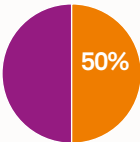
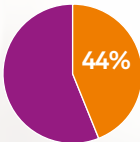
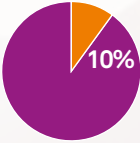
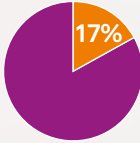
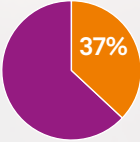
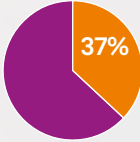
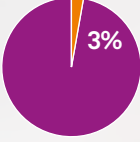
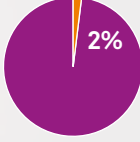


Årsredovisning
2012

Våra affärsområden

Vår övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och transporter. Att våra stationer, depåer och godsterminaler finns på rätt plats med rätt utbud är viktiga förutsättningar. Vi vill också hjälpa städer att växa hållbart genom att bebygga den attraktiva mark som vi äger omkring stationerna.

	Fastighetsintäkter ¹⁾	Rörelseresultat ¹⁾	Antal fastigheter
 Stationer Vi vill att stationen ska vara en naturlig mötesplats i staden för resenärer och besökare. Miljön ska kännas trivsamt och få fler att resa kollektivt. <i>Läs mer på sidorna 21–24.</i>			91
 Stadsprojekt Vi hjälper städer att växa hållbart genom att bygga på redan ianspråktagen mark runt stationerna. Mer liv och rörelse gör även stationen tryggare. <i>Läs mer på sidorna 25–27.</i>			33
 Depåer Rätt utformade depåer på rätt plats ger tågen förutsättningar att gå enligt tidtabell. Vi bygger nya depåer och moderniserar våra befintliga. <i>Läs mer på sidorna 28–31.</i>			104 ²⁾
 Godsterminaler Våra terminaler erbjuder effektiva lösningar som sparar tid och pengar för transportörerna. Då blir det enklare att välja hållbara järnvägstransporter. <i>Läs mer på sidorna 32–35.</i>			17

¹⁾ Andel av koncernen i procent.
²⁾ Varav 45 pendeltågsstationer.

Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Men det handlar om så mycket mer än hus. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att skicka varor den gröna vägen. Vi vill också skapa nytt liv i stationsområden, där fler ska kunna bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat 8,5 miljarder kronor i stora och små projekt för en bättre infrastruktur. Idag är vi 265 medarbetare och vår ägare är svenska staten.

Innehåll

2012 i korthet	1
Vd har ordet	2
Omvärld och trender	4
Strategisk inriktning	8
Fastighetsbestånd	11
Fastighetsinvesteringar	14
Finansiering	16
Riskhantering	18
Affärsområde Stationer	21
Affärsområde Stadsprojekt	25
Affärsområde Depåer	28
Affärsområde Godsterminaler	32
Medarbetare	36
Ordförande har ordet	38
Bolagsstyrningsrapport 2012	39
Styrelse	41
Ledning	44
Revisor	47
Finansiella rapporter	49
Koncernens rapport över totalresultat	50
Koncernens rapport över finansiell ställning ..	53
Koncernens eget kapital	55
Koncernens kassaflödesanalys	55
Moderbolagets resultaträkning	57
Moderbolagets rapport över totalresultat	57
Moderbolagets balansräkning	58
Moderbolagets eget kapital	59
Moderbolagets kassaflödesanalys	60
Redovisnings- och värderingsprinciper	61
Noter	65
Vinstdisposition	81
Undertecknande av årsredovisningen	82
Revisionsberättelse	83
Flerårsöversikt	84
Ordlista	85

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse är reviderad och omfattar sidorna 1, 4–37, 39–84.

Hållbarhetsredovisning & Fastighetsförteckning

Läs mer om Jernhusen i Hållbarhetsredovisning och Fastighetsförteckning för 2012. De finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se



Hållbarhetsaspekten genomsyrar Jernhusens verksamhet. För tydlighetens skull redovisar vi även aktiviteter och utfall i en separat Hållbarhetsredovisning.

Kalendarium

Kalendarium

- Årsstämma, 24 april 2013
- Delårsrapport januari–mars, 24 april 2013
- Halvårsrapport januari–juni, 18 juli 2013
- Delårsrapport januari–september, 23 oktober 2013

Årsstämma

Årsstämma i Jernhusen AB (publ) kommer att hållas den 24 april 2013 på Astoria, Nybrogatan 15 i Stockholm. Årsstämman är öppen för allmänheten. Anmälan kan göras på Jernhusens webbplats, jernhusen.se. Sista anmälningsdag är den 12 april 2013.

Årsredovisning, Hållbarhetsredovisning, Fastighetsförteckning, bokslutskommuniké och delårsrapporter finns tillgängliga på Jernhusens webbplats, jernhusen.se

2012 i korthet

- 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 årets 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.

Jernhusen i sammandrag

	2012	2011
Fastighetsintäkter, MSEK	1 161	1 094
Rörelseresultat, MSEK	459	495
Finansiella poster, MSEK	–182	–163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	278	332
Värdeförändringar, MSEK	64	–103
Årets resultat, MSEK	564	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 060	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2 114	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 896	10 829
Soliditet, %	42,8	35,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %	13,1	4,4

683 MSEK

Under 2012 beslutade Jernhusen att investera ytterligare 683 miljoner kronor i förbättrad infrastruktur för järnvägen. Sedan Jernhusen bildades 2001 har vi satsat 8,5 miljarder kronor på att utveckla våra stationer, stationsområden, depåer och godsterminaler.



**Det är oerhört
glädjande att fler
väljer att resa
kollektivt med
både tåg och buss
och vi hoppas
kunna bidra till
att ytterligare
öka antalet.**

Vd har ordet

Jernhusen har siktet inställt på att bli ännu bättre på att tillgodose de behov som våra resenärer och kunder har. Efter några år av stark tillväxt har vi ett mycket kompetent lag på plats och goda förutsättningar för att kunna vässa våra erbjudanden ytterligare.

Jernhusens resa fortsatte 2012, och även om vi inte nådde alla mål för året var det mycket som gick i rätt riktning. Genom våra fastigheter har vi fortsatt att skapa värden som kan återinvesteras i både befintligt och nytt bestånd, vilket blir till nytta för såväl kunder och resenärer som samhälle. Vi har också fortsatt arbetet med att vara aktiva och tydliga med våra planer, idéer och budskap både internt och externt.

Vår medarbetarundersökning gav ett nytt kvitto på att vi har mycket engagerade medarbetare, vilket är en förutsättning för att vi ska lyckas. I externa kontakter märker vi att dialogen i branschen stärks för varje år. Inte minst i våra egna fastigheter möts många intressen och aktörer, vilket ger goda tillfällen till utbyte och samverkan. Detta ska vi bygga vidare på.

Lösamhet leder till investeringar

Under 2012 ökade marknadsvärdet på våra fastigheter, exklusive Kungsbros huset, till 9 896 miljoner kronor, främst beroende på ett antal gjorda investeringar, inte minst ombyggnaden av Stockholms Centralstation. Våra fastighetsintäkter ökade också med sex procent till 1 161 miljoner kronor, medan rörelseresultatet minskade med åtta procent till 459 miljoner kronor.

Det känns positivt att fastighetsintäkterna ökat, eftersom det betyder att våra fastigheter och nya erbjudanden efterfrågas. Men det är samtidigt mindre bra att våra kostnader för drift och utveckling ökat, vilket totalt sett gett ett lägre rörelseresultat. Nu har vi ett arbete igång för att öka effektiviteten och få rätt balans mellan intäkter och kostnader framåt.

Som ett led i att säkerställa att vi arbetar rätt startar vi under 2013 ett analysarbete för att ytterligare fördjupa insikten om våra resenärers och kunders drivkrafter och behov. Genom att arbeta effektivt och kundnära vill vi säkra en trygg och långsiktig lösamhet som ger utrymme för nya investeringar. Sedan starten av bolaget 2001 har vi investerat

mer än åtta miljarder kronor i svensk infrastruktur och vi vill fortsätta i den takten.

Över 600 000 besökare varje dag

Liv och rörelse i våra stationer är positivt på alla sätt och vi strävar efter att skapa riktigt attraktiva mötesplatser och väl fungerande knutpunkter för alla resande, oavsett trafikslag.

