

Bokslutskommuniké 2013

Viktiga händelser under året

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 104 (1 161) MSEK. Minskningen beror på förändringar i fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med knappt fem procent, vilket beror på högre intäkter från hyror och tjänster i framför allt stationer, men även depåer.
- Rörelseresultatet uppgick till 397 (459) MSEK. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet med tretton procent.
- Värdeförändringar uppgick till 400 (64) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 245 (121) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 513 (564) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 288 (1 060) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 57 (2 114) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 11 327 MSEK, en ökning med 1 431 MSEK, vilket främst förklaras av investeringar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 100 MSEK.

Viktiga händelser under kvartalet

- En överenskommelse nåddes med SL om avyttring av Älvsjödepån för pendeltåg för 500 MSEK. Depån frånträdde den 23 januari 2014.
- Tilldelningsbeslut erhöles avseende uppförande av SL:s pendeltågsdepå norr om Stockholm. Beslutet har överklagats.
- Beslut fattades om att investera 200 MSEK i kontorsbyggnaden Glasvasen i Södra Nyhamnen, Malmö.
- På Malmö Kombiterminal inleddes arbetet med att uppföra en ny logistikbyggnad. Investeringen uppgår till 100 MSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser helåret 2012. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2012.

Jernhusen i sammandrag	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter, MSEK	280	316	1 104	1 161
Rörelseresultat, MSEK	101	116	397	459
Finansiella poster, MSEK	-37	-31	-147	-182
Resultat efter finansiella poster, MSEK	64	85	250	278
Värdeförändringar, MSEK	318	-87	400	64
Årets resultat, MSEK	304	61	513	564
Investeringar i fastigheter, MSEK	434	335	1 288	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	29	3	57	2 114
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 327	9 896	11 327	9 896
Soliditet, %	41,7	42,8	41,7	42,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	13,1	10,8	13,1

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 245 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 189 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 11,3 miljarder kronor.

Vd har ordet

Under det gångna året har intresset för järnvägsbranschen intensifierats – hos allmänhet, politiker och media. Tåg-resandet ökar stadigt och under 2014 kommer fler operatörer börja verka på den svenska marknaden. Samtidigt riktas omfattande kritik mot järnvägen; bristande underhåll av spår, inställda tåg och förseningar.

Jernhusens målsättning är att öka det kollektiva resandet och andelen gods som går på järnväg. Det gör vi genom att erbjuda ändamålsenliga stationer, depåer och godsterminaler. Tillsammans med våra kunder och resenärer utvecklar vi ständigt våra fastigheter och erbjudanden för att nå målsättningen. Det är vårt viktigaste bidrag till en hållbar utveckling.

Investeringar som förbättrar svensk järnväg

Under året har vi slutfört en rad projekt som förbättrar för våra resenärer och hyresgäster på stationerna. Bland annat har den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen av Stockholms Centralstation avslutats. Nyinvi gning äger rum i februari 2014 och under dagarna tre kommer besökare att kunna känna historiens vingslag och lära sig mer om stationen.

Vi har även förbättrat flera av våra andra stationer. Bland annat har en ny fjärrbussterminal invigts vid Malmö Centralstation, något som underlättar byten mellan olika trafikslag. Den nya entrén mot Friends Arena vid Solna Station har också öppnats så att fler kan komma med pendeltåg. Tillgängligheten har också förbättrats under året. Nu finns ledstråk för resenärer med nedsatt syn på nästan alla stationer och tjänsten stationsledsagning erbjuds på ytterligare 140 hållplatser över hela landet. Vi ser kontinuerligt över utbudet på samtliga stationer så att resenärerna trivs och i allt högre utsträckning kan uträta ärenden i samband med att de inleder eller avslutar sin resa.

Totalt investerade vi 1,3 miljarder kronor under 2013 för att utveckla våra fastigheter och marknadsvärdet på beståndet uppgår nu till 11,3 miljarder kronor. Ett exempel på vad vi åstadkommit under året är att grundläggning och genomförande av nya Station Stockholm City för pendeltåg inletts. Stockholm Årsta Kombiterminal står färdig i april och Malmö Kombiterminal byggs nu om enligt samma modell. Inom kort kommer även uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen bredvid Malmö Centralstation att påbörjas. Fler arbetsplatser och bostäder nära stationerna bidrar till att områdena blir levande dygnet runt, blir säkrare att vistas i och att fler får nära till kollektivtrafiken.

Starkt fokus på tillförlitlighet och punktlighet

Det stora intresset för järnvägen har mynnat ut i två branschutredningar under året. Riksrevisionen har utrett hur punktligheten kan förbättras och regeringens utredare Gunnar Alexandersson har lämnat sitt första delbetänkande

kring hur järnvägsbranschen är organiserad. Vi har tagit till oss de synpunkter som riktats mot Jernhusen i båda utredningarna och arbetar nu aktivt med detta.

För att komma tillrätta med förseningar samarbetar flertalet järnvägsaktörer i projektet Tillsammans för Tåg i Tid. Jernhusens viktigaste bidrag till ökad punktlighet är att tillhandahålla optimala depåer så att tågen snabbt kan vara tillbaka i trafik efter underhåll. Vi utvecklar i samarbete med våra kunder befintliga depåer så att de är anpassade efter moderna tågs behov och erbjuder kostnadseffektiva tjänster som garanterar högt kapacitetsutnyttjande. Vi bygger också nya depåer när efterfrågan finns och ett exempel på det är Boxholms Depå som färdigställdes under året. Depån är ett efterlängtat tillskott som gör att ÖstgötaTrafikens tåg numera kan underhållas trafiknära.

I slutet av året fick vi tilldelningsbeslut efter att ha deltagit i SL:s upphandling av en ny pendeltågsdepå norr om Stockholm. Vi är mycket stolta över det och att bli valda i konkurrens med andra leverantörer visar att vi levererar underhållsdepåer till marknadsmässiga hyresnivåer. Tilldelningsbeslutet har överklagats.

