

# Bokslutskommuniké 2012

## Viktiga händelser under året

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 161 (1 094) MSEK, en ökning med sex procent, främst på grund av förändringar i fastighetsbeståndet och ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer.
- Rörelseresultatet uppgick till 459 (495) MSEK, en minskning med åtta procent, till följd av ökade satsningar på nya affärer som ett led i att få större framtida intäkter.
- Värdeförändringar uppgick till 64 (-103) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 121 (121) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 564 (175) MSEK. Av resultatet avser 159 MSEK en positiv skatteeffekt som är hänförlig till avyttringen av Kungsbrohuset samt 55 MSEK beroende på ändrad skattesats.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 060 (1 161) MSEK, varav den enskilt största avser Stockholms Centralstation.

- Fastighetsförsäljningar uppgick till 2 114 (5) MSEK, vilket helt domineras av avyttringen av Kungsbrohuset.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 9 896 (10 829) MSEK. Minskningen beror främst på avyttringen av Kungsbrohuset.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 100 MSEK.

## Händelser efter periodens utgång

- Under våren kommer ett MTN-program om 6 000 MSEK att upprättas. Finanspolicyn har anpassats efter detta beslut.
- Jernhusen har påkallat sin rätt att i april sälja 12,2 procent av samtliga andelar i de två bolag som äger och driver Friends Arena. Kvarvarande innehav om 10 procent i respektive bolag behålls tills vidare.

<b>Jernhusen i sammandrag</b>	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter, MSEK	316	290	1 161	1 094
Rörelseresultat, MSEK	116	131	459	495
Finansiella poster, MSEK	-31	-51	-182	-163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	85	80	278	332
Värdeförändringar, MSEK	-87	64	64	-103
Periodens resultat, MSEK	61	111	564	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	335	394	1 060	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	3	2	2 114	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 896	10 289	9 896	10 829
Soliditet, %	42,8	35,0	42,8	35,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %	13,1	4,4	13,1	4,4

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 265 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 245 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 9,9 miljarder kronor.

## Vd har ordet

Året kan sammanfattas med goda intäkter, engagerade och kunniga medarbetare och spännande utvecklingsprojekt. Rörelseresultatet blev lägre än året innan till följd av ökade satsningar på att utveckla nya affärer som ska ge intäkter längre fram.

Avyttringen av Kungsbrohuset, som vi frånträdde i juli, har haft stor positiv inverkan på resultatet och vår finansiella ställning.

### Långsiktigt, positiv marknadsutveckling

Trafikverkets siffror visar att persontrafiken under 2012 ökade med tre procent. Enligt vår egen statistik passerar nu omkring 600 000 resenärer och besökare dagligen våra stationer. Det är en ökning med 20 procent och bekräftar att det finns gott underlag för våra kunders erbjudanden. Omsättning och utbud ökar också, vilket vi vill se som att stationerna etablerat sig som handelsplatser dit även många besökare tar sig.

Volymerna på våra gods- och kombiterminaler stabiliserades under fjärde kvartalet, om än på en lägre nivå än innan CargoNet lämnade den svenska marknaden i början av 2012. Under kvartalet nyöppnades Helsingborg Kombiterminal med i det närmaste full beläggning. Vi ser också fram emot gott samarbete med nya terminaloperatörer som tillträtt i Årsta, Malmö och Göteborg.

Den stora infrastruktursatsning som riksdagen beslutade i slutet av 2012 innebär bättre möjligheter för effektiva järnvägstransporter. Att tågoperatörerna delar vår positiva syn på framtiden framgår genom att antalet tågfordon växer i linje med aviserade planer och ju fler tåg, desto större efterfrågan på underhållsdepåer. Under fjärde kvartalet omförhandlades SJ:s hyresavtal i depån i Olskroken. Tidigare under året har vi även tecknat nya avtal med SJ och Alstom i Hagalund Depå.

### Från tillväxt till kraftsamling

Fastighetsintäkterna ökade under året, trots att det fullt uthyrda Kungsbrohuset såldes vid halvårsskiftet. Ökningen beror främst på ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer. Med tanke på vår stora satsning för att få intäkter från nya affärer känns det väldigt bra att järnvägsbranschen uppskattar vårt erbjudande. Intäkterna från reklam och event har också ökat väsentligt.

Nettouthyrningen minskade och det beror till stor del på att SJ flyttar sitt kontor från Stockholms Centralstation under 2013. Nu ser vi över hur vi kan förnya dessa lokaler i Stockholms mest centrala läge.

Som ett led i satsningen på nya affärer för att få större framtida intäkter, har vi under 2012 vuxit i både antal medarbetare och projekt. Det har medfört planerade kostnadsökningar och årets rörelseresultat är följaktligen lägre än året innan. Resultatet var tillfredsställande men vi behöver,

utöver att fortsätta utveckla våra erbjudanden, även fokusera på att effektivisera verksamheten inom både förvaltningen och utvecklingsprojekten under det kommande året.

### Pågående projekt löper enligt plan

Det omfattande arbete som utförs på Stockholms Centralstation beräknas vara färdigt i slutet av 2013. I Boxholm stod stommarna till en ny depå på plats vid årsskiftet och takläggning hade påbörjats. Bygget av två nya lagerlokaler i Stockholm Årsta Kombiterminal fortskrider planenligt. Genom att även ersätta de befintliga, dieseldrivna truckarna i Årsta med eldrivna kranar kommer vi att öka kapaciteten, sänka utsläppen och dessutom minska slitaget på markytorna vid terminalen.

### Station Stockholm City

Strax före jul antog Stockholms kommunfullmäktige detaljplanen för Orgelpipan 6. Här ska Station Stockholm City för pendeltåg byggas. Nu väntar vi på att beslutet ska vinna lagakraft. På grund av att detaljplaneprocessen blivit så utdragen börjar det bli ont om tid, men stationsdelen under jord kommer att vara färdig när Citybanan invigs 2017. Hotellet och stationsdelen i gatuplan med butiker och nedgång till tunnelbana och fjärrtåg öppnar 2015.

### Försäljning av aktier i Arenabolagen

Vi kommer att minska vårt innehav i de två bolag som äger och driver Friends Arena. Bolagen ägs gemensamt av oss, Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, Peab och Fabège. Köpare är Peab och Fabège.