Trafikverkets siffror visar att persontrafiken ökade med tre procent under 2012. Enligt vår egen statistik passerar nu omkring 600 000 resenärer och besökare dagligen våra stationer, vilket är en ökning med 20 procent från senaste mätningen! Det är oerhört glädjande att fler väljer att resa kollektivt med både tåg och buss och vi hoppas kunna bidra till att ytterligare öka antalet.

Resenärerna uppskattar att kunna göra ärenden i samband med resan och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla utbud och servicenivå på stationerna. En annan mycket viktig aspekt är trygghet och tillgänglighet i stationsmiljön och även här fortsätter vi att förbättra för resenärerna, bland annat genom fler stationsvärdar som kan svara på frågor och hjälpa till på olika sätt.

Stora flöden av människor gör stationerna attraktiva för både handelshyresgäster och för en för oss relativt ny kundgrupp, annonsörer, som upptäcker vilken stor potential våra stationshus har som kontaktyta för reklam och event. Våra undersökningar visar också att resenärerna välkomnar att det händer något på stationen medan de väntar.

Stora projekt på gång

Stora delar av järnvägsinfrastrukturen byggdes i slutet av 1800-talet och omfattande investeringar behövs för att klara dagens krav. Vår del av infrastrukturen är inget undantag och vi har ett antal större och mindre projekt igång för att både bygga om och bygga nytt.

Det handlar om allt från det stora ombyggnadsarbete som pågår på Stockholms Centralstation, till uppförande av en ny, efterfrågad depå i Boxholm

och en utbyggnad av Stockholm Årsta Kombiterminal, som ligger perfekt till för citylogistik.

Vårt markinnehav längs järnvägen gör att vi också arbetar med hållbar stadsutveckling i stationsnära lägen. Här kan vi ge fler möjlighet att bo, vistas och arbeta nära det kollektiva resandet. Det miljösmapta Kungsbros huset är ett bra exempel på detta, och när vi sålde huset under 2012 blev det en av årets största fastighetsaffärer.

Det värde vi därmed skapat bidrar till vår investering i byggandet av Station Stockholm City. Denna nya pendeltågstation integreras med Stockholms Centralstation och ska stå färdig när Citybanan invigs 2017. Andra prioriterade stadsutvecklingsprojekt är området Södra Nyhamnen i Malmö, där detaljplanearbete pågår, och Region City i hjärtat av Göteborg.

Nya hållbarhetsmål på väg

Vid sidan av de finansiella mål som fastställts i samarbete med ägaren, ska alla statligt ägda bolag nu ta fram verksamhetsnära och relevanta hållbarhetsmål. Vi på Jernhusen arbetar sedan tidigare med långsiktiga hållbarhetsmål och är mycket positiva till ägarens initiativ för att öka sitt eget och därmed bolagens fokus på frågorna. Processen med att ta fram nya, tydliga mål för hållbarhet pågår och målen kommer att presenteras för ägaren senare under året.

Detta är bara en av alla spännande uppgifter som väntar. Den stora spänningen på frågor som jag får hantera tillsammans med engagerade medarbetare och det avtryck vår verksamhet gör i mångas vardag får det dagliga arbetet att kännas väldigt intressant och meningsfullt. Vi vill – och vi kan – göra skillnad för människor och miljö!

Stockholm i mars 2013



Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och trender

Järnvägens framtid ser på längre sikt ljus ut efter regeringens stora satsning på infrastruktur för järnväg. Transportbranschens lönsamhet är dock generellt låg och aktörerna står inför många utmaningar de kommande åren då satsningarna ska genomföras.

Den svenska ekonomin klarade den internationella ekonomiska oron bra under större delen av 2012. Signaler i slutet av året visade dock att tillväxttakten mattats av. Företagens lönsamhet pressades allt mer och produktionstakten minskade. Samtidigt ökade antalet konkurser och varsel.

Hushållens konsumtion har bidragit starkt till den svenska tillväxten. Men även konsumenterna visade i slutet av året större pessimism inför framtiden till följd av de snabbt ökande varslen och ökad arbetslöshet.

Järnvägsmarknaden

Jernhusens intäkter och resultat påverkas främst av utvecklingen på järnvägsmarknaden. Växande arbetsmarknadsregioner och utbyggd kollektivtrafik betyder fler resenärer och besökare till stationerna. Enligt Trafikverket ökade persontrafiken med cirka tre procent under 2012, jämfört med året innan. Fler resenärer ökar efterfrågan av service på stationerna och intresset för kommunikationsnära kontor.

Det svagare konjunkturläget medförde en viss avmattning för godstransporter under året, men på längre sikt förväntas en volymtillväxt för godstrafik på järnväg. Det får nya aktörer att söka sig till marknaden, vilket ökar behovet av moderna gods- och kombiterminaler. Att persontågen blir fler och godstrafiken växer innebär på lång sikt ökad efterfrågan även på underhållsdepåer.

Avreglerad järnvägsmarknad

Pågående avreglering av kollektivtrafikbranschen påverkar tågtrafiken och det så kallade sidosystemet. Sidosystemet omfattar exempelvis stationer, under-

hållsdepåer och godsterminaler. Under året har marknadens spelregler förtydligats, bland annat genom den nya kollektivtrafiklagen som trädde i kraft den 1 januari 2012.

Kollektivtrafiklagen har medfört att regionala kollektivtrafikmyndigheter (RKTM) bildats med övergripande ansvar för kollektivtrafiken inom respektive län. Dessutom är RKTM ekonomiskt och juridiskt ansvariga och ska säkerställa att trafiken inom länet håller god nivå. I enlighet med den nya lagen har trafikförsörjningsprogram tagits fram under året. Dessa strategiska planer visar på framtida ambitionsnivå.

Den nya kollektivtrafiklagen har även öppnat upp för interregional busstrafik. Generellt har både den upphandlade och den kommersiella bussbranschen gjort stora satsningar under året.

Bland tågoperatörerna finns stort fokus på nya fordon och effektiviseringar. Stora aktörer har valt att fokusera på kärnverksamhet och i vissa fall även avyttrat kringtjänster. Många operatörer har under året kämpat med låg lönsamhet, sparkrav och omorganiseringar. Betalningsförmågan är låg, bland annat på grund av ökade driftkostnader.

För att öka punktligheten inom järnvägen infördes vid årsskiftet även så kallade kvalitetsavgifter, vilket innebär att den aktör som orsakar tågförsening måste betala böter. Målet är att fordonsunderhållet ska bli mer proaktivt än tidigare. Jernhusens depåer måste därför anpassas så att operatörer och underhållsföretag effektivt kan felsöka och utföra reparationer.

På förslag från Trafikutskottet har riksdagen gett regeringen i uppdrag

att grundligt utreda järnvägssystemets organisation för att på bästa sätt möta framtidens krav.

Ökad kapacitet och robusthet

Alla prognoser pekar på att transportsystemet de närmaste decennierna står inför en kraftig trafikökning. Det förutsätter att systemet fungerar optimalt och är tillförlitligt.

På uppdrag av regeringen har Trafikverket analyserat vilka åtgärder som ger ökad kapacitet och effektivare användning av transportsystemet. Uppdraget bestod även i att undersöka vad som ger ett mer robust transportsystem överlag och vad som främjar effektiva övergångar mellan trafikslag. Våren 2012 redovisade Trafikverket sina förslag till åtgärder i Kapacitetsutredningen.

Utredningen visar på kapacitetsbrister i delar av transportsystemet, framför allt inom järnvägen. För att åtgärda detta behövs investeringar i ny infrastruktur och systematiskt underhåll av befintlig infrastruktur. Paketlösningar med styrmedel, kontinuerligt underhåll, reinvesteringar och trimningsåtgärder ska ge ett effektivt, driftsäkert och hållbart transportsystem.

Utifrån de brister som Kapacitetsutredningen pekar på har riksdagen beslutat att satsa 55 miljarder kronor extra på infrastruktur för järnväg, fördelat över en längre period. En stor del av pengarna läggs på extra underhåll och åtgärder i befintligt system.

För Jernhusen är det centralt att huvudsystemet är robust och tillförlitligt, så att järnvägen är ett attraktivt alternativ för transporter. Utmaningen för aktörerna i branschen blir nu att tillsammans hitta

lösningar så att beslutade banarbeten stör trafiken så lite som möjligt och att den önskade tillväxten av flöden på järnvägen fortsätter.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt stabil under 2012 trots den ekonomiska krisen. 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.