Intäkterna ökar i jämförbart bestånd

Intäkterna från hyror och nya erbjudanden och tjänster på framför allt stationer men även depåer ökade under året och i jämförbart bestånd blev ökningen knappt fem procent. Under året har vi arbetat med att lära känna våra resenärer och kunder bättre så att vi kan anpassa våra erbjudanden efter deras behov, vilket redan har börjat ge effekt. Resan mot ett mer kundnära Jernhusen har inletts och det känns oerhört positivt.

Rörelseresultatet för helåret blev 397 miljoner kronor, jämfört med 459 miljoner kronor året innan. Minskningen beror på att den hotellfastighet som låg på platsen där vi nu låter uppföra Station Stockholm City revs i början av året. Jämförelsen påverkas även av att Kungsbrohuset avyttrades sommaren 2012.

Tillsammans bygger vi varumärket Järnvägen

Inför 2014 ser jag fram emot att tillsammans med branschen fortsätta att bygga varumärket Järnvägen genom hög tillförlitlighet och god service för resenärer och kunder. Åtgärder som mynnar ut ur projektet Tillsammans för Tåg i Tid kommer vi att sätta högt på prioriteringslistan framöver.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Den nationella planen för de kommande tolv årens transportinfrastruktur har arbetats fram under året och beslutats av regeringen under våren 2014. Planen anger vilka åtgärder som kommer att vidtas för att komma ikapp järnvägens behov av underhåll efter otillräckliga insatser under många år. Det som föreslås är främst extra underhåll och åtgärder i befintligt system, men nya banor ska också anläggas. Utmaningen för alla i branschen blir att finna gemensamma lösningar så att beslutade banarbeten stör trafiken så lite som möjligt.

Flertalet branschaktörer arbetar också tillsammans för att förbättra förtroendet för järnvägen. Det gemensamma projektet Tillsammans för Tåg i Tid, där Jernhusen är delaktig, syftar till att långsiktigt kunna erbjuda Europas punktligaste järnväg. Samarbetet fokuserar både på nödvändiga investeringar och underhåll i banorna liksom på uppgradering av fordon, forskning och samordnad trafikledning.

Under fjärde kvartalet har regeringens utredning kring järnvägens organisation, under ledning av Gunnar Alexandersson, lämnat sitt första betänkande. Den första delen återger vad som hänt i järnvägsbranschen sedan avregleringen. Direktiven för utredningens andra del väntas under februari 2014. I direktivet för fortsättningen anges vad den fortsatta utredningen ska behandla samt hur lång tid utredningen ska ta.

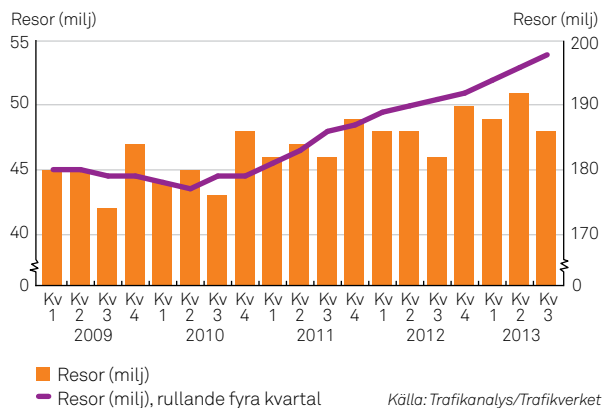
Riksrevisionen har under året granskat de statliga tågaktörerna ur ett punktlighetsperspektiv. Riksrevisionen anser dels att investeringarna varit otillräckliga, dels att styrning och planering kan effektiviseras för att minska tåg förseningarna.

Resande och transporter av gods på järnväg

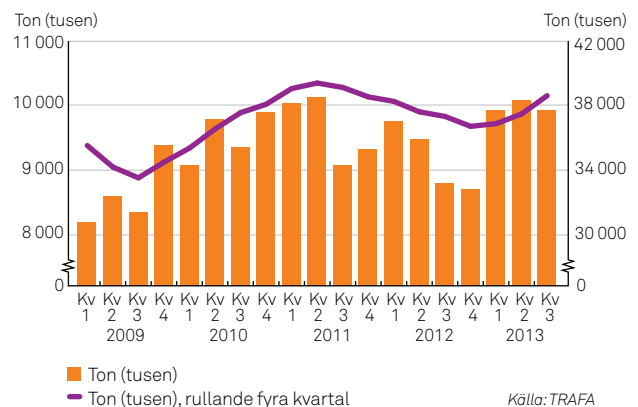
Enligt Trafikanalys ökade transportererna på järnväg, både gods- och persontransporter, under tredje kvartalet 2013. Antalet personresor ökade med drygt fyra procent, från 46 till 48 miljoner resor. Mätt i antal kilometer ökade personresorna med nästan en procent. Fortsatt tillväxt inom persontrafiken på den svenska järnvägen medför ökade flöden på Jernhusens stationer och ökad efterfrågan på depåttjänster. Den transporterade godsmängden, exklusive malm på Malmbanan, ökade kraftigt under tredje kvartalet jämfört med samma period föregående år.

Transportindikatorn visade en stark ökning för kvartal tre och steg fjorton enheter, från minus nio till plus fem. Återhämtningen i världsekonomin och Europeiska centralbankens insatser i eurozonen bidrog till att förtroendet stärktes bland företagen. Att transportnäringen nu ser ljusare på framtiden är bra för Jernhusens affär. Mot

Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmtransporter med Malmbanan



bakgrund av den svaga statistiken under 2012 är framtids-tron inom branschen extra välkommen.

Under fjärde kvartalet 2013 publicerade Trafikanalys rapporten Bantrafik 2012. Rapporten, som sammanfattar helåret 2012, visar att persontrafiken mätt i antal resor nådde en ny toppnivå på totalt 193 miljoner resor, vilket är en uppgång på tre procent från 2011. Det är andra året i rad som en ny toppnivå i resandet noteras. I statistiken över antal resor dominerar de regionala resorna. Det var också dessa resor som ökade mest under 2012, en ökning med fyra procent, från 166 till 173 miljoner regionala resor.