Intäkterna från sålda andelar investerar vi i svensk järnvägsinfrastruktur. Bakgrunden till vårt engagemang är att Jernhusen ägde den mark på vilken Arenastaden nu växer fram. Syftet från vår sida har hela tiden varit att öka det kollektiva resandet genom att se till att arbetsplatser, bostäder och en arena byggs på järnvägsnära mark. För att möta de ökade resenärströmmarna och underlätta för resenärerna bygger vi om Solna Station.

### Avreglerad marknad förutsätter samverkan

Den nya kollektivtrafiklagen förutsätter konkurrensneutrala lösningar. Ett gott exempel på hur det kan uppnås är Malmö där all busstrafik kommer att angöra Malmö Centralstation efter en överenskommelse mellan Malmö stad, Bussbranschen, Region Skåne och Jernhusen. Detta innebär att stationen nu delvis byggs om för att öppna för alla bussoperatörer på lika villkor senast i början av 2014.

Genom nära och gott samarbete mellan olika parter i branschen förbättras förståelsen för varandras affärer kontinuerligt. Den förståelsen ska vi bygga vidare på för att tillsammans öka järnvägens andel av transporter och resor.

Kerstin Gillsbro  
Vd

# Omvärld och trender

## Finansmarknaden

Den europeiska skuldkrisen och de amerikanska budgetproblemen, med en volatil finansmarknad som följd, har karakteriserat det gångna året. Vidtagna åtgärder under hösten har dock bidragit till att minska osäkerheten på de finansiella marknaderna.

Den globala skuldkrisen har medfört kreditåttstramning och hårdare kapitaltäckningskrav för banker. Det har i sin tur ökat intresset för alternativa finansieringslösningar på marknaden.

Under året har de långa marknadsräntorna varit fortsatt volatila, men på historiskt låga nivåer. Riksbanken sänkte reporäntan med ytterligare 0,25 procentenheter till 1,0 procent vid sitt möte i december. Sänkningen har fått korträntorna att sjunka ytterligare, vilket bidragit till lägre upplåningskostnad för Jernhusen.

## Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Pågående avreglering av kollektivtrafiken påverkar tågtrafiken. Under året har marknadens spelregler förtydligats, bland annat genom den nya kollektivtrafiklagen. Den nya lagen har medfört att regionala kollektivtrafikmyndigheter får övergripande ansvar inom respektive län för att trafiken upprätthålls på god nivå.

Utifrån de brister som Trafikverket pekade på i Kapacitetsutredningen har riksdagen beslutat att satsa 55 miljarder kronor på infrastruktur för järnväg. En stor del av pengarna läggs på extra underhåll och åtgärder i befintligt system. Satsningen innebär att tågets konkurrenskraft förbättras, men ställer samtidigt krav på lösningar som gör att beslutade banarbeten stör trafiken så lite som möjligt.

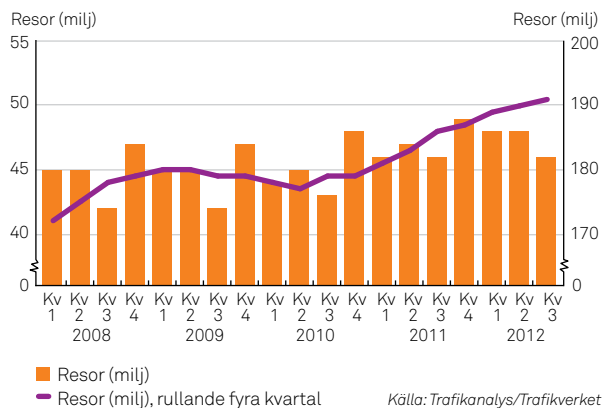
På förslag från Trafikutskottet har riksdagen gett regeringen i uppdrag att grundligt utreda järnvägssystemets organisation. Utredningen ska även se över hur järnvägssystemet bör organiseras för att på bästa sätt möta framtidens krav.

## Resande och transporter av gods på järnväg

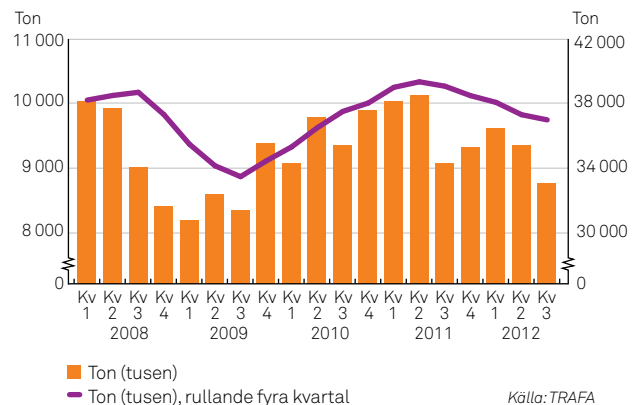
Växande arbetsmarknadsregioner och utbyggd kollektivtrafik betyder fler resenärer och besökare till stationerna. Antalet resor (mätt i fyra kvartals rullande medelvärde) ökade något under året, liksom reslängden mätt i personkilometer. Tillväxten är särskilt stark inom regionaltågtrafiken. Enligt Trafikverket översteg persontrafiken under 2012 för första gången 100 miljoner tågkilometer, en ökning med drygt tre procent jämfört med 2011.

Efter en stabil inledning på året, påverkades transportmarknaden under hösten av det försämrade ekonomiska läget i svensk ekonomi. Mängden transporterat gods (mätt i fyra kvartals rullande medelvärde) på järnväg i ton minskade under tredje kvartalet 2012 jämfört med samma period föregående år. Antalet tonkilometer minskade också. Cargo-Nets utträde från den svenska marknaden innebär att stora volymer gods som tidigare hanterades på svenska

## Persontransporter med järnväg i Sverige



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



kombiterminaler istället transporterades med lastbil. En del av dessa volymer har under året återkommit till järnvägen.

Kombigodset, där flera transportslag kombineras, är betydligt mindre konjunkturkänsligt än rena järnvägstransporter av gods. De senaste åren har kombigodset haft en stabil tillväxt trots att godstransporterna minskat.

## Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt stabil under 2012 trots den ekonomiska krisen. Enligt Savills uppgick den totala transaktionsvolymen under 2012 till 107 miljarder kronor, vilket var högre än året innan. Antalet transaktioner var däremot färre.

Under året har efterfrågan på moderna och centralt belägna fastigheter varit stark. Dessa fastigheter ses som säkra tillgångar och är intressanta alternativ till exempelvis statsobligationer för investerare som söker trygga placeringar.

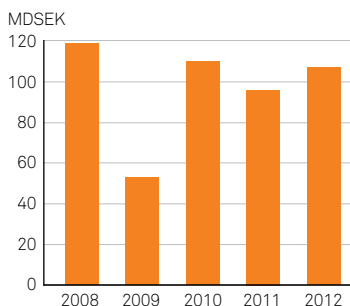
Flytten från riskfyllda tillgångar till tillgångar som upplevs ha lägre risk har pressat ned direktavkastningen på moderna och centralt belägna fastigheter. Samtidigt ligger direktavkastningen på fastigheter i mindre centrala lägen stilla eller har till och med stigit något. En bidragande orsak

är att förvärv av mindre centralt belägna fastigheter i större utsträckning finansieras med lånat kapital medan förvärv av centralt belägna fastigheter finansieras med eget kapital.

I avvaktan på bland annat nya kapitaltäckningskrav förväntas bankerna vara fortsatt restriktiva med finansiering av fastighetsförvärv. Det kommer i sådant fall att leda till prispress på fastigheter i mindre centrala lägen.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler 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 järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila än marknaden generellt, beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg.

#### Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Savills

### Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Hyresgäster i underhållsdepåer är i huvudsak underhållsrenörerna, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

### Detaljhandeln

Trots stigande varsel och sjunkande konsumentförtroende ökade detaljhandels omsättning under årets sista månader (till och med november). Under fjärde kvartalet ökade omsättningen inom servicehandeln med 0,3 procent, jämfört med samma kvartal föregående år. Den försiktiga tillväxten under årets sista kvartal innebär en vändning åt rätt håll efter två kvartal i rad med negativa siffror.

Under fjärde kvartalet utvecklades de för Jernhusen viktiga segmenten Fast Food och Café positivt. Fast Food ökade sin omsättning med 0,7 procent och Café ökade med 1,7 procent, jämfört med samma kvartal föregående år. Jämförelsetalen för fjärde kvartalet 2011 är dock svaga, vilket till viss del förklarar de något bättre siffrorna.

Framtidstron inom servicehandelsbranschen visade en kraftig svängning till förmån för optimisterna under fjärde kvartalet. I motsats till tredje kvartalet var kedjornas företrädare mer optimistiska än de enskilda handlarna.

### Kontor

Med anledning av att motsvarande cirka tio procent av kontorslokalerna i Stockholm CBD förväntas bli tomma de närmaste åren finns risk för sänkta hyresnivåer i området. Intresset för moderna kontorslokaler i Stockholm CBD och i kommunikationsnära lägen bedöms dock inte minska, utan det är främst äldre kontorslokaler som förväntas få svårare att finna nya hyresgäster.

### Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

De satsningar på järnväg som aviserats av regeringen under hösten gör att förutsättningarna förbättras för högre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor.

# Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
<b>Fastighetsrörelsen</b>				
Hysesintäkter	218,6	204,4	815,6	769,3
Energi	30,4	24,8	106,0	102,5
Övriga intäkter	66,5	61,0	239,0	221,9
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>315,5</b>	<b>290,2</b>	<b>1 160,6</b>	<b>1 093,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-75,3	-45,2	-243,7	-186,6
Energi	-31,7	-29,8	-140,5	-138,2
Underhåll	-21,2	-12,6	-57,5	-38,2
Fastighetsskatt	0,6	-4,2	-9,0	-16,0
Fastighetsadministration	-59,4	-54,4	-201,7	-165,8
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-187,0</b>	<b>-146,2</b>	<b>-652,4</b>	<b>-544,8</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>128,5</b>	<b>144,0</b>	<b>508,2</b>	<b>548,9</b>
Central administration	-10,4	-9,5	-40,5	-42,0
Strategisk utveckling	-2,0	-2,4	-8,5	-12,8
Resultat från andelar i intressebolag	-0,2	-1,0	0,1	1,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>115,9</b>	<b>131,1</b>	<b>459,3</b>	<b>495,4</b>
Finansiella poster, inkl intressebolag	-31,3	-51,1	-181,8	-163,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>84,6</b>	<b>80,0</b>	<b>277,5</b>	<b>332,3</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter	-67,5	97,5	121,3	121,3
Finansiella instrument	-19,1	-34,0	-57,4	-224,7
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>-86,6</b>	<b>63,5</b>	<b>63,9</b>	<b>-103,3</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,0</b>	<b>143,5</b>	<b>341,4</b>	<b>229,0</b>
Skatt	63,1	-32,7	222,3	-54,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>61,1</b>	<b>110,8</b>	<b>563,7</b>	<b>175,0</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>61,1</b>	<b>110,8</b>	<b>563,7</b>	<b>175,0</b>
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat				
	63,6	111,3	567,5	176,5
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat				
	-2,5	-0,5	-3,8	-1,5
Resultat per aktie, SEK				
	15,5	27,8	141,5	44,1
Genomsnittligt antal aktier				
	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
Fastighetsintäkter	312,1	259,2	1 100,9	1 003,0
Fastighetskostnader	-178,8	-155,6	-630,6	-543,7
Driftöverskott	133,4	103,5	470,3	459,4
Rörelseresultat	121,1	99,9	421,8	405,9

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 161 (1 094) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på förändringar i fastighetsbeståndet samt ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och i stationer, främst reklam och event. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 812 (811) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 2,9 (4,1), vilket främst beror på avyttringen av Kungsbrohuset.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2013	948	234 247	264	33
2014	484	107 931	140	18
2015	337	71 142	105	13
2016	214	85 594	159	20
2017	61	33 280	30	4
2018	28	12 128	30	4
2019–	25	18 689	60	8
<b>Totalt</b>	<b>2 097</b>	<b>563 011</b>	<b>789</b>	<b>100</b>

