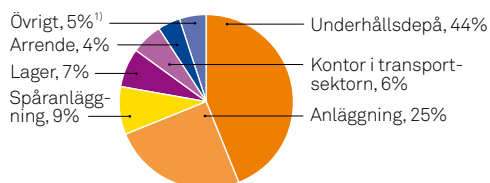
Andel av hyresvärde, %



Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 271 (247) MSEK exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 408 000 (412 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,4 (5,3) procent.

Utöver redovisat hyresvärde tillkommer intäkter för spår och kontaktledningar i anslutning till depåer.



¹⁾ Personalutrymme, kontor, övriga

Fastighetsöversikt Depåer

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Borlänge 44:41	Borlänge	Godsmagasin	1964	9 175	0	0	0	0	0
Matsknutsgårdarna 3:15	Borlänge	Vagndepå	1987/1933	2 270	0	0	0	0	0
Matsknutsgårdarna 9:12	Borlänge	Lokdepå	1968	2 293	0	0	0	0	0
Näringen 4:15	Gävle	Lokdepå	1968/2000	4 562	0	0	0	0	0
Näringen 4:20	Gävle	Logistikcenter	2007	1 215	0	0	0	0	0
Gullbergsvass 703:43	Göteborg	Motorvagndepå	1947/1985	4 017	0	0	0	0	0
Olskroken 743:72	Göteborg	Skötseldepå	1987	13 269	0	0	0	0	0
Sävenäs 747:208	Göteborg	Anläggning	1950/1995	5 204	0	0	0	0	0
Sävenäs 747:208	Göteborg	Underhållsdepå	2006	2 367	0	0	0	0	0
Utby 192:5	Göteborg	Markområde		0	0	0	0	0	0
Utby 753:474	Göteborg	Anläggning	1958	24 473	0	0	695	0	0
Utby 753:505	Göteborg	Markområde		0	0	0	0	0	0
Hallsberg 5:1 del av	Hallsberg	Lokstall	1897/1921	5 684	0	0	0	0	0
Hallsberg 5:1 del av	Hallsberg	Lokskötseldepå	1983	620	0	0	0	0	0
Hallsberg 5:5	Hallsberg	Godsmagasin, markområde	1909	660	0	127	0	0	0
Hallsberg 5:6	Hallsberg	Vagndepå	1959	1 128	0	0	0	0	0
Gamla staden 2:1 del av	Helsingborg	Underhållsdepå	2010	5 760	0	0	0	0	0
Planteringen 1:54	Helsingborg	Anläggning	1974	116	0	0	0	0	0
Söder 2:69	Helsingborg	Bussanläggning	1924/1985	2 498	0	0	48	0	0
Söder 2:70	Helsingborg	Vagndepå	1944/1972	4 114	0	0	0	0	0
Kil Stora Kil 1:10	Kil	Personalhus, markområde	1920	300	0	0	0	0	0
Stora Kil 1:8	Kil	Anläggning	1904/2000	1 046	0	0	0	0	0
Järnvägen 1:1 del av	Linköping	Markområde		0	0	0	0	0	0
Vasastaden 1:5	Linköping	Lokdepå	1897/1945	4 560	0	0	0	0	0
Järnvägen 100:2	Luleå	Lok- och vagndepå	1965/1995	3 014	0	0	0	0	0
Notviken 100:1 del av	Luleå	Anläggning	1914/2000	4 278	0	0	0	0	0
Notviken 100:1 del av	Luleå	Anläggning	1912/2000	19 571	0	0	20	0	0
Järnvägen 1:2	Malmö	Underhållsdepå	1984	2 009	0	0	0	0	0
Järnvägen 1:3	Malmö	Lokdepå	1955/1961	8 969	0	0	0	0	0