Tillväxten i persontrafiken stödjer Jernhusens mål om hållbara transporter, det vill säga att nå en årlig ökning om sex procent i besöksantal på våra stationer.

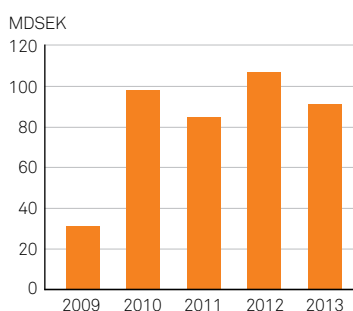
De senaste årens positiva utveckling av kombigodset vände däremot under 2012 och mängden minskade med fyra procent, jämfört med toppnoteringen från 2011. Kombigodset stod 2012 för 24 procent av det samlade transportarbetet, vilket är något mindre än under 2011 (26 procent).

Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick enligt Newsec till 91 miljarder kronor under 2013, jämfört med 107 miljarder kronor året innan. Under fjärde kvartalet uppgick transaktionsvolymen till 28 miljarder kronor, vilket är lägre än under samma period förra året.

Antalet transaktioner har dock varit fler jämfört med 2012, vilket innebär att det genomsnittliga transaktionsbeloppet varit mindre. Det förklaras av låg omsättning på moderna och centralt belägna fastigheter, samtidigt som intresset ökat för mer högavkastande fastigheter utanför storstadsregionerna. Förändringen bedöms bero på bland annat ökad riskvilja och bättre tillgång till finansiering. Marknaden fortsätter att domineras av inhemska aktörer.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Källa: Newsec

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror i hög utsträckning 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 vara mindre volatila än på marknaden generellt, beroende på förväntat långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven för fastigheter med hög standard i centrala lägen har sjunkit något sedan årsskiftet, i övrigt är bedömningen att direktavkastningskraven är oförändrade sedan förra årsskiftet.

Hyresmarknaden

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

Hyresgäster i underhållsdepåer är i huvudsak underhålls-entreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Detaljhandelns omsättning ökade med 3,6 procent under november, vilket är den starkaste månadsutvecklingen hittills under 2013. Både dagligvaruhandeln och sällanköpsvaruhandeln levererade starka tillväxttal. Den låga räntan, som sänktes ytterligare i mitten av december, bidrog tillsammans med ett högt sparande till den positiva utvecklingen.

Den helårsprognos på 2,0 procent som Handelns Utredningsinstitut, HUI, lade i början av året överensstämmer väl med tillväxten till och med november och ligger på 1,9 procent. De senaste månadernas utveckling visar tecken på ett uppdämt konsumtionsbehov av sällanköpsvaror, vilket talar för att 2014 sannolikt kommer att bli ett bättre år än 2013.

Under tredje kvartalet ökade servicehandelns omsättning med 0,9 procent jämfört med samma period föregående år. Förutsättningarna stärktes därmed för en positiv försäljningsutveckling för helåret.

Delbranscherna Café och Fast Food ökade under det tredje kvartalet med 1,5 respektive 2,8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Att de segment som till stor del finns på Jernhusens stationer växer är positivt för våra kunder, som också ökade sin omsättning på våra stationer under årets tredje kvartal jämfört med året innan. För Jernhusen innebär den positiva trenden ökade intäkter tack vare delvis omsättningsbaserad hyra.

Underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler

De fortsatta satsningarna och planerna på järnväg som beslutats av riksdagen gör att förutsättningarna förbättras ytterligare för bättre kvalitet på infrastrukturen. Därmed blir järnvägen ett attraktivare transportslag för såväl gods som människor. Det gynnar Jernhusens affär, och bolaget anpassar och moderniserar befintliga depåer samt förvärvar och uppför nya när efterfrågan finns för att kunna möta det ökade underhållsbehovet.

Finansmarknaden

Under fjärde kvartalet har stor uppmärksamhet ägnats åt centralbankernas penningpolitiska åtgärder samt bärigheten i den ekonomiska återhämtningen i världen. Efter att en viss återhämtning skett av den amerikanska ekonomin beslutade den amerikanska centralbanken vid sitt möte i december att inleda en nedtrappning av sina obligationsköp. Det fick långräntorna att stiga samtidigt som skillnaden mellan de korta och långa räntorna ökade.

Efter en långre tid med låg inflation beslutade Riksbanken vid sitt möte i december att sänka reporäntan, vilket fick de svenska korträntorna att sjunka. Riksbanken förväntas behålla reporäntan på nuvarande nivå den närmaste tiden, vilket medför att Jernhusens upplåningskostnader väntas sjunka något. De stigande långa marknadsräntorna har bidragit till positiva värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument.

Jernhusens hållbarhetsmål

Jernhusen strävar efter att bli ett hållbart företag. Det sker genom ständig utveckling av fastigheter och erbjudanden så att de underlättar det kollektiva resandet och ökar andelen gods på järnväg. För att kunna bidra till hållbara transporter med ett så litet ekologiskt avtryck som möjligt är det viktigt att Jernhusens fastigheter i sig har låg miljöpåverkan och att affärerna är långsiktigt lönsamma.

Jernhusen har långsiktiga hållbarhetsmål för att kunna följa upp hur företagets arbete medverkar till en hållbar utveckling i samhället:

- **Hållbara transporter.** Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att detta mål nås, följs besökstillväxten på stationerna. Jernhusens mål är att den årliga tillväxten ska vara sex procent över en konjunkturcykel.
- **Hållbara fastigheter.** Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att fastighetsbeståndet är hållbart är målsättningen att Jernhusens befintliga byggnader ska nå minst klassificeringsnivå brons år 2020.
- **Hållbara affärer.** Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunder, resenärer och samhälle. För att säkerställa att de affärer som genomförs är långsiktigt lönsamma är målet att avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

Hållbara transporter

För att nå målet Hållbara transporter arbetar Jernhusen kontinuerligt för att göra det enklare att resa kollektivt och transportera gods med järnväg.