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

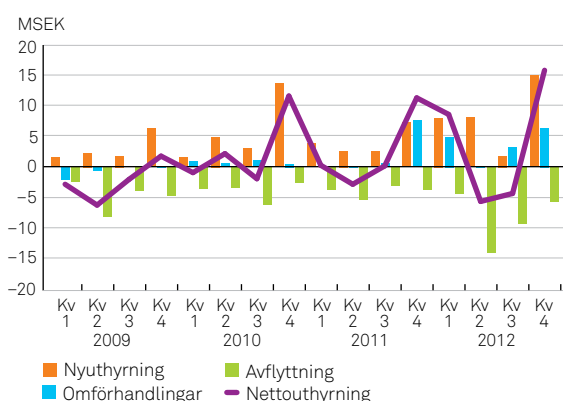
### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 1 (24) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 15 (9) MSEK. Nettouthyrningen i befintligt bestånd beror främst på nya eller omförhandlade avtal för nyttjande av depåer. Omförhandlade avtal avseende kontor och butiksytor på stationerna påverkade också positivt. Den negativa utvecklingen för nettouthyrning i utvecklingsfastigheter beror till stor del på att SJ flyttar från sitt kontor på Stockholms Centralstation under 2013.

### Nettouthyrning

MSEK	Helår 2012	Helår 2011
<b>Befintligt fastighetsbestånd</b>		
Nyuthyrning	32,9	16,3
Omförhandlingar	14,7	8,2
Avflyttning	-33,1	-15,5
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>14,5</b>	<b>9,0</b>
<b>Utvecklingsfastigheter</b>		
Nyuthyrning	62,0	37,3
Avflyttning	-75,8	-22,0
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>-13,8</b>	<b>15,3</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>0,7</b>	<b>24,3</b>

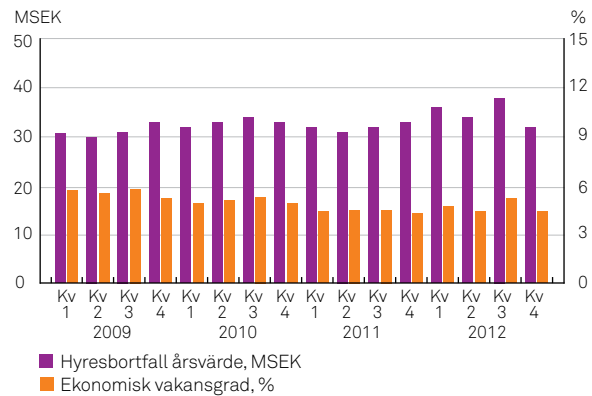
### Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,4 (4,3) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 15,7 (14,8) procent.

### Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



### Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiängöring, reklam och event uppgick till 239 (222) MSEK, varav reklam och event uppgick till 31 (21) MSEK. Av övriga intäkter avser 132 (134) MSEK kontrakterade och 107 (88) MSEK rörliga intäkter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 652 (545) MSEK. Ökningen beror främst på högre drift- och underhållskostnader samt högre kostnad för fastighetsadministration. Den ökade fastighetskostnaden är ett led i satsningen på att få större framtida intäkter på nya affärer.

### Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2012	Helår 2011
Lokalarea <sup>1)</sup> , kvm	654 000	671 000
Överskottsgrad, %	43,8	50,2
Direktavkastning, %	5,9	6,6
Totalavkastning, %	7,3	8,1
Vakansgrad area <sup>2)</sup> , %	15,7	14,8
Ekonomisk vakansgrad <sup>2)</sup> , %	4,4	4,3

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalytor.

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

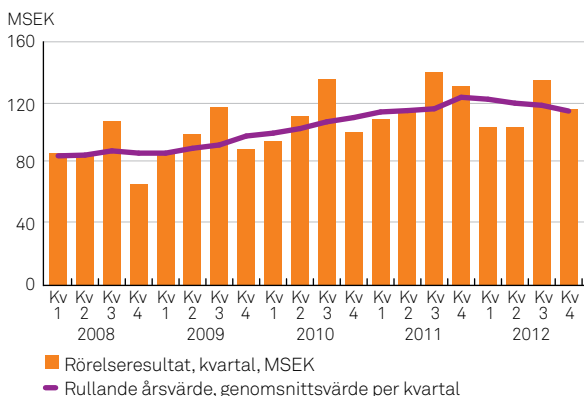
## Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 9 (13) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling och strategiarbete.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet minskade med åtta procent till 459 (495) MSEK.

### Rörelseresultat, kvartal



## Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 422 (406) MSEK. Det ökade resultatet beror främst på ökade fastighetsintäkter från färdigställda enheter och från reklam och event. Däremot är kostnaden för fastighetsadministration högre på grund av satsningar på nya affärer.

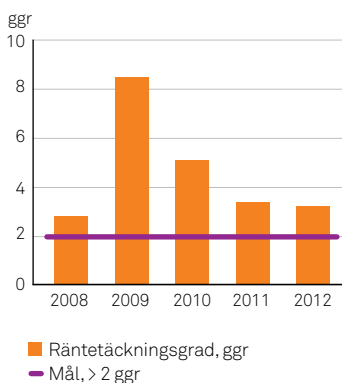
## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -182 (-163) MSEK, varav -36 (-19) MSEK består av resultatandelar i intresseföretag. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på sämre resultat från intressebolagen.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (3,2) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 25 (29) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,2 (3,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med

### Räntetäckningsgrad



± 1 procentenhet från och med den 31 december 2012, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 13 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 49 MSEK.

## Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 3 (-50) MSEK och beror på avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 119 (172) MSEK. Den påverkas bland annat av driftnettoeffekten, vilken förklaras av att hyrestillväxten ger en positiv effekt. Den orealiserade värdeförändringen består även av ett positivt projektresultat om 74 MSEK, delvis beroende på försäljningen av Kungsbrohuset. Den låga inflationen det senaste året har haft liten inverkan på fastighetsvärdet. Generellt bedöms direktavkastningskraven vara stabila i portföljen.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering av fastighetsbeståndet gjorts. Totalt värderades 81 procent av det totala marknadsvärdet externt. Avvikelsen mellan den interna och den externa bedömningen uppgår till cirka 1,5 procent eller 103 MSEK.

### Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2012	Helår 2011
Realiserad värdeförändring	2,9	-50,3
Driftnettoeffekt	31,4	182,4
Projektresultat	74,6	-38,8
Direktavkastningskrav	12,5	28,0
Orealiserad värdeförändring	118,5	171,6
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>121,3</b>	<b>121,3</b>

## Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -57 (-225) MSEK, vilket huvudsakligen är en följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna sedan årsskiftet 2011.

## Skatt

Årets skatt uppgick till 222 (-54) MSEK, vilket främst beror på avyttringen av Kungsbrohuset som skedde i bolagsform samt på sänkt skattesats från 26,3 procent till 22 procent från 1 januari 2013. Det senare påverkar beräkningen av uppskjuten skatt. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 222 (-54) MSEK uppskjuten skatt.

### Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2012	Helår 2011
Resultat före skatt	341,4	229,0
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-89,8	-60,2
Skatteeffekt av:		
ändrad skattesats	55,3	-
bolagsförsäljning	245,7	0,2
resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,1
övriga skattemässiga justeringar	5,8	5,9
justeringar hänförliga till föregående år	5,3	-
<b>Summa</b>	<b>222,3</b>	<b>-54,0</b>
Effektiv skattesats, %	negativ	23,6%



# Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 896,4	10 829,1
Maskiner och inventarier	33,7	20,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 930,1</b>	<b>10 849,1</b>
Finansiella anläggningstillgångar	416,6	495,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 346,7</b>	<b>11 344,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	293,3	228,7
Likvida medel	8,2	10,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>301,5</b>	<b>238,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 648,2</b>	<b>11 583,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>4 554,8</b>	<b>4 088,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	299,6	512,4
Räntebärande låneskulder	277,9	6 388,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>577,5</b>	<b>6 900,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	4 990,0	96,0
Ej räntebärande skulder	525,9	498,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 515,9</b>	<b>594,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 648,2</b>	<b>11 583,2</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda panter	7 529,0	9 152,2

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2012-12-31	2011-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>4 088,4</b>	<b>4 011,3</b>
Lämnad utdelning	-100,0	-100,0
Aktieägartillskott från minoriteten	2,7	2,1
Totalresultat för perioden	563,7	175,0
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>4 554,8</b>	<b>4 088,4</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 548,4	4 080,0



## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 245 (256) fastigheter i 75 (81) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 654 000 (671 000) kvadratmeter. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 74 (78) procent.

### Marknadsvärde

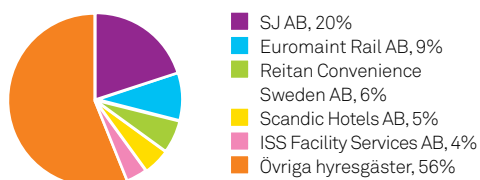
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter minskade med 933 MSEK till 9 896 MSEK per den 31 december 2012. Förändringen förklaras av avyttringar, och då främst Kungsbrohuset om 2,1 miljarder kronor, samt investeringar om totalt 1 004 MSEK.

### Förändring av marknadsvärden

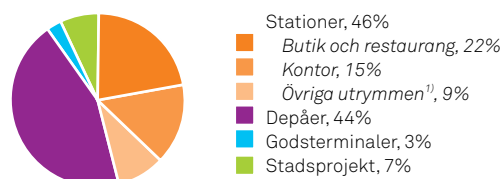
MSEK	Helår 2012	Helår 2011	Antal fastigh. 2012
Marknadsvärde 1 januari	10 829,1	9 501,5	256
Investeringar	1 003,5	1 114,9	
Förvärv	56,8	46,3	2
Frånträden	-2 111,4	-5,2	13 <sup>1)</sup>
Orealiserad värdeförändring	118,5	171,6	
Marknadsvärde 31 december	9 896,4	10 829,1	245

<sup>1)</sup> 15 fastigheter har frånträts, varav 13 i sin helhet.

### Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



### Hyresvärde fördelat på affärsområde



<sup>1)</sup> I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, p-plats, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spåranläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomträtt.

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 060 (1 161) MSEK, varav förvärv uppgick till 57 (46) MSEK och värderingshöjande underhåll till 94 (88) MSEK.

På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnationen och moderniseringen som bland annat innebär att nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service skapas. I direkt anslutning till Centralstationen ligger Cityterminalen samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stations-

område som möjliggör effektiva byten mellan tunnelbana, Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg. Bygglövs- och planprocessen pågår för Station Stockholm City.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer. Dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förvärvas och byggs nya depåer. I Hagalund Depå i Solna står även en ny saneringshall färdig och en andra hall har under året uppförts i Raus Depå utanför Helsingborg. Tillberga Depå i Västerås har bland annat utrustats med hjulsvarv och avisningsfunktion.

Under året förvärvades mark i Boxholm och där uppförs nu en ny underhållsdepå. Depån beräknas vara färdig under fjärde kvartalet 2013. Jernhusen har även förvärvat en strategiskt viktig underhållsdepå i Gävle för gods- och motorvagnsunderhåll. I nära samarbete med marknadsaktörerna kommer Jernhusen att utveckla sina två depåer i Gävle för att erbjuda effektiva lösningar.

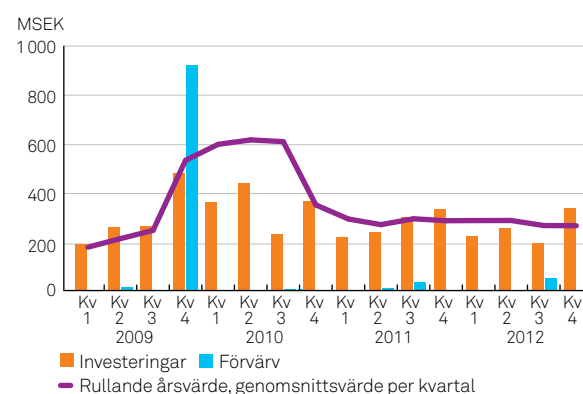
Som ett steg i moderniseringen av Stockholm Årsta Kombiterminal investerar Jernhusen i två portalkranar för hantering av intermodala enhetslastbärare. Kranarna levereras hösten 2013.

### Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Beslutad investering, MSEK <sup>1)</sup>	Årets investering, MSEK	Återstående investering, MSEK <sup>1)</sup>
Stationer	1 421	458	363
Stadsprojekt	–	109	–
Depåer	920	412	120
Godsterminaler	445	81	402
<b>Totalt</b>		<b>1 060</b>	

<sup>1)</sup> Avser större projekt över 10 MSEK.

### Investeringar och förvärv, kvartal



### Avyttringar

Under året frånträddes 15 (7) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 2 114 (5) MSEK. Under året kontrakterades 18 (6) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 2 086 (31) MSEK.

De fastigheter som frånträtts eller kontraherats till försäljning utgörs dels av Kungsbrohuset i Stockholm, dels av stations- och markfastigheter på mindre orter. Kungsbrohuset såldes till Folksam medan stations- och markfastigheter på mindre orter oftast säljs till kommuner och andra lokala aktörer som är bättre lämpade att utveckla fastigheten och skapa nytt liv på orten.

### Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 417 (495) MSEK bestod 321 (364) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 555 (4 088) MSEK.

#### Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,1 (4,4) procent.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2008 till årets utgång uppgick till 7,1 procent.

#### Soliditet

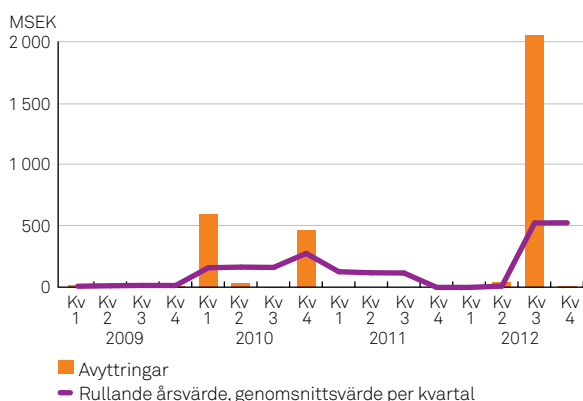
Jernhusens soliditet uppgick till 42,8 (35,0) procent. Förbättringen sedan årsskiftet beror huvudsakligen på avyttringen av Kungsbrohuset. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2008 till årets utgång uppgick till 38,8 procent. Belåningsgraden minskade till 49,0 (56,2) procent av fastighetsvärdet.

#### Uppskjuten skatteskuld

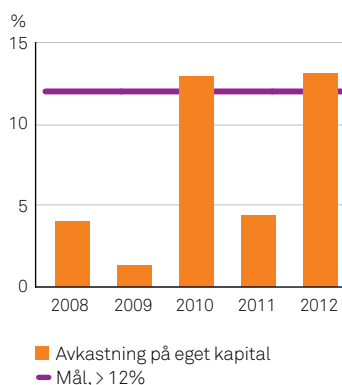
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 935 (730) MSEK, varav underskott om 919 (-) MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 655 (2 966) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 374 (304) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 300 (512) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 (26,3) procent av nettot av ovanstående poster.

Den 21 november 2012 beslutade Sveriges riksdag att sänka inkomstskatten från 26,3 procent till 22 procent med verkan från 1 januari 2013. För Jernhusen har detta inneburit en skatteintäkt om 55 MSEK till följd av omvärderingen av uppskjuten skatteskuld.

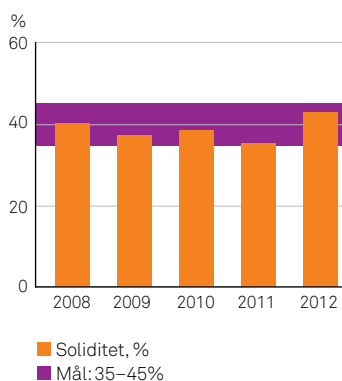
#### Avyttringar, kvartal



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



#### Soliditet



#### Uppskjuten skatteskuld netto 2012-12-31

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-2 654,9	-584,1
Derivat	269,8	59,4
Underskottsavdrag	919,4	202,3
Osäkra kundfordringar	20,3	4,5
Övrigt	83,5	18,4
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-1 361,9</b>	<b>-299,6</b>

## Räntebärande skulder

I samband med frånträdet av Kungsbrohuset den 3 juli amorterade Jernhusen 2 100 MSEK av sin låneskuld och löste det låneavtal om 500 MSEK som tecknades med Handelsbanken våren 2012.

Räntebärande skulder uppgick den 31 december till 5 268 (6 484) MSEK, varav 270 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Sedan förra årsskiftet har nettolåneskulden minskat med 1 236 MSEK, från 6 089 MSEK till 4 853 MSEK. Minskningen av räntebärande låneskuld och nettolåneskuld beror till största del av amorteringen i samband med frånträdet av Kungsbrohuset.

Jernhusen har en låneram om 6 700 MSEK som förfaller i sin helhet i slutet av 2013 och bolaget har inlett arbetet med den refinansiering som ska ske under 2013, för att i

god tid före slutförfallen av nuvarande låneramar säkerställa ny finansiering.

Per den 31 december var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i portföljen har under året blivit längre, till följd av den amortering av kortfristiga lån som skedde under andra kvartalet. Den genomsnittliga räntebindningstiden i portföljen per den 31 december 2012 uppgick till 58 (48) månader.

Jernhusen hade vid årets utgång ränteswapkontrakt om 4 200 (4 200) MSEK. Marknadsvärdet av dessa kontrakt samt av elhandelskontraktet på Nordpool uppgick till -270 (-212) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2012-12-31
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12-72 månader	58 månader
Andel ränteförfall 0-1 år	0-60 %	16%
Andel ränteförfall 1-3 år	10-40 %	20%
Andel ränteförfall 3-6 år	10-30 %	22%
Andel ränteförfall 6-10 år	0-55 %	42%
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna.	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar.	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta.	Uppfyllt

Jernhusen beslutade efter periodens utgång om ny finanspolicy. Den nya policyn gäller från och med 17 januari 2013. För mer information, se Jernhusens webbplats, [www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se).

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen, forts.