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

Kontor	Kontor kommunika- tionsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
94	1 660	6 152	0	0	0	1 269	0	0	4 290	1
0	0	0	0	0	0	0	2 270	0	1 640	0
331	52	0	0	0	0	0	1 900	10	1 716	5
144	0	250	241	0	0	0	3 927	0	6 153	1
0	1 215	0	0	0	0	0	0	0	1 975	0
0	0	205	87	0	0	0	3 725	0	3 935	0
535	488	0	0	230	0	0	12 000	16	9 524	5
0	32	190	85	0	0	4 886	0	11	4 401	1
0	0	0	0	0	0	0	2 367	0	4 736	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	139	0
762	0	3 841	0	0	0	19 110	0	65	12 284	16
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
390	670	160	130	320	0	4 014	0	0	3 079	15
0	0	0	0	0	0	0	620	0	410	0
0	0	533	0	0	0	0	0	0	202	22
0	0	0	0	0	0	0	1 128	0	760	0
200	163	0	0	0	0	0	5 397	0	20 612	0
0	0	0	0	0	0	116	0	0	865	0
230	0	372	200	0	0	1 585	0	63	652	17
393	0	374	0	0	0	0	3 347	0	2 033	0
0	0	0	300	0	0	0	0	0	131	25
0	0	12	94	0	0	940	0	0	434	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	877	445	0	0	0	3 238	0	3 388	6
0	21	145	0	0	0	0	2 848	0	2 432	0
1 203	0	2 180	0	0	0	895	0	0	886	67
0	0	904	0	0	0	18 647	0	0	6 767	0
0	0	0	0	0	0	0	2 009	0	3 083	0
532	600	162	60	0	0	0	7 615	0	7 047	1

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt **Depåer**, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Järnvägen 1:4	Malmö	Godsvagndepå	1950/1962	1 279	0	0	0	0	0
Järnvägen 1:5 del av	Malmö	Anläggning	1918/1925	24 036	0	0	0	0	0
Järnvägen 1:5 del av	Malmö	Anläggning	1915/1966	10 627	0	442	0	330	0
Butängen 2:3	Norrköping	Bussanläggning	1977	1 242	0	0	0	0	0
Butängen 2:4	Norrköping	Anläggning	1915	3 261	0	44	0	0	0
Lastpallen 1 del av	Nässjö	Markområde		1 287	0	0	0	0	0
Nässjö 13:4	Nässjö	Vagndepå	1972	1 304	0	0	0	0	0
Nässjö 13:5	Nässjö	Underhållsdepå	1910/1982	7 052	0	0	0	0	0
Järva 3:14	Solna	Depåområde	1914/1990	38 873	0	0	0	0	0
Järva 3:14 del av	Solna	Depåområde	1916/1992	8 458	0	215	0	0	0
Järva 3:15	Solna	Depåområde	1970/1991	2 068	0	0	0	0	0
Loket 1	Solna	Heltågsdepå	1992	17 256	0	0	0	0	0
Östermalm 3:1	Sundsvall	Anläggning	1926	3 009	0	0	20	0	0
Boländerna 22:8	Uppsala	Bussanläggning	1960	2 900	0	0	0	0	0
Vännäs 50:116	Vännäs	Anläggning	1891/2000	5 929	0	0	0	0	0
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Anläggning	1925/1992	24 940	0	0	72	0	0
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Markområde		0	0	0	0	0	0
Västerås 5:10	Västerås	Underhållsdepå	1961/1974	5 711	0	0	0	0	0
Åmål 6:50	Åmål	Anläggning	1890/2000	26 044	0	158	323	0	0
Åmål 6:74	Åmål	Markområde		0	0	0	0	0	0
Åmål 6:75	Åmål	Anläggning, mark	1918	1 895	0	0	40	0	0
Olaus Petri 3:233	Örebro	Anläggning	1902/1983	84 730	0	1 080	496	0	0
Söder 1:17 del av	Östersund	Anläggning	1921/1950	1 008	0	0	0	0	0
Söder 1:17 del av	Östersund	Anläggning	1944	2 345	0	250	0	0	0
Summa affärsområde Depåer				408 426	0	2 316	1 714	330	0
		Högspännings- anläggning							