Kollektivtrafiken blir mer attraktiv av trygga stationsmiljöer med tilltalande butiks- och servicekoncept. Jernhusens stadsutvecklingsprojekt syftar till att göra stationsområdena levande dygnet runt samtidigt som närheten till stationen gör det självklart för dem som bor och arbetar i området att resa kollektivt. Jernhusens väl fungerande nätverk av underhållsdepåer gör att hela och rena tåg kan avgå i tid. Verksamheten inom godsterminaler syftar till att förbättra förutsättningarna för godstransporter på järnväg.

För att skapa bättre förutsättningar för mer gods på järnväg har två logistikbyggnader uppförts på Stockholm

Årsta Kombiterminal under året. Terminalen är väl lämpad för citylogistik och har tack vare nya kranar hög effektivitet. Under fjärde kvartalet inleddes även uppförandet av en logistikbyggnad på Malmö Kombiterminal.

Under det fjärde kvartalet öppnades den nya entrén mot Friends Arena vid Solna Station. Det gör att fler människor snabbt och enkelt kan ta sig till den nya arenan med pendeltåg.

Hållbara fastigheter

Jernhusen förbättrar kontinuerligt sitt fastighetsbestånd för att nå målet hållbara fastigheter. Fastigheterna inventeras för att se vilka behov som finns och underhållsplaneras fram. Därefter genomförs förbättringarna successivt fram till 2020.

Ett exempel på hur fastighetsbeståndet förbättras är det energieffektiviseringsprojekt som drivs på stationerna. Under flera år har den normalårskorrigerade värmeförbrukningen minskat med fem till sex procent årligen, tack vare i första hand driftoptimering följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation. Värmeförbrukningen sänktes med en procent under 2013.

Under det fjärde kvartalet invigdes Boxholms Depå. Etableringen av depån innebar att förorenad mark där spåren in till depån skulle läggas behövde saneras. Jernhusen har genom saneringen medverkat till att förbättra närmiljön kring depån, vid sidan av att depån effektiviserar regionens tågunderhåll.

Hållbara affärer

Målet Hållbara affärer ska nås genom att fatta välgrundade investeringsbeslut och genom att ständigt förbättra den dagliga affärsverksamheten.

Under det fjärde kvartalet öppnade Starbucks en enhet på Stockholms Centralstation. Enheten slog europeiskt rekord för försäljning under öppningsdagen, vilket visar att Jernhusen fortsätter att attrahera attraktiva kunder med sina strategiska lägen. Det bidrar till Jernhusens långsiktiga lönsamhet.

I slutet av året blev Kungälången på Malmö Centralstation fullt uthyrd. Kungälången är namnet på den del av stationen som tidigare rymde den kungliga väntsalen och som nu byggts om. Under våren kommer nio hyresgäster att flytta in.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	160,2	186,1	681,6	742,8
Energi	24,3	32,2	103,8	113,1
Övriga intäkter	95,0	97,2	318,4	304,7
Summa fastighetsintäkter	279,5	315,5	1 103,8	1 160,6
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-54,2	-75,3	-233,3	-243,7
Energi	-29,3	-31,7	-138,4	-140,5
Underhåll	-18,1	-21,2	-60,7	-57,5
Fastighetsskatt	1,4	0,6	-4,8	-9,0
Fastighetsadministration	-58,7	-59,4	-203,3	-201,7
Summa fastighetskostnader	-158,9	-187,0	-640,5	-652,4
Driftöverskott	120,6	128,5	463,3	508,2
Central administration	-10,6	-10,4	-36,3	-40,5
Strategisk utveckling	-8,5	-2,0	-32,8	-8,5
Resultat från andelar i intressebolag	-0,4	-0,2	2,5	0,1
Rörelseresultat	101,1	115,9	396,7	459,3
Finansiella poster, inkl intressebolag	-37,4	-31,3	-146,5	-181,8
Resultat efter finansiella poster	63,7	84,6	250,2	277,5
Värdeförändringar				
Fastigheter	324,3	-67,5	245,4	121,3
Finansiella instrument	-6,6	-19,1	154,7	-57,4
Summa värdeförändringar	317,7	-86,6	400,1	63,9
Resultat före skatt	381,4	-2,0	650,3	341,4
Skatt	-77,4	63,1	-137,2	222,3
Periodens resultat	304,0	61,1	513,1	563,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	304,0	61,1	513,1	563,7
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	304,0	63,6	514,2	567,5
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-2,5	-1,1	-3,8
Resultat per aktie, SEK	76,0	15,9	128,6	141,9
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter	276,9	287,4	1 088,6	1 040,5
Fastighetskostnader	-154,3	-180,8	-619,9	-613,3
Driftöverskott	122,6	106,6	468,7	427,2
Rörelseresultat	110,2	94,0	428,7	378,3

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Årets fastighetsintäkter uppgick till 1 104 (1 161) MSEK, en minskning med fem procent. Minskningen beror på förändringar i fastighetsbeståndet då hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm revs i början av året. Under 2012 avyttrades även Kungsbrohuset, vilket påverkar jämförelsen.