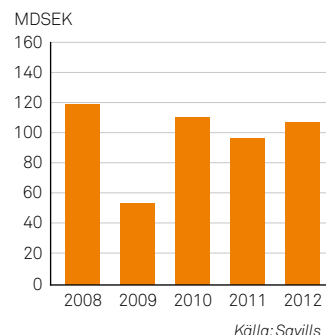
Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till kommunikationsnoder. Antalet resenärer och besökare påverkar starkt hyresnivåerna på stationer.

Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila än marknaden överlag, tack vare långsiktigt ökat resande och fler transporter på järnväg.

Hyresmarknaden

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger bland hyresgästerna, men också företag eller organisationer som hyr kommunikationsnära kontor. Hyresgäster i underhållsdepåerna är huvudsakligen underhållsentreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombi-terminalerna hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Fastighetstransaktioner i Sverige, transaktionsvolym



Detaljhandeln

Jernhusens hyresgäster är mindre konjunkturkänsliga än traditionella detaljhandelshyresgäster. Hyresgästerna påverkas istället av antalet resenärer och det ökande antalet besökare som strömmar genom stationerna. Stabila flöden bidrar till stabilitet i hyresgästernas omsättning och därmed i hyresnivån.

Kontor

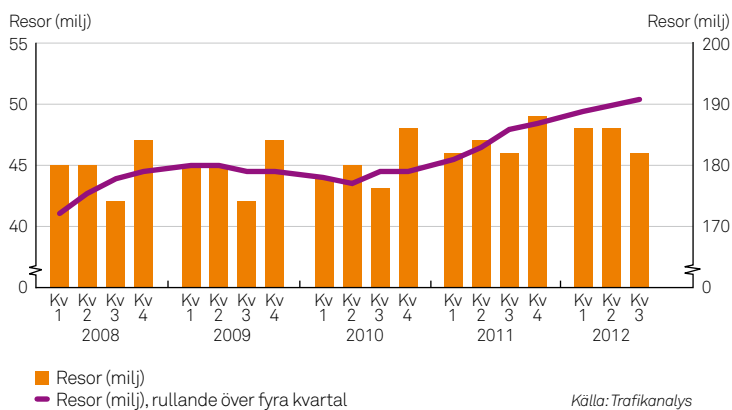
I Stockholms centrala affärsdistrikt förväntas cirka tio procent av kontorslokalerna bli tomma de närmaste åren, vilket medför risk för sänkta hyresnivåer. Intresset för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen bedöms inte minska, utan det är främst äldre kontorslokaler som förväntas få svårare att finna nya hyresgäster.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

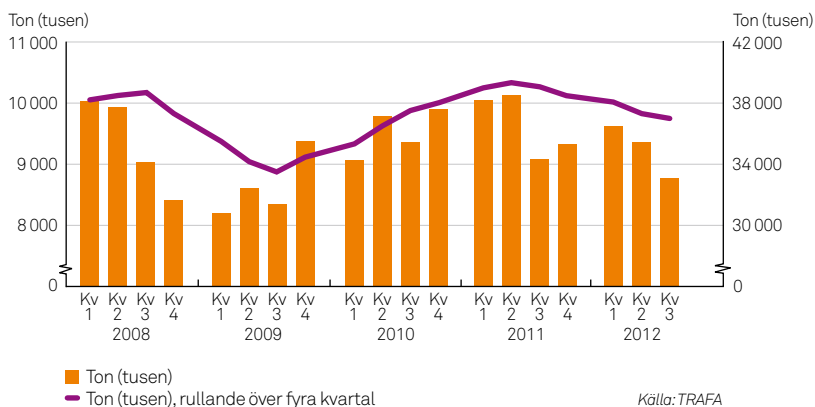
Efterfrågan ökar på trafiknära och moderna underhållsdepåer i takt med att en ny tågflotta kommer ut på spåren och trafikflödena stiger.

För gods- och kombiterminalerna är hyresintäkterna kopplade till den mängd gods som hanteras. Jernhusen arbetar därför aktivt tillsammans med operatörerna för att utveckla terminalerna och öka flödena av gods på järnväg.

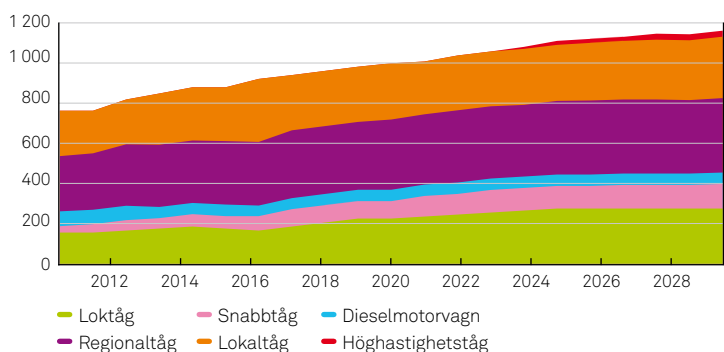
Persontransporter med järnväg i Sverige



Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige, exklusive malmintransporter med Malmbanan



Antal tågsätt, prognos





Utgång Vasagatan
Way out Taxi



Vision

Jernhusen gör skillnad
för människor och miljö.

Affärsidé

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

Mål

Det övergripande målet för Jernhusen är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och hållbara transporter av gods.

Strategisk inriktning

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att långsiktigt äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen.

Jernhusen är ett fastighetsbolag, där verksamheten är nära sammankopplad med den svenska järnvägen. Företaget bildades i samband med bolagiseringen av affärsverket SJ vid årsskiftet 2000/2001 och ägs av svenska staten. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan statlig finansiering.

Inom Jernhusen blandas ny kunskap med gedigen erfarenhet från järnvägs-historien. Det ger unik kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på kollektivt resande och transporter samt på stadsutveckling. Från denna position finns många möjligheter att bidra till samhällsutvecklingen och delta i arbetet med att öka andelen kollektiva resor och transporter. Jernhusen arbetar också aktivt med att öka samarbetet mellan de olika aktörerna inom järnvägsbranschen.

Jernhusen i transportbranschen

Transportsektorn, och speciellt järnvägsbranschen, befinner sig i en intensiv utvecklingsfas. Fortsatt avreglering av kollektivtrafiken, ökade offentliga satsningar, större miljömedvetenhet och ny teknik driver utvecklingen framåt.

Att Jernhusens stationer, depåer och godsterminaler finns på rätt plats och med rätt utbud är viktiga förutsättningar som kan bidra till att utveckla kollektivtrafiken.

Jernhusen i fastighetsbranschen

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige. Det innebär möjlighet att både utveckla

goda värden och ge viktiga bidrag till långsiktig infrastruktur- och stadsutveckling.

Genom förädling och effektiv förvaltning skapas värden som efter realisering kan återinvesteras i nya projekt till nytta för resenärer, kunder och samhälle. Det bildas en positiv spiral.

Ökade flöden är målet

Den övergripande drivkraften för Jernhusen är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och hållbara transporter. Det ger positiva konsekvenser för både människor och miljö, och det är positivt för Jernhusens affärer.

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

För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Där finns utrymme för fler kontor, bostäder och butiker. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och anställda.

Jernhusen strävar även efter att öka andelen godstransporter som kombinerar lastbil och tåg, så kallad kombi- trafik. Det sker genom nya logistiklösningar, terminaler som är öppna för

alla aktörer samt förbättrad samverkan inom branschen.

Strategier

För att nå uppsatta ambitioner och mål arbetar Jernhusen aktivt med ägande, utveckling och förvaltning inom både fastighets- och transportbranschen.

Ägande

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

De fastigheter som inte ingår i den långsiktiga ägarstrategin avyttras direkt, i form av byggrätter, eller efter genomförda investeringar med beaktande av risk och avkastningskrav. Genom att frigöra kapital kan Jernhusen fortsätta att utveckla ett långsiktigt fastighetsinnehav utifrån den övergripande drivkraften att öka det kollektiva resandet och andelen hållbara transporter. Det görs genom investeringar som underlättar för resenärer och företag att välja kollektiva färdmedel.

Utveckling

Jernhusen utvecklar nya och befintliga stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler. I anslutning till dessa fastigheter utvecklas och levereras även tjänster. Det ska ske utifrån en helhets-syn som inte är begränsad till det egna projektet, utan även tar hänsyn till andra aktörers intressen och möjligheter i det aktuella området. Allt för att skapa en så bra helhetslösning som möjligt.