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)									Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt		
0	0	121	0	0	0	0	1 158	0	957	0
0	0	2 106	90	0	0	21 840	0	0	9 343	1
2 107	0	5 907	200	0	0	1 500	0	141	3 207	32
0	0	276	0	0	0	966	0	0	1 126	4
307	0	790	0	0	0	2 095	0	25	5 256	3
0	1 287	0	0	0	0	0	0	0	2 225	0
0	0	0	0	0	0	0	1 304	0	1 015	0
968	220	120	0	0	0	0	5 744	0	5 558	10
350	47	4 180	1 576	0	0	0	32 600	120	46 840	1
1 616	2 876	1 480	462	560	0	0	1 210	39	8 178	1
350	0	65	100	0	0	0	1 545	8	1 368	16
0	1 480	0	0	0	0	0	15 776	0	19 872	0
0	169	146	33	0	0	2 641	0	0	1 955	3
0	0	0	0	0	0	2 900	0	0	2 198	0
0	134	812	0	0	0	4 983	0	0	2 619	0
556	0	3 565	66	0	0	20 643	0	38	6 805	23
0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0
196	0	1 090	225	0	0	0	4 200	0	8 025	3
620	0	5 014	88	0	0	19 597	0	244	7 503	8
0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0
0	0	225	0	0	0	1 630	0	0	625	59
1 699	1 899	42 223	24	380	0	36 929	0	0	29 812	10
517	0	341	150	0	0	0	0	0	463	51
0	0	0	0	0	0	2 095	0	0	1 123	0
14 100	13 013	84 818	4 656	1 490	0	169 281	115 928	780	270 573	5
									890	

Affärsområde **Godsterminaler**

Affärsområde Godsterminaler bygger, utvecklar, förvaltar och äger gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.



Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl Solna	60	25
Västerås	46	19
Göteborg	28	11
Jönköping	27	11
Malmö	21	9
Skövde	32	13
Övriga	28	12
Totalt	243	100

I affärsområdet ingår 15 (15) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på 243 (216) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 8,4 (8,4) procent och driftöverskottet till 20 (20) MSEK.



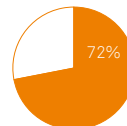
Fastigheter

Andel av marknadsvärde

Kombiterminaler

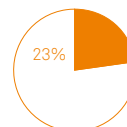
Jernhusen har idag elva terminaler, varav sju är så kallade kombiterminaler, det vill säga terminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Affärsområdet förvaltar ytterligare tre kombiterminaler som ännu ej är i drift. Idag används dessa som lastområde för enskilda tågoperatörers transportupplägg.



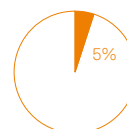
Godsterminaler

Terminaler och logistikfastigheter utan möjlighet till containeromlastning mellan järnväg, landsväg samt sjötrafik.



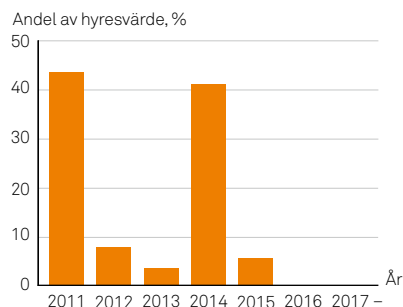
Tomträtt

Fastighet upplåten för lager och distribution.



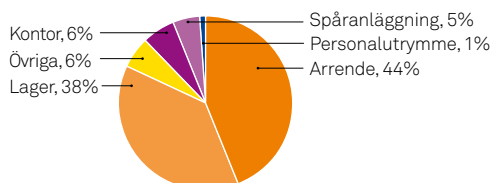
Förfallostruktur hyresavtal

Affärsområdet har 44 avtal med hyresgäster där ett fåtal utgör den större delen av hyresvärdet.



Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 21 (21) MSEK exklusive energjavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 24 000 (24 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,4 (3,4) procent.



Fastighetsöversikt **Godsterminaler**

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Näringen 4:18	Gävle	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Näringen 4:19	Gävle	Godsterminal		1 293	0	0	0	0	0
Gullbergsvass 703:60	Göteborg	Kombiterminal		327	0	0	0	0	0
Gamla Staden 2:4	Helsingborg	Kombiterminal vilande		5 001	0	0	0	0	0
Gamla Flygfältet 2:2	Jönköping	Godsterminal		4 555	0	0	0	0	0
Gamla Flygfältet 2:3	Jönköping	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Överdomaren 4	Jönköping	Tomträtt		0	0	0	0	0	0
Kirseberg 30:22	Malmö	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Butängen 2:1 del av	Norrköping	Kombiterminal vilande		366	0	0	0	0	0
Skellefteå 7:3	Skellefteå	Kombiterminal vilande		0	0	0	0	0	0
Mariesjö 7	Skövde	Godsterminal		12 500	0	0	0	0	0
Norrmalm 5:1 del av	Stockholm	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Östberga 1:3	Stockholm	Godsterminal		0	0	0	0	0	0
Östermalm 1:35	Sundsvall	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Saltängen 6	Västerås	Kombiterminal		0	0	0	0	0	0
Summa affärsområde Godsterminaler				24 042	0	0	0	0	0