Ökade hyror och intäkter från tjänster i framför allt stationer men även depåer bidrog positivt. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 820 (812) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,3 (2,9) år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2014	890	168 682	217	27
2015	496	127 524	138	18
2016	365	122 484	210	27
2017	164	51 273	52	7
2018	54	23 105	48	6
2019	17	3 171	19	2
2020–	25	32 614	105	13
Totalt	2 011	528 853	790	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

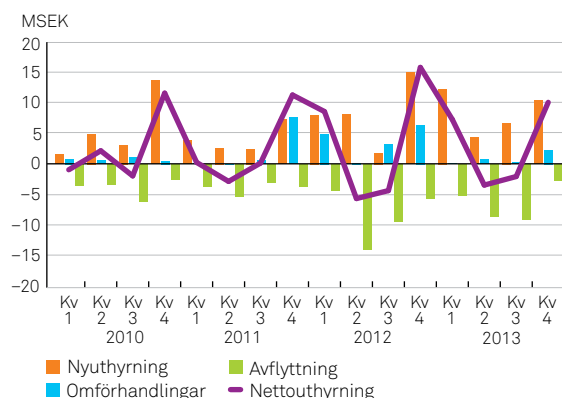
Nettouthyrning

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

Nettouthyrning befintligt fastighetsbestånd

MSEK	Helår 2013	Helår 2012
Nyuthyrning	33,9	32,9
Omförhandlingar	3,5	14,7
Avflyttning	-25,4	-33,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	12,0	14,5

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



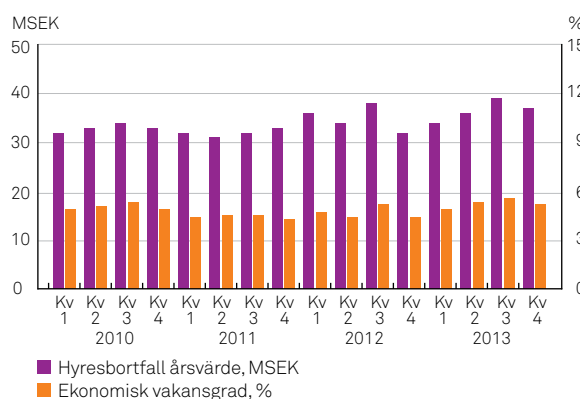
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter

MSEK	Helår 2013	Helår 2012
Nyuthyrning	49,8	62,0
Avflyttning	-5,4	-75,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	44,4	-13,8
Nettouthyrning totalt	56,3	0,7

Vakansgrad

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

Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster, väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och event, uppgick till 318 (305) MSEK, varav reklam och event uppgick till 40 (31) MSEK. Av övriga intäkter avser 151 (146) MSEK kontrakterade och 167 (159) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

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

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2013	Helår 2012
Lokalarea ¹⁾ , kvm	633 000	654 000
Överskottsgrad, %	42,0	43,8
Direktavkastning, %	5,1	5,9
Totalavkastning, %	7,8	7,3
Vakansgrad area ²⁾ , %	18,5	15,7
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	5,2	4,4

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

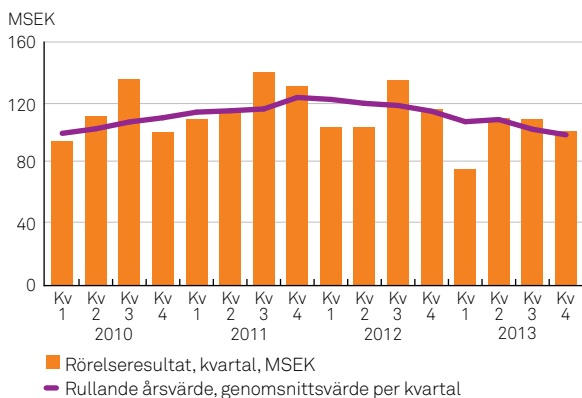
Strategisk utveckling

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

Rörelseresultat

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

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

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

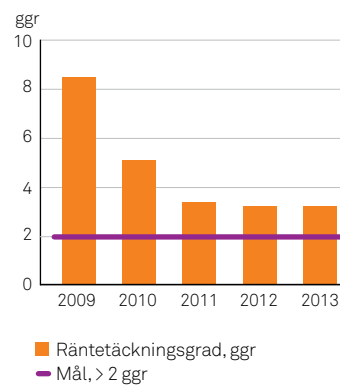
Finansiella poster

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

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,1 (3,2) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 31 (25) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,2 (3,2) gånger.

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

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar fastigheter

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

Direktavkastningskravet på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter har sänkts, vilket medfört en orealiserad värdeförändring om 141 MSEK.

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

Specifikation av värdeförändring

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

Värdeförändringar finansiella instrument

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

Skatt

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

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2013	Helår 2012
Resultat före skatt	650,3	341,4
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–143,1	–
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	–	–89,8
Skatteeffekt av:		
ändrad skattesats	–	55,3
bolagsförsäljning	3,0	245,7
resultat från andelar i intressebolag	0,6	0,0
övriga skattemässiga justeringar	2,3	5,8
justeringar hänförliga till föregående år	–	5,3
Summa	–137,2	222,3
Effektiv skattesats, %	21,1	negativ

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	11 326,7	9 896,4
Maskiner och inventarier	41,4	33,7
Summa materiella anläggningstillgångar	11 368,1	9 930,1
Finansiella anläggningstillgångar	290,6	416,6
Summa anläggningstillgångar	11 658,7	10 346,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	260,4	293,3
Likvida medel	0,4	8,2
Summa omsättningstillgångar	260,8	301,5
SUMMA TILLGÅNGAR	11 919,5	10 648,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
	4 972,9	4 554,8
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	437,8	299,6
Räntebärande låneskulder	5 832,4	277,9
Ej räntebärande skulder	32,8	-
Summa långfristiga skulder	6 303,0	577,5
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	46,8	4 990,0
Ej räntebärande skulder	596,8	525,9
Summa kortfristiga skulder	643,6	5 515,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 919,5	10 648,2
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	1 650,0	7 529,0

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital 1 januari	4 554,8	4 088,4
Lämnad utdelning	-100,0	-100,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2,9	2,7
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	2,1	-
Totalresultat för året	513,1	563,7
Eget kapital 31 december	4 972,9	4 554,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 966,0	4 548,4