Förvaltning

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

Jernhusens mål

Uppdraget från ägaren och övergripande drivkraft för Jernhusen är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och transporter. Jernhusen ska alltid agera affärsmässigt och verka för optimal lönsamhet i sina verksamheter. Styrning sker genom olika mål – strategiska, operativa och finansiella – som samspelar med varandra.

Jernhusen har också fyra värdeord som ska genomsyra företagskulturen och bidra till att målen uppfylls: nyfikna, innovativa, flexibla och lyhörda.

Strategiska mål

Med hjälp av de strategiska målen kan verksamhetens långsiktiga inriktning styras och mätas. Strategiska mål är att:

1. Tillvarata utvecklingsmöjligheter i befintlig verksamhet samt expansionsmöjligheter på nya marknader.
2. Vara en ledande och efterfrågad aktör inom fastighets- och transportsektorn.
3. Medverka till hållbar utveckling.
4. Ha nöjda kunder och resenärer.
5. Ha engagerade och motiverade medarbetare.

Operativa mål

De operativa målen styr den dagliga verksamheten. Målen fastställs på årlig basis och är kopplade till de övergripande strategiska och finansiella målen.

Rörelseresultat, beslutade investeringar och förädlingsresultat

Jernhusen ska tillvarata utvecklingsmöjligheter i befintlig verksamhet och expansionsmöjligheter. Det kräver tillväxt i rörelseresultatet och fortsatta investeringar som ger positiva förädlingsresultat.

Rörelseresultatet för helåret 2012 blev 459 (495) MSEK. Minskningen beror på ökade satsningar på nya affärer som ska ge ökade framtida intäkter.

Under året fattade styrelsen investeringsbeslut om 683 (352) MSEK. Den största nya satsningen görs på Stockholm Årsta Kombiterminal.

Förädlingsresultatet blev 73 (–202) MSEK.

Nettouthyrning

Tillväxten i nettouthyrningen i befintlig verksamhet uppgick till 15 (9) MSEK. Ökningen beror huvudsakligen på nya eller omförhandlade avtal för nyttjande av depåer.

Nöjd Kundindex och Nöjd Resenärsindex

Ständigt förbättrad service gentemot kunder och resenärer är en nyckelfråga. Därför görs varje år mätningarna Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Resenärsindex (NRI).

För 2012 uppgick NKI till 62, vilket var två enheter lägre än året innan. För att öka kundernas nöjdhet kommer Jernhusen därför i ännu högre utsträckning att fokusera på deras behov genom snabba ärendehantering och återkoppling via egen kundservice. Att arbeta vidare med kundansvariga är också ett sätt att tillgodose kundernas förväntningar.

NRI förbättrades med en enhet till 68. Förbättringar av serviceutbud och trafikinformation samt rena stationshus och stationsområden bidrog till den positiva responsen från resenärer och besökare.

Under 2013 görs ett uppehåll i undersökningarna. De kommer istället att genomföras under första kvartalet 2014 för att bättre ligga i fas med Jernhusens affärsplanarbete.

Operativa mål

	Utfall		
	2012	2011	2010
Rörelseresultat, MSEK	459	495	442
Beslutade investeringar, MSEK	683	352	614
Nettouthyrning i befintlig verksamhet, MSEK	15	9	11
Förädlingsresultat, MSEK	73	–202	—
Nöjd Kundindex, NKI	62	64	62
Nöjd Resenärsindex, NRI	68	67	64
Engagerad Medarbetarindex, EMI ¹⁾	1/5	1/5	—

¹⁾ EMI mäts sedan 2011 inom fem områden: Att få, ge, samverka, utveckla och leda. Det strategiska målet är att minst 70 procent ska svara "stämmer mycket bra" inom varje område.

Engagerad Medarbetarindex

Jernhusen ska kännetecknas av kompetenta och motiverade medarbetare som kan och vill bidra till att utveckla verksamheten. Den årliga medarbetar-

undersökningen (EMI) visade även 2012 att medarbetarna trivs mycket bra hos Jernhusen och känner stort engagemang. För mer information om EMI, se sidan 36.

Finansiella mål och måloppfyllelse

Jernhusen har ett antal finansiella mål som bland annat mäter faktorer som lönsamhet och finansiell stabilitet. En översyn av målen gjordes på initiativ av ägaren under 2012, vilket resulterade i att målet för utdelning justerades något. För definitioner av nyckeltalen, se ordlistan på sidan 85.

	Mål	Utfall 2012	Utfall 2008–2012																		
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge konkurrenskraftig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet.	Över en konjunkturcykel ska Jernhusen ge en genomsnittlig avkastning på eget kapital på minst 12 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 13,1 (4,4) procent.	<table><thead><tr><th>År</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th></tr></thead><tbody><tr><td>Avkastning</td><td>4,4</td><td>1,5</td><td>12,5</td><td>4,5</td><td>13,1</td></tr><tr><td>Mål</td><td colspan="5">12%</td></tr></tbody></table>	År	08	09	10	11	12	Avkastning	4,4	1,5	12,5	4,5	13,1	Mål	12%				
År	08	09	10	11	12																
Avkastning	4,4	1,5	12,5	4,5	13,1																
Mål	12%																				
Soliditet Jernhusen avser att genomföra omfattande investeringar under de kommande åren. Det ställer krav på finansiell flexibilitet och styrka.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	Jernhusens soliditet uppgick till 42,8 (35,0) procent. Förbättringen beror huvudsakligen på avyttringen av Kungsbrohuset. Den genomsnittliga soliditeten från 2008 till 2012 uppgår till 38,8 procent.	<table><thead><tr><th>År</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th></tr></thead><tbody><tr><td>Soliditet</td><td>38,8</td><td>35,0</td><td>38,8</td><td>35,0</td><td>42,8</td></tr><tr><td>Mål</td><td colspan="5">35–45%</td></tr></tbody></table>	År	08	09	10	11	12	Soliditet	38,8	35,0	38,8	35,0	42,8	Mål	35–45%				
År	08	09	10	11	12																
Soliditet	38,8	35,0	38,8	35,0	42,8																
Mål	35–45%																				
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning varierar över tid. För att säkerställa att bolaget har ett rörelseresultat som täcker eventuellt ökade räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	Under 2012 uppgick räntetäckningsgraden till 3,2 (3,4) gånger.	<table><thead><tr><th>År</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th></tr></thead><tbody><tr><td>Räntetäckningsgrad</td><td>2,5</td><td>8,5</td><td>5,0</td><td>2,5</td><td>3,2</td></tr><tr><td>Mål</td><td colspan="5">2 ggr</td></tr></tbody></table>	År	08	09	10	11	12	Räntetäckningsgrad	2,5	8,5	5,0	2,5	3,2	Mål	2 ggr				
År	08	09	10	11	12																
Räntetäckningsgrad	2,5	8,5	5,0	2,5	3,2																
Mål	2 ggr																				
Utdelning	Det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet efter finansiella poster.	Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman 2013 en utdelning om 100 (100) MSEK.	<table><thead><tr><th>År</th><th>08</th><th>09</th><th>10</th><th>11</th><th>12¹⁾</th></tr></thead><tbody><tr><td>Utdelning</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>Mål</td><td colspan="5">100 MSEK</td></tr></tbody></table> ¹⁾ Styrelsens förslag.	År	08	09	10	11	12 ¹⁾	Utdelning	100	100	100	100	100	Mål	100 MSEK				
År	08	09	10	11	12 ¹⁾																
Utdelning	100	100	100	100	100																
Mål	100 MSEK																				

Fastighetsbestånd

Per den 31 december 2012 ägde Jernhusen 245 (256) fastigheter i 75 (81) kommuner. Fastigheterna ägs, utvecklas och förvaltas av fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Marknadsvärdet för Jernhusens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2012 uppgick till 9 896 (10 829) MSEK. Minskningen jämfört med årsskiftet innan beror huvudsakligen på avyttringen av Kungsbrohuset i Stockholm.

Merparten av beståndet koncentreras till storstadsregionerna. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm (inklusive Solna), Göteborg och Malmö motsvarade 74 (78) procent. Driftöverskottet uppgick till 508 (557) MSEK. För mer information om värderingsmodell och värdering, se not 13.

Fastigheter per affärsområde

Stationer

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Jernhusen ägde vid årsskiftet 65 stationer av olika storlek över hela landet. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm.