#### Räntefälllostruktur per 31 december 2012

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 680	2,2
1-3 år	906	3,3
3-6 år	1 012	3,6
6-10 år	1 400	3,3
<b>Totalt<sup>1)</sup></b>	<b>4 998</b>	<b>3,0</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 270 MSEK ingår inte.

#### Övriga finansiella nyckeltal

	Helår 2012	Helår 2011
Belåningsgrad, %	49,0	56,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,5
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,2
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	58	48

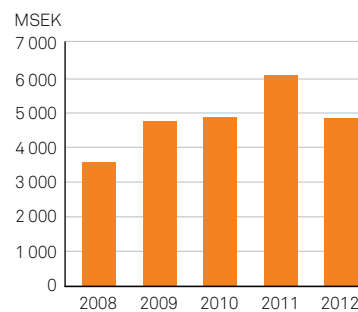
#### Finansieringskällor per 31 december 2012

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 <sup>1)</sup>	1 950	39
Företagscertifikatprogram	3 000 <sup>1)</sup>	2 984	60
Checkräkningskredit	200	46	1
Övriga lån	-	18	0
<b>Totalt</b>	<b>6 700</b>	<b>4 998<sup>2)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> I låneramen om 6 500 MSEK fungerar 3 000 MSEK som backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet. Det innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den del som är utestående i företagscertifikat.

<sup>2)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 270 MSEK ingår inte.

#### Räntebärande skuld, netto



## Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	115,9	131,1	459,3	495,4
Avskrivningar	0,8	1,0	3,1	3,2
Betald ränta	-42,7	-7,2	-191,4	-163,8
Erhållen ränta	2,5	4,6	10,7	14,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>76,6</b>	<b>129,5</b>	<b>281,7</b>	<b>349,4</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring av korta fordringar	-67,9	-16,3	-71,9	-20,7
Förändring av korta skulder	160,6	69,1	132,9	14,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>169,3</b>	<b>182,3</b>	<b>342,7</b>	<b>342,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-327,9	-391,9	-1 003,5	-1 114,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-2,3	-56,8	-46,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-6,2	1,7	2 114,3	5,2
Förvärv/avyttring av inventarier	-2,0	-1,1	-6,6	-4,4
Investeringar i intressebolag	-	-33,3	-	-33,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-336,2</b>	<b>-426,9</b>	<b>1 047,4</b>	<b>-1 193,7</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>-166,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>1 390,1</b>	<b>-850,8</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	450,0	250,0	850,0	900,0
Amortering av skuld	-300,0	-	-2 100,0	-
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	16,0	-1,5	-44,6	52,7
Aktieägartillskott från minoriteten	0,5	0,7	2,7	2,1
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>166,5</b>	<b>249,2</b>	<b>-1 391,9</b>	<b>854,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-0,3</b>	<b>4,6</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,0</b>
Likvida medel vid periodens början	8,5	5,4	10,0	6,0
Likvida medel vid periodens slut	8,2	10,0	8,2	10,0

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 282 (349) MSEK. Nedgången beror främst på ett lägre rörelseresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 343 (343) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 047 (-1 194) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter med 2 114 (5) MSEK.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 392 (855) MSEK, huvudsakligen beroende på amorteringar av lån i samband med försäljningen av Kungsbrohuset.

## Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelseresultatet 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 stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar större stationsområden över utvecklingsfaser.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

### Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Stationer	145,1	144,3	573,3	532,6
Stadsprojekt	16,9	38,5	120,6	156,5
Depåer	138,0	102,6	428,0	371,9
Godsterminaler	18,0	7,9	38,7	32,7
Gemensamma enheter	-2,5	-3,1	0,0	-
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>315,5</b>	<b>290,2</b>	<b>1 160,6</b>	<b>1 093,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>				
Stationer	56,5	50,0	228,9	219,4
Stadsprojekt	11,6	34,1	85,2	125,5
Depåer	63,6	62,4	188,8	196,5
Godsterminaler	3,2	-0,2	12,2	16,3
Gemensamma enheter	-6,4	-2,2	-6,9	-8,7
Central administration	-10,4	-9,5	-40,5	-42,0
Strategisk utveckling	-2,0	-2,4	-8,5	-12,8
Resultat från andelar i intressebolag	-0,2	-1,0	0,1	1,3
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>115,9</b>	<b>131,1</b>	<b>459,3</b>	<b>495,4</b>

### Tillgångar per affärsområde

MSEK	2012-12-31	2011-12-31
Stationer	5 535,2	4 936,4
Stadsprojekt	1 308,1	3 153,4
Depåer	2 671,5	2 415,5
Godsterminaler	381,6	323,8
Övriga tillgångar	751,8	754,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 648,2</b>	<b>11 583,2</b>

### Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2012

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	33	104	17	245
Hysesvärde, MSEK	376	55	357	25	812
Marknadsvärde, MSEK	5 535	1 308	2 672	382	9 896
Lokalarea, kvm	142 000	32 000	455 000	25 000	654 000
Vakant lokalarea, kvm	17 000	10 000	73 000	3 000	103 000
Återstående kontraktstid, år	3,7	0,6	2,4	1,4	2,9
Ekonomisk vakansgrad, %	2,8	3,4	6,3	7,9	4,4

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
<b>Fastighetsrörelsen</b>				
Övriga förvaltningsintäkter	68,7	49,8	265,1	215,3
<b>Fastighetskostnader</b>				
Övriga förvaltningskostnader	-123,0	-142,1	-344,5	-308,5
<b>Driftöverskott</b>	-54,3	-92,3	-79,4	-93,2
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-4,7	-50,0	906,3	-48,9
Central administration	-13,4	-8,7	-40,5	-42,0
Utvecklingskostnader	-2,0	-2,4	-8,5	-16,1
<b>Rörelseresultat</b>	-74,4	-153,4	777,9	-200,2
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	21,1	-2,2	21,1	-16,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62,4	214,7	226,9	224,6
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-	-76,7	425,0	-76,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74,7	-104,1	-217,9	-238,1
<b>Summa finansiella poster</b>	8,8	31,7	455,1	-106,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-65,6	-121,7	1 233,0	-306,7
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Erhållna koncernbidrag	41,2	61,4	66,2	61,4
Lämnade koncernbidrag	-36,6	-133,4	-153,4	-160,1
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	4,6	-72,0	-87,2	-98,7
<b>Resultat före skatt</b>	-61,0	-193,7	1 145,8	-405,4
Uppskjuten skatt	-51,1	91,1	-14,4	109,5
<b>Periodens resultat</b>	-112,1	-102,6	1 131,4	-295,9
Resultat per aktie (SEK)	-28,0	-25,7	282,9	-74,0
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2012	Okt–dec 2011	Helår 2012	Helår 2011
Periodens resultat	-112,1	-102,6	1 131,4	-295,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-112,1	-102,6	1 131,4	-295,9

## Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 265 (215) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -345 (-309) MSEK. Kostnadsökningen är en effekt av ökade satsningar på nya tjänster och investeringar samt verkställande av affärer. Rörelseresultatet uppgick till 778 (-200) MSEK, vilket främst beror på resultat från försäljning av aktier i dotterbolag.



# Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	231,8	182,8
Maskiner och inventarier	10,2	11,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>242,0</b>	<b>194,5</b>
Uppskjuten skattefordran	190,4	204,8
Övriga finansiella tillgångar	8 586,5	9 698,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 776,9</b>	<b>9 902,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 018,9</b>	<b>10 097,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	616,3	689,1
Likvida medel	8,2	10,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>624,5</b>	<b>699,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 643,4</b>	<b>10 796,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Moderbolaget eget kapital	2 236,2	1 204,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 236,2</b>	<b>1 204,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga avsättningar	63,0	63,0
Räntebärande låneskulder	88,6	6 254,1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>151,6</b>	<b>6 317,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	4 934,4	87,8
Ej räntebärande skulder	2 321,3	3 186,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 255,7</b>	<b>3 274,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 643,5</b>	<b>10 796,5</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda panter	7 550,9	8 698,0

## Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200) MSEK, varav 46 (88) MSEK var utnyttjat.

Investeringar i inventarier uppgick till 1 (3) MSEK.

## Övrig information

### Extrastämma

Jernhusen AB (publ) extrastämma den 8 november 2012 beslutade att välja in Kristina Ekengren som ny styrelseledamot. Kristina Ekengren är anställd som kansliråd vid Finansdepartementet. Stämman beslutade även att utöka antalet ledamöter till sju.

### Händelser efter periodens utgång

Under våren kommer ett MTN-program om 6 000 MSEK att upprättas. MTN-programmet utgör en del av den refinansiering som ska genomföras inför att en stor del av befintliga lån förfaller under 2013 och syftar till att skapa en mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansieringsstruktur. Finanspolicyn har anpassats efter detta beslut.

Jernhusen har påkallat sin rätt att i april sälja 12,2 procent av samtliga andelar i de två arenabolag som äger och driver Friends Arena. Resterande innehav om 10 procent i respektive bolag behålls tills vidare.

### Föreslagen utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 100 (100) MSEK.

### Årsstämma

Årsstämman i Jernhusen AB (publ) kommer att äga rum den 24 april 2013 på Astoria, Nybrogatan 15, i Stockholm och är öppen för allmänheten.

### Organisation och medarbetare

Per den 31 december 2012 var 265 (239) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Den 1 oktober 2012 tillträdde Micael Svensson som chef för affärsområde Godsterminaler och ingår därmed i Jernhusens ledningsgrupp. Micael Svensson har sedan 2010 varit försäljnings- och marknadschef för affärsområde Godsterminaler. Olle Huusko, tidigare affärsområdeschef, har på egen begäran blivit chef för Affärsutveckling inom Godsterminaler.

### Hållbar utveckling

Jernhusen vill bidra till en positiv och hållbar utveckling av städer och transporter. Verksamheten ska göra det enklare att välja kollektivt resande och mer miljövänliga godstransporter. Förutom att möta resenärernas behov ska även en trivsam, säker och levande miljö runt stationsbyggnaderna skapas.

I den dagliga verksamheten arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet fokuseras på områden som ger stor miljönytta och som påverkar ekonomin positivt. De viktigaste komponenterna i detta arbete är åtgärder för att minska och effektivisera företagets energiförbrukning, återställa förorenad mark, bygga bort asbest och andra farliga ämnen i befintliga fastigheter och att genom miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer minimera miljöpåverkan vid nyuppförande.

### Säsongsvariationer

Vintermånaderna, om det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. Toppbelastningar på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

### Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 69 i årsredovisningen för 2011 för vidare information.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2011. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom finansieringsavtal.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid OMX Nordic Exchange. Detta innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

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

### Intressebolag

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 kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

I övrigt har samma redovisningsprinciper använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2011 på sidorna 64–67.

### Kalendarium

- Årsredovisning 2012 mars 2013
- Delårsrapport jan–mars 2013 24 april 2013
- Årsstämma 2013 i Stockholm 24 april 2013
- Halvårsrapport 2013 18 juli 2013
- Delårsrapport jan–sep 2013 23 oktober 2013

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

Stockholm den 6 februari 2013

Kerstin Gillsbro  
Vd

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

### För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, Vd  
Telefon 070-621 26 29  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Anders Bäck, Ekonomidirektör/Vd  
Telefon 070-623 62 55  
[anders.back@jernhusen.se](mailto:anders.back@jernhusen.se)

### Adress

Jernhusen AB (publ)  
Kungsbron 13  
Box 520  
101 30 Stockholm  
Tel: 08-410 626 00  
Org. nr. 556584-2027  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Rullande tolvmånaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

## Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

## Direktavkastning

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

## Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

## Ekonomisk vakansgrad

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

## Fastighetsadministration

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

## Fastighetsintäkter

Hyresintäkter 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 marknadshyra 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 frånträdde 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 räntecapkontrakt.

## 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 intresseföretag.

## Sidosystem

Sidosystemet består av stationer, underhållsdepåer, gods- och kombiterminaler samt bytespunkter som på olika sätt ansluter till det så kallade huvudsystemet, som utgörs av stambanenätet.

## 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 minoritetsintressen) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

## Totalavkastning

Rullande tolvmånaders 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

Uthyrd 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 frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.

## Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

## Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiängöring och toaletter.