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

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

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

Marknadsvärde

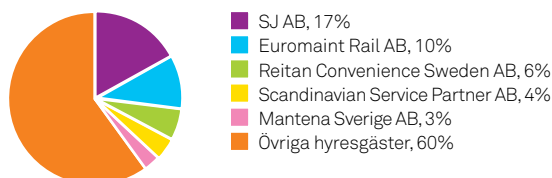
Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter uppgick till 11 327 MSEK per den 31 december. Förändringen förklaras främst av investeringar om totalt 1 277 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

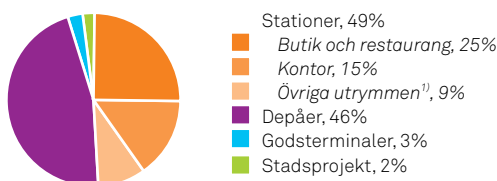
MSEK	Helår 2013	Helår 2012	Antal fastigh. 2013
Marknadsvärde 1 januari	9 896,4	10 829,1	245
Investeringar	1 277,3	1 003,5	–
Förvärv	10,7	56,8	5
Frånträden	–57,3	–2 111,4	–61 ¹⁾
Orealiserad värdeförändring	199,7	118,5	–
Marknadsvärde 31 december	11 326,7	9 896,4	189

¹⁾ 67 fastigheter har frånträts, varav 61 i sin helhet.

Fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



¹⁾ 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 i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Stationer	128,9	155,0	466,5	458,0
Stadsprojekt	87,5	50,0	144,6	109,0
Depåer	91,7	81,0	344,2	412,0
Godsterminaler	126,4	48,0	332,7	81,0
Totalt	434,5	334,0	1 288,0	1 060,0

Investeringar och förvärv

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

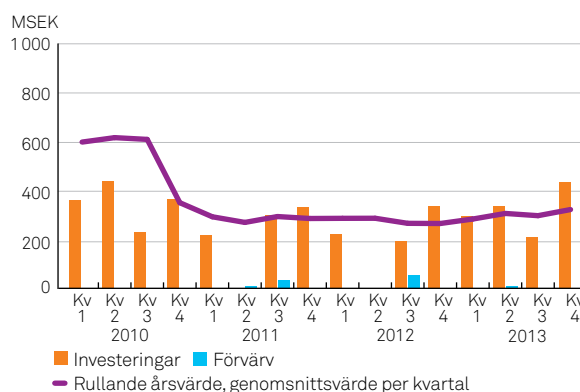
På Stockholms Centralstation avslutades merparten av moderniseringsarbetet och de kommersiella delarna vid årsskiftet. Nyinvigning av Centralstationen äger rum i februari 2014. Nästa projekt på Stockholms Centralstation blir modernisering och anpassning av kontoren.

Grundläggning och genomförande av Station Stockholm City inleddes under hösten efter att den tidigare hotellbyggnaden rivits. Ovanför stationsfunktionen kommer även ett hotell och bostäder att uppföras. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

Jernhusen fortsätter att investera i underhållsdepåer, dels anpassas och moderniseras befintliga depåer, dels förväras och byggs nya depåer när efterfrågan finns. Boxholms Depå, belägen söder om Linköping, är färdig och har överlämnats till hyresgästen Arriva Östgötapendeln, som är trafikoperatör åt ÖstgötaTrafiken. I Sävenäs Depå i Göteborg har ett nytt spår färdigställt för att möjliggöra förflyttningar inom depåområdet. Spåret effektiviserar underhållsarbetet för kunden Västtrafik och frigör kapacitet på stambanan.

Arbetet med att bygga ut Stockholm Årsta Kombiterminal till ett modernt logistikcenter avslutas i april. Två logistikbyggnader om totalt 15 000 kvm står snart färdiga och

Investeringar och förvärv, kvartal



första hyresgästen Kyl & Frysexpressen flyttade in vid årsskiftet. Avtal har även tecknats med Carrier Transport, vilket innebär att terminalen nu är fullt uthyrd. Carrier Transport tog över som ny terminaloperatör den 1 februari 2014.

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

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

Avyttringar

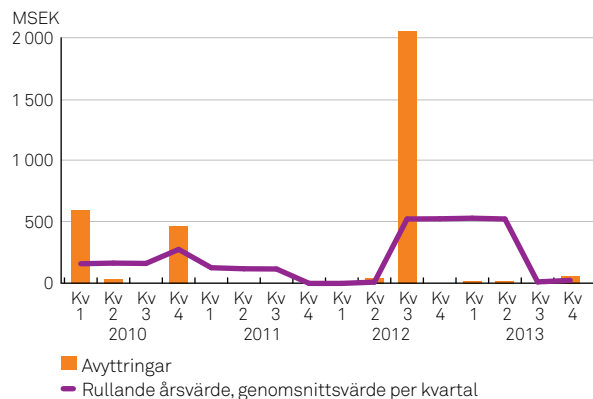
Under året frånträdde 67 (15) fastigheter, eller delar av fastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 105 (2 114) MSEK. Under samma tid kontraherades 63 (18) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 100 (2 086) MSEK.

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

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

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

Avyttringar, kvartal



Finansiella anläggningstillgångar

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

Eget kapital

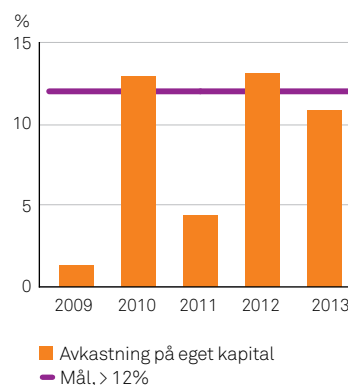
Eget kapital uppgick till 4 973 (4 555) MSEK.

Avkastning på eget kapital

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

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 8,5 procent.