Stadsprojekt

Runt stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen under stadsutvecklingsfaser olika typer av fastigheter, varav också oexploaterad mark. På vissa orter kan omfattande byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas.

Depåer

Jernhusen äger 23 underhållsdepåer för tågunderhåll. Dessa består generellt av två grupper av fastigheter: dels depåer nära stora järnvägsknutpunkter där löpande underhåll utförs, dels depåer längre bort från tågens ordinarie vändpunkter där tyngre underhåll sker. Ett fåtal fastigheter utgörs av mindre och äldre byggnader för enstaka lok och vagnar.

Godsterminaler

Jernhusen har idag 13 terminaler, varav nio är så kallade kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och

sjötrafik. De mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick vid årsskiftet till 812 (811) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean omfattade 654 000 (671 000) kvadratmeter och den ekonomiska vakansen uppgick till 4,4 (4,3) procent.

Förfallostruktur hyresavtal

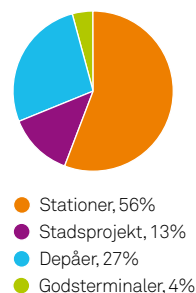
Hyresavtalen har varierande kontraktslängd. Cirka 30 procent av avtalen förfaller under 2013 och de avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i nya depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

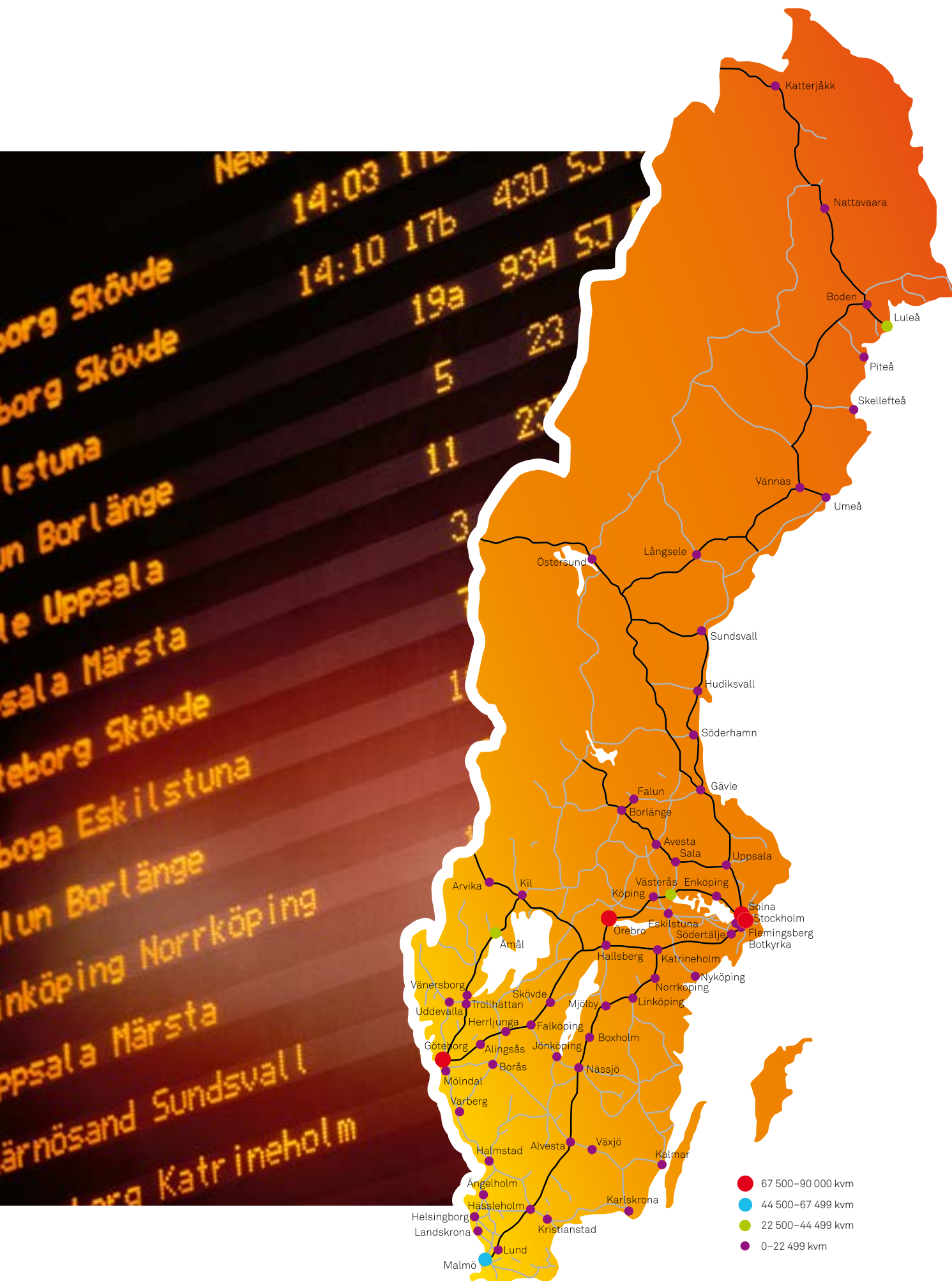
Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	4 801 (5 989)	49
Göteborg	1 722 (1 650)	17
Malmö	804 (819)	8
Helsingborg	427 (356)	4
Örebro	265 (255)	3
Uppsala	244 (223)	2
Västerås	245 (215)	2
Övriga	1 388 (1 322)	14
Totalt	9 896 (10 829)	100

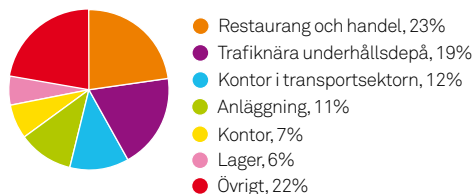
För mer information om Jernhusens fastighetsbestånd, se Fastighetsförteckning 2012. Den går att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Andel av marknadsvärde

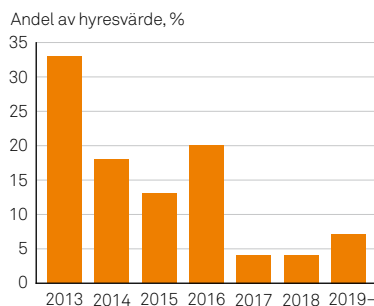




Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckning 2012. Den går att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Fastighetsuppgifter per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Gods-terminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	33	104 ¹⁾	17	245
Hyresvärde, 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
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

¹⁾ Varav 45 är pendeltågsstationer.

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Gods-terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2011-12-31	4 936	3 153	2 416	324	10 829
Driftnetto	91	18	-59	-20	31
Projektnetto	68	121	-111	-3	75
Direktavkastningskrav	0	0	13	0	13
Delsumma orealiserad värdeförändring	160	139	-158	-23	119
Investeringar	468	98	357	81	1 004
Förvärv	0	0	57	0	57
Frånträden	-28	-2 083	0	0	-2 111
Marknadsvärde 2012-12-31	5 535	1 308	2 672	382	9 896

Fastighetsinvesteringar

Jernhusens fastighetsprojekt är bland de mest spännande i Sverige. De bidrar till positiv och hållbar utveckling av resor, transporter och städer samt till att Jernhusen utvecklas med god avkastning. Investeringarna drivs av de fyra affärsområdena.



Stockholms Centralstation

Den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnationen och moderniseringen av Stockholms Centralstation inleddes 2009. Nya gångstråk och resenärsytor med stort utbud av butiker, restauranger och annan service skapas.

Lokaltyp	Station, lokaler, kontor
Area, kvm efter om- och nybyggnation	9 500
Beräknat färdigställande	Kvartal 4 2013
Beslutad investering	cirka 1 MDSEK



Avslutat
projekt
2012

Raus Depå, Helsingborg

Den första depåhallen färdigställdes 2010 och på grund av den stora efterfrågan stod en andra hall färdig under 2012. Den nya hallen innebär en fördubbling av verkstads-kapaciteten.

Lokaltyp	Depå
Area, kvm efter om- och nybyggnation	5 700



Illustration: Tengboms Arkitekter

Boxholms Depå

I Boxholm byggs en ny depå för underhåll av ÖstgötaTrafikens tåg. Byggarbetet inleddes under hösten 2012 och avtal har tecknats med kund.