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	0
1 293	0	0	0	0	0	0	0	0	523	6
0	0	0	0	0	0	0	0	327	0	0
0	0	4 841	0	0	0	0	0	160	1 883	0
871	0	3 482	58	0	0	0	0	144	2 428	12
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	915	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 103	0
54	0	62	250	0	0	0	0	0	657	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	203	0
0	0	12 500	0	0	0	0	0	0	5 802	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	273	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	944	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 258	0
2 218	0	20 885	308	0	0	0	0	631	21 130	3

Affärsområde **Projektfastigheter**

Affärsområde Projektfastigheter har som huvuduppgift att stötta Jernhusens tre övriga affärsområden med kompetens och resurser när det gäller de komplexa fastighetsprojekt som Jernhusen driver.

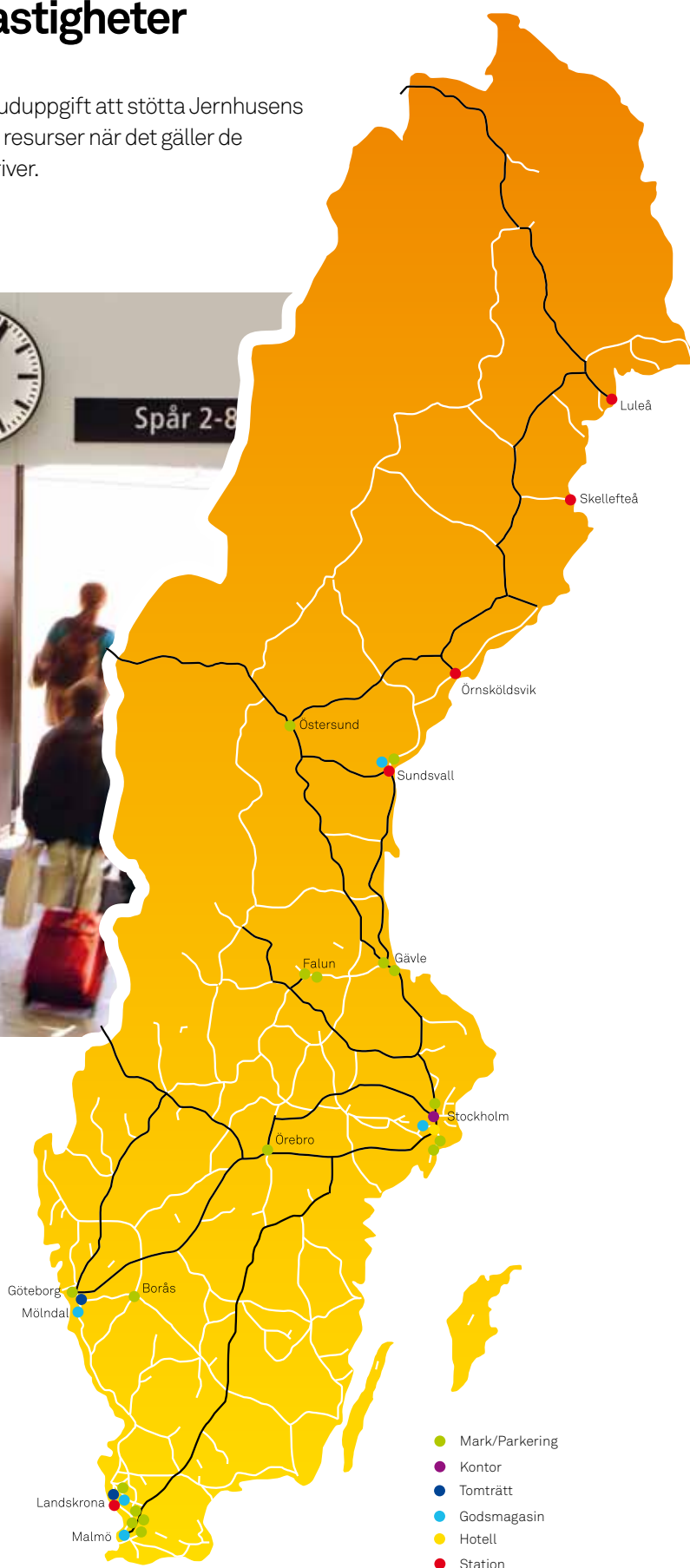


Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl Solna	2 230	92
Göteborg	58	2
Malmö	70	3
Övriga	69	3
Totalt	2 427	100

I affärsområdet ingår 77 (79) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på 2 427 (2 019) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 (n/a) procent och driftöverskottet till 65 (26) MSEK.