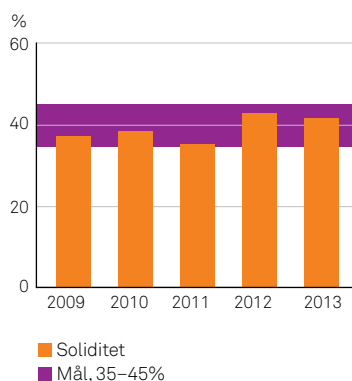
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet

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

Soliditet



Uppskjuten skatteskuld

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

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 451 (2 655) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 162 (374) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 438 (300) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto 2013-12-31

MSEK	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 451,0	-979,2
Derivat	115,1	25,3
Underskottsavdrag	2 299,3	505,8
Osäkra kundfordringar	56,8	12,5
Övrigt	-10,3	-2,3
Enligt balansräkningen	-1 990,1	-437,8

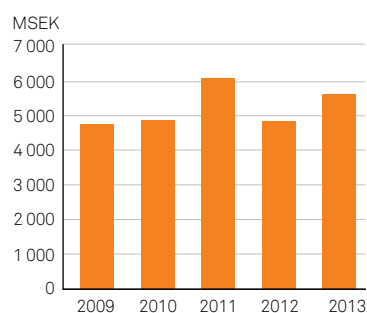
Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december till 5 879 (5 268) MSEK, varav 133 (270) MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 4 MSEK kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 767 MSEK, från 4 853 MSEK till 5 620 MSEK, vilket främst beror på de investeringar som genomförts.

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

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

Räntebärande skuld, netto



Räntefälllostruktur per 31 december 2013

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

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2013

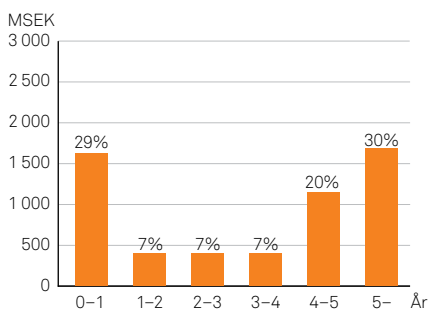
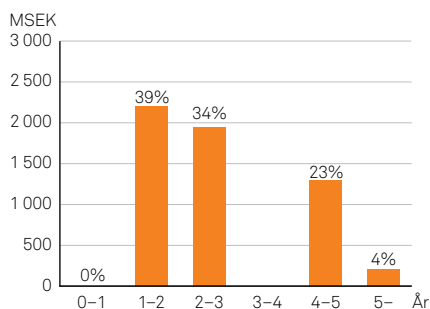
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 650	1 000	18
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	1 797	31
Företagscertifikatprogram	3 000	2 889	51
Checkräkningskredit	200	43	-
Övriga lån	-	18	0
Totalt	13 850	5 746¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 133 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

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

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

Räntebindning

Kapitalbindning

Finanspolicy

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

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	101,1	115,9	396,7	459,3
Avskrivningar	1,9	0,8	6,9	3,1
Betald ränta	-42,0	-42,7	-160,5	-191,4
Erhållen ränta	7,4	2,5	15,2	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68,4	76,6	258,3	281,7
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	9,9	-67,9	33,6	-71,9
Förändring av korta skulder	156,2	160,6	67,8	132,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234,6	169,3	359,7	342,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-434,4	-327,9	-1 277,3	-1 003,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-10,7	-56,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	37,2	-6,2	86,7	2 114,3
Avyttring av andelar i koncernbolag	7,0	-	11,3	-
Förvärv/avyttring av inventarier	-9,8	-2,0	-6,3	-6,6
Avyttring av intressebolag	-	-	100,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-400,0	-336,2	-1 096,3	1 047,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-165,4	-166,9	-736,6	1 390,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0,3	450,0	1 796,9	831,2
Amortering av skuld	-	-300,0	-950,0	-2 100,0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-19,4	16,0	-21,0	-25,8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	0,5	2,9	2,7
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20,1	166,5	728,8	-1 391,9
Periodens kassaflöde	-185,5	-0,3	-7,8	-1,8
Likvida medel vid periodens början	185,9	8,5	8,2	10,0
Likvida medel vid periodens slut	0,4	8,2	0,4	8,2

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

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 tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- **Affärsområde Stadsprojekt** äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- **Affärsområde Depåer** äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- **Affärsområde Godsterminaler** äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsintäkter				
Stationer	169,8	153,9	622,8	582,1
Stadsprojekt	7,7	16,9	31,7	120,6
Depåer	93,0	129,8	412,2	419,8
Godsterminaler	8,7	14,1	36,7	34,8
Koncerngemensamma intäkter	0,3	0,9	0,4	3,3
Summa fastighetsintäkter	279,5	315,5	1 103,8	1 160,6
Rörelseresultat				
Stationer	74,1	61,8	254,3	234,2
Stadsprojekt	1,2	11,7	10,7	85,3
Depåer	54,8	63,3	200,3	188,5
Godsterminaler	0,4	-0,3	8,9	8,7
Koncerngemensamma kostnader	-9,8	-7,9	-10,9	-8,5
Central administration	-10,6	-10,4	-36,3	-40,5
Strategisk utveckling	-8,5	-2,0	-32,8	-8,5
Resultat från andelar i intressebolag	-0,5	-0,2	2,5	0,1
Summa rörelseresultat	101,1	115,9	396,7	459,3

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer har under året ökat sina intäkter med sju procent. Ökningen beror dels på intäkter från nya erbjudanden, dels på ökade hyresintäkter tack vare omförhandlade avtal och bättre utfall på de omsättningsbaserade hyrorna än året innan. Högre intäkter från reklam och event har också påverkat positivt.

Affärsområde Stadsprojekt avyttrade under 2012 Kungsbrohuset och i början av 2013 revs hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm för att ge plats åt Station Stockholm City. Dessa händelser har påverkat fastighetsintäkter och rörelseresultat negativt under det gångna året.

Affärsområde Depåer minskade sina intäkter något under helåret. Intäktsminskningen under det fjärde kvartalet förklaras främst av att ingen ersättning utgick för nyttjandet av Älvsjödepån och pendeltågsstationerna under 2013.