Lokaltyp	Depå
Area, kvm efter om- och nybyggnation	4 800
Beräknat färdigställande	Kvartal 4 2013
Beslutad investering	cirka 200 MSEK

Andra pågående eller färdigställda projekt

Projekt	Lokaltyp	Area, kvm ¹⁾	Beräknat färdigställande	Kommentar
Borlänge Centralstation	Station, handel	i.u.	Färdig	Ny entré, renovering av fasad, tak samt butiksytor.
Hagalunds Depå, Solna	Depå	15 000	2015	Utveckling för att öka effektiviteten.
Solna Station	Station	1 700	2013	Bland annat ny uppgång till Arenastaden.
Tillberga Depå, Västerås	Depå	3 700	2015	Nya enheter för tyngre underhåll samt hjulsvarv.

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

Station Stockholm City

Station Stockholm City kommer att integreras med Stockholms Centralstation i kvarteret som gränsar till Vasagatan och Klarabergsgatan. Stationen ska vara färdig när nya Citybanan för pendeltåg invigs 2017. Ovanpå stationen planeras för hotell och bostäder. Bygglövs- och planprocessen pågår.

Lokaltyp	Station, bostäder, hotell
Area, kvm efter om- och nybyggnation	28 000



Stockholm Årsta Kombiterminal

Terminalen utökas med två lageranläggningar för omlastning och korttidslagring av gods, så kallad crossdocking. Två kranar har också köpts in för att öka effektiviteten och minska miljöpåverkan och slitage på markyt. En av lageranläggningarna är redan uthyrd. För mer information om projektet, se sidan 34.

Lokaltyp	Lager/logistik
Area, kvm efter om- och nybyggnation	15 000
Beräknat färdigställande	Kvartal 1 2014
Beslutad investering	cirka 400 MSEK



Illustration: Scharc Arkitektur

Friends Arena, Solna

De två bolag som äger och driver Friends Arena ägs gemensamt av Jernhusen, Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, PEAB och Faberge. Jernhusen ägde tidigare den mark på vilken Arenastaden nu växer fram.

Lokaltyp	Arena
----------	-------



© Sweden Arena Management

Avslutat
projekt
2012

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

Affärsområde	Beslutad investering, MSEK ¹⁾	Årets investering, MSEK	Återstående investering, MSEK ¹⁾
Stationer	1 421	458	363
Stadsprojekt	0	109	0
Depåer	920	412	120
Godsterminaler	445	81	402
Totalt		1 060	

¹⁾ Avser större projekt över 10 MSEK.

Finansiering

Jernhusens skuldportfölj har tack vare försäljningen av Kungsbrohuset minskat under året, trots fortsatt planenliga investeringar.

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

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

Finansiering under 2012

Jernhusen har behållit en lång genomsnittlig räntebindningstid under 2012. Tack vare försäljningen av Kungsbrohuset amorterade Jernhusen en ansevärd del av utestående låneskuld, vilket medförde en väntad uppgång av genomsnittlig räntebindningstid.

Vid årets utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 58 månader i portföljen.

Skuldportfölj

Jernhusen har en låneram om 6 700 MSEK som förfaller i sin helhet i slutet av 2013. Låneramen fungerar även som back-up facilitet till Jernhusens företagscertifikatprogram om 3 000 MSEK. I början av året tecknade Jernhusen ett kortfristigt låneavtal om 500 MSEK. Det lånet återbetalades i sin helhet i samband med försäljningen av Kungsbrohuset i juli.

Jernhusen har under 2012 inlett arbetet med den refinansiering som ska ske 2013, för att i god tid före slutförfallen av nuvarande låneramar säkerställa ny finansiering.

Under året minskade räntebärande låneskuld med 1 216 MSEK, främst till följd av de amorteringar som gjordes i samband med försäljningen av Kungsbrohuset. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 4 853 (6 069) MSEK och räntebärande låneskuld till 5 268 (6 484) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -182 (-163) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på sämre resultat från intressebolag kopplade till Friends Arena i Solna. I samband med starten har arenan belastats med stora engångskostnader.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (3,2) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 25 (29) MSEK.

Värdeförändringar finansiella instrument

Vid årets utgång uppgick finansiella räntederivat till 4 200 MSEK. Marknadsvärderingar gjordes av dessa derivatkontrakt samt av Jernhusens elhandelskontrakt på Nordpool.

Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2012 var -270 (-212) MSEK, vilket medförde en negativ

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	1 950	39
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 984	60
Checkräkningskredit	200	46	1
Övriga lån		18	0
Totalt	6 700	4 998²⁾	100

¹⁾ I låneramen om 6 500 MSEK fungerar 3 000 MSEK som back-up facilitet för företagscertifikatprogrammet. Det innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den del som är utestående i företagscertifikat.

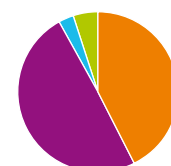
²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 270 MSEK ingår inte.

Ränteförfallostruktur

	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
Totalt¹⁾	4 998	3,0

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 270 MSEK ingår inte.

Kapitalstruktur, MSEK



- Eget kapital, 4 555
- Räntebärande skulder, 5 268
- Uppskjuten skatteskuld, 300
- Ej räntebärande skulder, 529

värdeförändring under året om 57 MSEK. Det beror till stor del på den fortsatta räntenedgång som har skett i de långa räntorna under året.

Organisation

För att kunna ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter har Jernhusen en central finansavdelning. Den ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

Utblick 2013

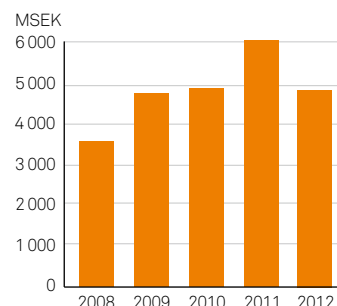
Under året har de långa marknadsräntorna varit fortsatt volatila, men på historiskt låga nivåer. Riksbanken sänkte reporäntan med ytterligare 0,25 procentenheter till 1,0 procent vid sitt möte i

december. Sänkningen har fått korträntorna att sjunka ytterligare, vilket bidragit till lägre upplåningskostnad för Jernhusen.

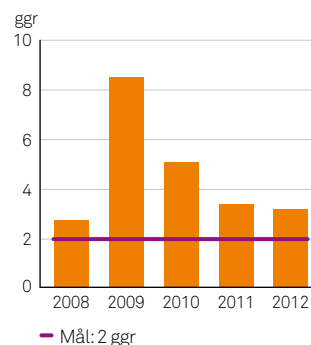
Refinansiering

Under 2013 kommer Jernhusen att genomföra en refinansiering av skuldportföljen. Syftet är att skapa en mer diversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansieringsstruktur. Ett steg i detta är att Jernhusen i januari 2013 beslutade att upprätta ett obligationsprogram med en ram om 6 000 MSEK. Det görs i form av ett så kallad MTN-program (Medium Term Note-program). Finanspolicyn har anpassats efter detta beslut. Jernhusen avser att lansera obligationsprogrammet under våren 2013.

Räntebärande skuld, netto



Räntetäckningsgrad



Finanspolicy

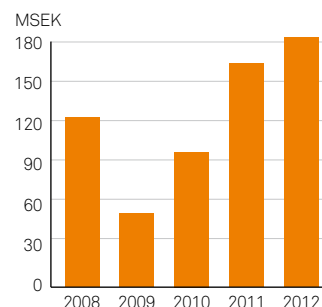
Finansverksamheten styrs av den finanspolicy som styrelsen har beslutat. Policyns syfte är att säkerställa Jernhusens finansieringsbehov till så låg kostnad och risk som möjligt. I finanspolicyn klargörs övergripande ansvarsfördelning för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna i koncernen.

Efter årets utgång har en ny finanspolicy beslutats, vilket möjliggör den nya finansieringsstruktur som Jernhusen avser att införa under 2013. För mer information om den nya finanspolicyn, se Jernhusens webbplats jernhusen.se.

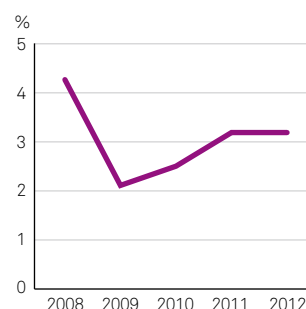
För mer information om riskhantering, se sidorna 18-20 samt not 10, 11, 17, 23, 26 och 27.