Per den 31 december 2010 låg den större delen av det bedömda marknadsvärdet i Kungsbrohuset, samt i hotellfastigheten Orgelpipan 6 invid Centralstationen i Stockholm.



Projektfastigheter

Kontor

Under 2010 färdigställdes det miljösmarta kontorshuset Kungsbrohuset, som omfattar lokaler och kontor med 26 400 kvadratmeter uthyrbar yta, samt 125 garageplatser.

Hotell

Hotellfastigheten Orgelpipan 6 i Stockholm som förvärvades med syftet att utvecklas tillsammans med Centralstationen och Cityterminalen i World Trade Center i samband med färdigställandet av Citybanan. Tillsammans ska dessa bilda ett helt nytt sammanhängande resecentrum för Citybanan, bussar och fjärrtåg.

SL-fastigheter

Pendeltågsdepå i Älvsjö, samt 45 stycken pendeltågsstationer som idag används av Storstockholms Lokaltrafik (SL). Dessa är inte markerade på kartan.

Mark/Parkering

Jernhusen äger markfastigheter med stora utvecklingsmöjligheter på flera orter i Sverige. För denna grupp av fastigheter ligger en bedömd byggstart närmare i tiden jämfört med markfastigheterna i de övriga affärsområdena.

Godsmagasin

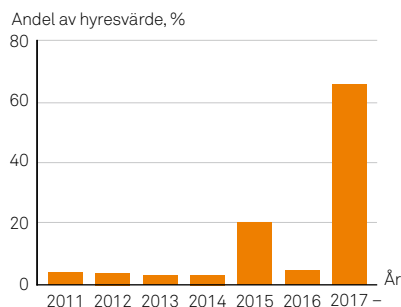
Före detta godsexpedition i Liljeholmen. Fastigheten utnyttjas för närvarande som lager och parkering, men en exploatering är planerad.

Tomträtter

Fastighet i Göteborg som är upplåten för lager och distribution, samt en mindre tomträtt i Landskrona, upplåten för bostadsändamål.

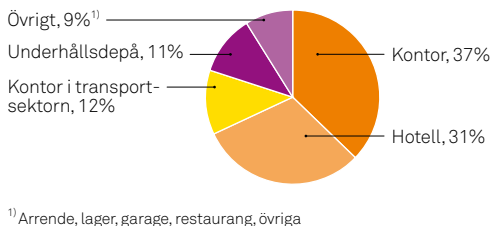
Förfallostruktur hyresavtal

En betydande del av hyresvärdet utgörs av ett fåtal stora avtal i det nybyggda Kungsbrohuset samt ett långt avtal med Scandic Hotels i Orgelpipan 6. Detta förklarar det stora antal avtal som förfaller 2017 eller senare.



Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 132 (83) MSEK exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 87 000 (67 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,2 (7,4) procent.