I viss utsträckning motverkades detta av nya hyresintäkter från depåerna i Raus och Boxholm. Jämförelsen påverkas även av en engångsersättning för depån i Olskroken som erhöles under det fjärde kvartalet 2012.

Affärsområde Godsterminaler ökade sina intäkter under helåret. Jämförelsen av intäkter under det fjärde kvartalet påverkas av en engångshändelse under kvartalet 2012. Affärsområdet har en stor del av sina intäkter från kombi-gods, vilket inte är lika konjunkturkänsligt som övrigt gods på järnväg.

Segmentsinformation, forts.

Tillgångar per affärsområde

MSEK	2013-12-31	2012-12-31
Stationer	5 780,8	5 535,2
Stadsprojekt	1 486,5	1 308,1
Depåer	3 356,5	2 671,5
Godsterminaler	702,9	381,6
Övriga tillgångar	592,8	751,8
Summa tillgångar	11 919,5	10 648,2

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2013

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

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

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

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	51,1	68,7	203,2	265,1
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-98,3	-123,0	-320,0	-344,5
Driftöverskott	-47,2	-54,3	-116,8	-79,4
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	2,2	-4,7	2,2	906,3
Central administration	-10,5	-13,4	-36,3	-40,5
Strategisk utveckling	-8,5	-2,0	-32,8	-8,5
Rörelseresultat	-64,0	-74,4	-183,7	777,9
Finansiella poster				
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	-	21,1	-	21,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	56,4	62,4	166,0	226,9
Nedskrivning/återföring av finansiella anläggningstillgångar	-4,5	-	-4,5	425,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58,9	-74,7	-184,6	-217,9
Summa finansiella poster	-7,0	8,8	-23,1	455,1
Resultat efter finansiella poster	-71,0	-65,6	-206,8	1 233,0
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-43,9	41,2	26,8	66,2
Lämnade koncernbidrag	-574,4	-36,6	-1 121,8	-153,4
Summa bokslutsdispositioner	-618,3	4,6	-1 095,0	-87,2
Resultat före skatt	-689,3	-61,0	-1 301,9	1 145,8
Uppskjuten skatt	151,0	-51,1	285,4	-14,4
Periodens resultat	-538,3	-112,1	-1 016,5	1 131,4
Resultat per aktie (SEK)	-134,6	-28,0	-254,1	282,9
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2013	Okt–dec 2012	Helår 2013	Helår 2012
Årets resultat	-538,3	-112,1	-1 016,5	1 131,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-538,3	-112,1	-1 016,5	1 131,4

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen under året uppgick till 203 (265) MSEK och övriga förvaltningskostnader till -320 (-345) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -184 (778) MSEK och jämförelsen påverkas av att Kungsbrohuset avyttrades under 2012.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	88,6	231,8
Maskiner och inventarier	8,0	10,2
Summa materiella anläggningstillgångar	96,6	242,0
Uppskjuten skattefordran	475,8	190,4
Övriga finansiella tillgångar	4 756,7	8 586,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 232,5	8 776,9
Summa anläggningstillgångar	5 329,1	9 018,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	3 403,6	622,7
Likvida medel	0,4	8,3
Summa omsättningstillgångar	3 404,0	631,0
SUMMA TILLGÅNGAR	8 733,1	9 649,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Moderbolaget eget kapital	1 119,7	2 236,2
Summa eget kapital	1 119,7	2 236,2
Långfristiga skulder		
Övriga avsättningar	–	63,0
Räntebärande låneskulder	5 685,4	–
Ej räntebärande skulder	88,6	88,6
Summa långfristiga skulder	5 774,0	151,6
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	42,7	4 980,2
Ej räntebärande skulder	1 796,7	2 281,9
Summa kortfristiga skulder	1 839,4	7 262,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 733,1	9 649,9
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	1 650,0	7 550,9

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav 43 (46) MSEK utnyttjades per den 31 december.

Investeringar i inventarier uppgick till 1 (1) MSEK.

Övrig information

Årsstämma 2014

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) kommer att hållas den 28 april 2014 på Venue 81, Drottninggatan 81 i Stockholm.

Styrelsens förslag till utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 100 (100) MSEK, vilket motsvarar 39 procent av resultatet efter finansiella poster.

Organisation och medarbetare

Mats Hubertsson tillträdde den 1 oktober som chef för Bygg och Fastighetsutveckling och medlem av ledningsgruppen. Mats kommer närmast från en tjänst som distriktschef på Skanska. Mats ersatte Björn Boestad, som lämnade Jernhusen den 1 september.

Ingrid Christensson är sedan 1 januari 2014 chef för Kommunikation och medlem av ledningsgruppen. Ingrid kommer närmast från Tieto Sweden AB där hon var kommunikationschef. Ingrid ersatte Eva Burén som lämnade Jernhusen den 31 december.

Per den 31 december var 245 (265) personer anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen.

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för snöröjning och förlängt öppet-hållande 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 66 i årsredovisningen för 2012 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Efter att Jernhusen genomfört den planerade refinansieringsprocessen har kapitalbindningen i portföljen förlängts till knappt tre år. Det har medfört att refinansieringsrisken minskat för bolaget. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 18–20 i årsredovisningen för 2012.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ OMX Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Det innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International

Accounting Standards Board (IASB), samt de tolkningsuttalanden som ges ut av IFRS Interpretations Committee, såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2012 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde per den 31 december var 18 (0) MSEK och för derivatinstrument med negativt värde 133 (270) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 155 (–57) MSEK i form av realiserade värdeförändringar.

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

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

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

Kalendarium

- Årsredovisning 2013 mars 2014
- Delårsrapport januari–mars 2014 28 april 2014
- Årsstämma 2014 28 april 2014
- Halvårsrapport 2014 18 juli 2014
- Delårsrapport januari–september 2014 23 oktober 2014

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

Stockholm den 5 februari 2014

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

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice vd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

Jernhusen AB (publ)
Kungsbron 13
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se