	Policy	Utfall per 31 december 2012
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

Finansiella poster



Genomsnittlig ränta



Riskhantering

Risk är ett naturligt inslag i all affärsverksamhet och innebär samtidigt att det finns möjligheter. Genom att ha god kunskap om risker liksom aktiviteter på plats för att minimera dessa kan de negativa ekonomiska konsekvenserna begränsas medan möjligheterna tillvaratas på bästa möjliga sätt.

Jernhusen arbetar aktivt med riskhantering i alla affärsområden och gemensamma enheter.

Utgångspunkten är de bolagsövergripande strategiska risker som identifieras i den årliga strategiplanen. Identifierade risker ligger sedan till grund för riskhantering i affärsplane- och budgetprocessen. Respektive affärsområde utformar aktiviteter som bidrar till att hantera identifierade strategiska risker. Utöver detta identifieras även affärsområdes- och projektspecifika risker och aktiviteter.

Uppföljning av aktiviteter, eventuella förändringar av riskbilden eller nytillkomna risker, redovisas till en riskkommitté. Den sammanställer därefter regelbundet en riskrapport till ledningsgrupp och styrelse.

Strategiska risker

De bolagsövergripande strategiska riskerna delas in i tre grupper: Bransch- och marknadsrisker, affärsrisker samt verksamhetsrisker.

Bransch- och marknadsrisker

Bransch- och marknadsrisker är sådana risker som påverkar hela branschen och marknadsaktörerna bör gemensamt arbeta med att minimera dem. Eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar, i kombination med hårda vintrar, har påverkat allmänhetens förtroende för järnvägen negativt. Det kan påverka flödena i systemet, både av resenärer och av gods.

Dagens flaskhalsar och kapacitetsproblem är stora utmaningar som måste

lösas. Regeringens höjda anslag till järnvägen de kommande åren är ett stort steg i rätt riktning.

För att nå ett effektivt nyttjande av infrastrukturen behövs också tydligare ansvarsfördelning och ännu bättre samarbete mellan aktörerna.

Affärsrisker

Affärsrisker är de risker som påverkar bolagets affärsmöjligheter. För att kunna genomföra affärer måste Jernhusen veta vad kunden behöver och hur betalningsförmågan ser ut. Därför är starkt kundfokus och satsningar på relationsbyggande arbete med intressenter och samarbetspartners viktigt.

Nya affärsmodeller på en avreglerad marknad ställer höga krav på tydlighet och öppenhet mellan aktörerna. Tidpunkt för genomförande och val av affärsmodell är avgörande för att affärerna ska bli tillfredsställande för båda parter.

Jernhusens affärsmöjligheter är även beroende av politiska beslut, både på övergripande nivå och i enskilda projekt. Därmed är proaktivt public affairsarbete och goda relationer med beslutsfattare viktigt.

Verksamhetsrisker

Jernhusens verksamhetsrisker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturerkapital.

Eftersom Jernhusen befinner sig på en marknad under förändring är det viktigt att hela tiden ha rätt kompetens inom bolaget för att säkerställa den kvalitet som kunderna efterfrågar. Utan rätt

kompetens och tydliga interna processer ökar risken för kvalitetsbrister i leverans till kund. En annan stor risk är det efter-satta underhållet av vissa delar av fastighetsbeståndet, vilket kan leda till miljöskador.

Operativa risker

Utöver de strategiska riskerna hanterar Jernhusen andra risker, klassificerade som operativa risker, miljörisker och finansiella risker.

Fastighetsintäkter

Genomsnittlig återstående kontraktstid minskade under året och uppgick vid årsskiftet till 2,9 (4,1). Minskningen beror främst på avyttringen av Kungsbrohuset.

En del av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, bestående av bashyra plus tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framför allt för butiker och restauranger på stationer.

Intäkter från reklam och event ökade och uppgick under 2012 till 31 (21) MSEK. Av övriga intäkter kommer cirka 107 (88) MSEK från parkering, reklam, boxar, taxiangöring och toaletter. Intäkter från reklam, media, parkering och så vidare är rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar.

Vakansgrad

Vakansgrad anger hur stor del av fastigheternas hyresvärde som inte är uthyrt. Genom att hyresavtalen förfaller konti-

nuerligt pareras hyresriskerna knutna till konjunkturcykler. Vakansgrad beräknas på fastighetsbestånd, exklusive utvecklingsfastigheter. Per den 31 december 2012 uppgick hyresvakansgraden till 4,4 (4,3) procent, motsvarande ett hyresbortfall på 32 (33) MSEK.

Hyresgäststruktur

De största hyresgästerna utgörs av tågoperatörer och underhållsentreprenörer samt av restaurang- och butikskedjor. De fem största hyresgästerna svarar för 44 (43) procent av hyresvärdet. För 2012 uppgick konstaterade och befarade kundförluster till 20 (17) MSEK, det vill säga mindre än två procent av omsättningen.

Fastighetskostnader

Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel. El och värme står för den största kostnadsandelen. Drygt 85 procent av kostnaderna för energi vidaredebiteras till hyresgästerna, varmed koncernens exponering mot energikostnader är begränsad.

Drift- och energikostnaderna under året uppgick till 384 (325) MSEK.

En stor andel av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter, vilka inte åsätts något taxeringsvärde och därmed inte belastas med fastighetsskatt. Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler och en halv procent för industrilokaler. Merparten av fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna.

Fastighetsskatten uppgick under 2012 till 9 (16) MSEK.

Investeringar

Innan beslut fattas om investeringar gör Jernhusen en riskanalys baserad på faktorer såsom investeringskostnad, intäkter, vakansgrad, drift- och under-

hållskostnader samt räntekostnader.

Jernhusen försöker minska risken genom att i ett tidigt skede skriva avtal med kommande hyresgäster.

Många av Jernhusens fastigheter är äldre, vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringskostnader jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd.

Projekthantering

Som ett led i riskhanteringen genomför Jernhusen interna projektrevisioner av alla större projekt, exempelvis ombyggnationer, över 100 MSEK.

Sedan 2010 har en gemensam projektmetodik kallad Jernboken införts. Den innehåller gemensamma projektskeden, beslutspunkter och kravnivåer beroende på projektstorlek eller komplexitet. Genom standardiserade mallar och checklistor minskar riskerna och basen för ständig förbättring blir tydligare. Särskilt fokus läggs på uppföljning av utvecklingsutgifter.

En av de största riskerna i projektgenomförandet ligger i kvaliteten på programhandlingarna som sedan ska utgöra grund för projektering, byggande och förvaltning. En annan stor risk ligger i organisationen som ska hantera en stor mängd komplexa projekt.

Värdeförändring

Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS innebär att volatiliteten på fastighetsmarknaden kan ge stora effekter på Jernhusens resultat. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen men har ingen kassaflödeseffekt. Risker förknippade med värdeförändringar består av tre delar: förändringar i driftnetto, värdering av fastighet på felaktiga grunder samt förändrad betalningsvilja hos marknaden.

Fastigheternas marknadsvärde beräknas främst utifrån förväntat kassaflöde

och avkastningskrav. Dessa varierar beroende på externa faktorer såsom konjunkturläge, direktavkastningskrav och marknadshyror. Jernhusen kan påverka marknadsvärdet genom utveckling av fastigheterna samt genom åtgärder för att minska vakanserna och förbättra driftnettot. Driftnettot påverkas av hur väl hyresintäkter, vakansgrad, hyresgäststruktur, driftkostnader och fastighets-skatt hanteras.

För att motverka risken att fastigheter-nas värde bedöms på felaktiga grunder arbetar Jernhusen aktivt med internvärdering och kontinuerlig uppföljning av vad som sker i fastigheterna. För att kvalitetssäkra den interna värderingen värderas motsvarande cirka 80 procent av fastigheternas marknadsvärde årligen av ett externt värderingsföretag. För mer information om den historiska utvecklingen av bland annat fastighetsintäkter, vakansgrad, fastighetskostnader och värdeförändring, se flersöversikt på sidan 84.

Miljörisker

Jernhusens största miljörisk är saneringskostnader på grund av föroreningar i mark och byggnader. Under 2012 genomfördes ytterligare ett antal saneringar. Dessutom har arbetet med att utreda föroreningar i mark fortsatt där tillsynsmyndigheter ställt krav mot bolaget eller något av dess dotterbolag.