Fastighetsöversikt **Projektfastigheter**

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel	Hotell
Järnvägen 2:15	Borås	Markområde		0	0	0	0	0	0
Tumba 7:241	Botkyrka	Grustäkt		0	0	0	0	0	0
Falun 11:6	Falun	Industriområde		0	0	0	0	0	0
Falun 11:7	Falun	Markområde		0	0	0	0	0	0
Hagaström 77:46	Gävle	Markområde		0	0	0	0	0	0
Hagaström 77:47	Gävle	Markområde		0	0	0	0	0	0
Bagaregården 742:44	Göteborg	Markområde		0	0	0	0	0	0
Gullbergsvass 703:57	Göteborg	Tomträtt		0	0	0	0	0	0
Cylindern 7	Landskrona	Markområde		0	0	0	0	0	0
Lundåkra 3:6	Landskrona	Tomträttsmark		0	0	0	0	0	0
Lundåkra 3:7	Landskrona	Landskrona gamla station	1865/2001	1 071	0	0	0	101	0
Lundåkra 3:8	Landskrona	Godsmagasin	1971	1 156	0	436	0	0	0
Järnvägen 100:4	Luleå	Godsterminal	1975	7 190	0	0	0	0	0
Innerstaden 30:40	Malmö	Markområde		0	0	0	0	0	0
Innerstaden 31:11	Malmö	Malmö centralstation, godsmagasin	1889	4 284	0	0	0	0	0
Innerstaden 31:12	Malmö	Malmö centralstation, parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Innerstaden 31:7	Malmö	Markområde		0	0	0	0	0	0
Kirseberg 30:251	Malmö	Parkeringsmark		0	0	0	0	0	0
Trädgården 1:128	Mölnadal	Godsmagasin, exploateringsmark	1976	319	0	0	0	0	0
Skellefteå 7:2	Skellefteå	Skellefteå station	1917	1 054	0	0	52	0	0
Blekholmen 4	Stockholm	Kungsbrohuset, kontor	2010	25 383	0	0	0	0	4 896
Liljeholmen 4:24	Stockholm	Godsmagasin, parkering	1910	1 144	0	0	0	0	0
Orgelpipan 6	Stockholm	Hotell	1962	11 621	0	0	0	0	11 615
Varubudet 1	Stockholm	Älvsjö pendeltågsdepå	1971	30 000	0	0	0	0	0
Årsta 1:7	Stockholm	Arrendemark		0	0	0	0	0	0
Högom 3:105	Sundsvall	Markområde		0	0	0	0	0	0
Högom 3:115	Sundsvall	Godsmagasin, markområde	1941	540	0	0	0	0	0
Östermalm 1:34	Sundsvall	Sundsvall Västra station	1910	175	0	0	0	0	0
Antuna 8:1	Upplands-Väsby	Grustäkt		0	0	0	0	0	0
Olaus petri 3:239	Örebro	Parkeringsmark	1936/1956	611	0	0	0	0	0
Örnsköldsvik 11:3	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik station	1892	2 106	325	0	0	0	0
Söder 1:14	Östersund	Markområde		0	0	0	0	0	0
Övriga fastigheter, ej detaljerade		45 st pendeltågstationer		0	0	0	0	0	0
Summa affärsområde Projektfastigheter				86 654	325	436	52	101	16 511
TOTALT JERNHUSEN				669 034	1 237	5 539	2 053	26 099	16 511

¹⁾ Uthyrdar till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)										Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
Kontor	Kontor kommu- nikationsnära ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal	Anläggning	Underhålls- depå	Övrigt			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	217	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	225	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 300	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	
587	105	186	0	0	0	0	0	92	548	50	
0	0	576	0	0	0	144	0	0	334	3	
157	0	7 033	0	0	0	0	0	0	958	84	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
172	2 436	980	0	696	0	0	0	0	1 597	13	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	319	0	0	0	0	0	0	337	0	
563	0	359	60	0	0	0	0	20	982	8	
15 846	3 978	445	0	218	0	0	0	0	66 165	9	
0	0	1 144	0	0	0	0	0	0	1 062	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	6	39 678	0	
0	0	0	0	0	0	0	30 000	0	14 250	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	780	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	121	0	
0	0	540	0	0	0	0	0	0	43	0	
175	0	0	0	0	0	0	0	0	547	19	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
510	0	0	101	0	0	0	0	0	452	2	
758	0	968	22	0	0	0	0	33	676	98	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	162	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	235	0	
18 768	6 519	12 550	183	914	0	144	30 000	151	131 719	6	
71 308	50 983	135 718	16 961	16 811	1 146	173 571	145 928	5 169	764 825	5	

Frånträden och försäljningar

Frånträdde fastigheter under 2010 kontrakterade 2009 eller tidigare

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighets- beskrivning	Kontrakts- datum	Frånträdes- datum	Bedömt marknads- värde vid frånträde ¹⁾	Köpeskilling (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeföränd- ring (KSEK) ³⁾
Falun 11:9		Falun	Godsmagasin	2008-02-10	2010-03-01	607	2 200	1 593
Frykerud 1:7		Kil	Fagerås station	2009-11-19	2010-01-01	170	170	0
Klassrummet 1		Stockholm	Kontors- fastighet	2009-12-18	2010-04-01	35 055	33 719	-1 336
Terminalen 1	del av	Stockholm	Tomträtt	2009-10-21	2010-02-01	600 000	600 000	0
Säby 7:2		Tranås	Tranås station	2009-11-23	2010-02-01	7 348	7 346	-2
Björkäng 9:4		Töreboda	Töreboda station	2009-12-12	2010-01-01	1 000	1 000	0
Älmhult 8:4		Älmhult	Stations- område	2009-12-14	2010-02-01	1 401	1 400	-1
Korrigerig av tidigare köpeskillingar						-16 342	-47 488	-31 145
Summa frånträdde fastigheter under 2010 kontrakterade 2009 eller tidigare						629 239	598 347	-30 891

Frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2010

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighets- beskrivning	Kontrakts- datum	Frånträdes- datum	Bedömt marknads- värde vid frånträde ¹⁾	Köpeskilling (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeföränd- ring (KSEK) ³⁾
Bräcke 5:14		Bräcke	Markområde	2010-10-11	2010-10-15	97	97	0
Bräcke 5:15		Bräcke	Markområde	2010-10-11	2010-10-15	28	28	0
Ranten 1:12	del av	Falköping	Falköping station	2010-11-03	2010-11-10	111	111	0
Torrvarpen 3		Karlskoga	Markområde	2010-08-31	2010-10-01	100	100	0
Björkliden 1:23		Kiruna	Björkliden station	2010-01-01	2010-01-01	1 054	1 632	578
Jukkasjärvi Bandel 100:14		Kiruna	Kiruna station	2010-08-18	2010-09-01	7 000	7 000	0
Jukkasjärvi Bandel 100:19		Kiruna	Låktatjäkk station	2010-01-01	2010-01-01	118	118	0
Jukkasjärvi Bandel 100:21		Kiruna	Abisko turist station, enbart väntsal	2010-06-14	2010-07-01	0	0	0
Laxå 4:2		Laxå	Laxå station	2010-06-16	2010-07-01	299	100	-199
Innerstaden 2:1 del av		Motala	Motala station	2010-04-06	2010-05-01	500	500	0
Sundbyberg 2:78		Sundbyberg	Centralhuset, kontor	2010-06-23	2010-12-30	121 953	133 000	11 047
Sundbyberg 2:81		Sundbyberg	Kontor	2010-06-23	2010-12-30	315 956	312 000	-3 956
Mogårde 21:8		Vetlanda	Godsmagasin, markområde	2010-01-01	2010-01-01	192	400	208
Åre Storlien 1:4		Åre	Bostads- område	2010-12-21	2010-12-21	2 332	650	-1 682
Handöl 4:2		Åre	Enafors station	2010-07-02	2010-08-01	419	375	-44
Olaus Petri 3:233	del av	Örebro	Depåområde	2010-12-16	2010-12-16	6 000	6 000	0
Törsjö 19:3		Örebro	Mosås station	2010-09-30	2010-10-01	450	450	0
Summa frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2010						456 610	462 561	5 952

Ej frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2010

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighets- beskrivning	Kontrakts- datum	Frånträdes- datum	Bedömt marknads- värde vid frånträde ¹⁾	Köpeskillning (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeföränd- ring (KSEK) ³⁾
Fastlandet 2:85	del av	Härnösand	Härnösand station	2010-04-13	2011-01-01	500	500	
Broängen 1:32		Kristine- hamn	Markområde	2010-11-11	2011-01-01	300	300	
Sundbyberg 2:78, 2:81	Reservation investering	Sundbyberg					20 000	
SUMMA EJ FRÅNTRÄDDA FASTIGHETER KONTRAKTERADE UNDER 2010							20 800	0
TOTALT FRÅNTRÄDEN UNDER 2010							1 060 908	-24 939
TOTALT KONTRAKTERADE FÖRSÄLJNINGAR UNDER 2010							483 361	

¹⁾ Marknadsvärde vid kvartalet innan tillträde, ökat med kvartalets investeringar.

²⁾ Försäljningspris minskat med transaktionskostnader och reservationer för åtagna investeringar.

³⁾ Skillnaden mellan försäljningspriset med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid kvartalet innan tillträde ökat med kvartalets investeringar.

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besök:
Kungsbron 13 / Västra Järnväggsgatan 23

Gävle

Jernhusen
Muréngatan 1
802 51 Gävle

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Kiruna

Jernhusen
Bangårdsvägen 3
981 34 Kiruna

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Malmö

Jernhusen
Box 584
201 25 Malmö
Besök:
Centralstationen /
Skeppsbron 1C

Örebro

Jernhusen
Box 1510
701 15 Örebro
Besök:
Grev Rosengatan 1

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Telefon: 08-410 626 00
E-post: info@jernhusen.se