Miljöskulden är svårbedömd. Enligt avtal ska staten, genom Trafikverket, täcka alla historiska kostnader eftersom Jernhusen inte bidragit till föroreningarna. En risk är dock att exploateringsprojekt, det vill säga då användningen av fastigheten ändras, drabbas av oförutsedda kostnader på grund av föroreningar i mark. Dessa kostnader täcks inte av garantin i avtalet med staten.

Jernhusen har tecknat en miljöansvarsförsäkring som faller ut om en angräns-

ande tomt påverkas av föroreningar från någon av koncernens fastigheter. Ytterligare en riskfaktor är om de byggnadsmaterial som används idag visar sig vara farliga i framtiden. För att minimera risken för detta används materialvals-databaser i byggprojekt.

Finansiella risker

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

Ränterisk

Kostnaden för koncernens upplåning påverkas av marknadsräntan samt den räntemarginal som koncernen betalar. Nivån på marknadsräntan kan förändras snabbt medan räntemarginalen är mer trögrörlig.

En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2012, antaget allt annat lika, skulle räntekostnaden påverkas med +/- 13 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden.

Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 49 MSEK.

Historiskt har kort räntebindning varit billigare än lång räntebindning. Det är utgångspunkt för Jernhusens ränteriskhantering. Kort räntebindning kan dock ge större utslag i resultaträkningen vid snabba ränteförändringar, varför konjunkturen och Jernhusens finansiella ställning beaktas vid val av räntebindningstid.

Utifrån detta ska genomsnittlig återstående räntebindningstid vara 12–72 månader. Räntebindning hanteras genom lån med löptid på maximalt ett år samt genom derivat med löptid på maximalt tio år.

Motpartsrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden

som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader.

Jernhusen har sedan december 2007 haft ett långt låneavtal som har täckt bolagets finansieringsbehov under de senaste årens finanskris. Detta avtal förfaller i slutet av 2013. Därför har Jernhusen under 2012 inlett arbetet med refinansiering för att minimera risken kopplat till detta.

För mer information om finansiering, se sidorna 16–17 samt not 27.

Känslighetsanalys

De resultatposter som bedöms ha störst påverkan på koncernens resultat före skatt är hyresintäkter, vakansgrad, driftkostnader, värdeförändring av förvaltningsfastigheter samt räntenivå. Känslighetsanalysen nedan visar effekt på resultatet vid förändring i respektive resultatpost, allt annat lika.

Beräkningarna utgår från förändring per den 31 december 2012 och med då gällande hyresavtal och avtalsvillkor, vakansgrad, upplåning och räntebindning.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	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
Totalt	2 097	563 011	789	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-1	+/-8
Vakansgrad lokaler	+/-1	-/+8
Drift- och energikostnader	+/-1	- /+4
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,1	-143/+148
Räntenivå, marknadsränta	+/-1	- /+13



Affärsområde Stationer

Jernhusens affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa. Centralstationen ska ses som stadens naturliga mötesplats med trivsamt miljö och god, genomtänkt service för resenären.

Ett genomtänkt utbud av service och tjänster underlättar vardagen för alla som passerar genom Jernhusens stationer. Det gör även stationen mer attraktiv för andra än resenärer. Ju fler som utnyttjar erbjudna tjänster, desto större underlag för fortsatt utveckling. Om stationen kan ge besökare och resenärer mervärde stärks kollektivtrafiken gentemot andra färdmedel så att fler väljer hållbara transportsätt.

Viktiga händelser och investeringar

Den omfattande grundförstärkningen, ombyggnaden och moderniseringen av Stockholms Centralstation är Jernhusens största pågående projekt. Bland annat skapas nya gångstråk och resenärstutor med butiker, restauranger och annan service. Projektet beräknas vara färdigt i slutet av 2013.

SJ kommer att flytta sitt kontor från Stockholms Centralstation i början av 2013. Jernhusen arbetar med att förnya dessa lokaler i Stockholms mest centrala läge. Utflyttningen innebär möjligheter

att utveckla ett ännu bättre erbjudande för potentiella hyresgäster.

Under året har ombyggnaden av Solna Station gått vidare. Bland annat ska pendeltågsstationen få en ny uppgång för att klara stora publikströmmar i samband med arrangemang i närliggande Friends Arena.

Marknad

Allt fler väljer att resa kollektivt och tågresandet ökar varje år. Under 2011 gjordes nära en fjärdedel av alla personresor med kollektiva färdmedel. I Stockholms län görs nästan hälften av alla resor med kollektivtrafik. Men den största tillväxten står regionaltågstrafiken för. Antalet resor med regionaltåg har ökat med 171 procent de senaste 20 åren. Däremot har den nya kollektivtrafiklagen ännu inte haft någon större effekt på utbudet av kollektivtrafik.

Allt detta skapar nya möjligheter och krav på vilka funktioner, tjänster och produkter som erbjuds i och kring stationerna.

En vanlig dag har vi 600 000 besökare på våra stationer. Vi vill att stationerna ska vara trygga, trevliga mötesplatser som gör resan och vardagen enklare.



Vad händer på de stora Centralstationerna?

Malmö Centralstation

För andra året i rad fick Malmö Centralstation högst poäng i årets Nöjd Resenårsindex (NRI). Det stora utbudet av restauranger i den nyrenoverade stationen uppskattas av resenärer och besökare. "Att stationen uppfattas som hel, ren och trygg är också en viktig förklaring", berättar Jörgen Lindahl, chef Region Malmö.

Göteborgs Centralstation

Återigen fick Göteborgs Centralstation mycket högt resultat i mätningen av Nöjd Kundindex (NKI) och utfallet i NRI ligger också högt. "En av förklaringarna är sannolikt att Jernhusens kontor ligger på Centralstationen, vilket gör att förvaltare och kunder träffas spontant varje dag. Våra resenärer och besökare trivs med den blandning av restauranger, kaféer och butiker som finns här", förklarar Ulrika Carlsson, chef Region Göteborg.

Stockholms Centralstation

Under november genomfördes kampanjen "Smaka på Centralstationen" i Stockholm och Uppsala. Omfattande annonsering och rabattthäftan marknadsförde kampanjen, som mötte mycket positivt gensvar hos resenärer och besökare. Omsättningen ökade för Jernhusens hyresgäster och centralstationernas position som handelsplatser stärktes. "Marknadsföring och kommunikation fortsätter under 2013 för att säkerställa en positiv utveckling för oss och våra handlare", säger Mikael Wallner, chef Region Stockholm.

Intresset för Jernhusens kontors- och handelsytor nära kollektivtrafikens knutpunkter är stort och vakansgraden förblev låg under året. Under fjärde kvartalet utvecklades de för Jernhusen viktiga segmenten kafé och snabbmat positivt, vilket gynnar Jernhusens affär. Dels genom att ytor är attraktiva att hyra ut, dels genom att hyrorna är delvis omsättningsbaserade.

Erbjudande

Stationernas väntsalar och biljettförsäljning är tillgängliga på lika villkor för alla trafikoperatörer. Stationerna ska underlätta resandet och vara en naturlig mötesplats i staden. Det förutsätter att stationerna och områdena omkring upplevs som rena, hela och trygga. Utbudet växlar utifrån stationens storlek och antal resenärer. Det omfattar allt från väntsalar och biljettförsäljning till matutbud, kiosker och butiker. För att ytterligare förbättra utbudet infördes gratis wifi på många stationer under 2012. En produktkatalog har tagits fram för att presentera utbudet och säkra kvaliteten.

Hållbara fastigheter

Jernhusen arbetar systematiskt med miljöklassning för att tillhandahålla energisnåla, attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter som är trivsamma att vistas i. Under 2012 inventerades 15 byggnader och åtgärdsplaner har tagits fram för att höja stationernas kvalitet.

Energioptimering är också en viktig fråga för att minska miljöbelastningen och sänka energikostnaderna. Arbetet för att sänka förbrukningen sker systematiskt och målinriktat. Under 2012 sänktes energiförbrukningen inom affärsområde Stationer för tredje året i rad med fem procent, bland annat genom användning av värme från datorer och belysning, tilläggsisolering av vindar samt optimering av befintliga värme- och ventilationsanläggningar.

För mer information om arbetet med miljöklassning och energioptimering, se sidan 6 i Hållbarhetsredovisning 2012.

Åtgärder för ökad trygghet och säkerhet

Det råder nolltolerans mot otrygghet och Jernhusen arbetar aktivt för att stationsmiljön ska vara och upplevas som trygg. Jernhusen samarbetar med kommuner, polismyndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare för att förebygga brott.

Åtgärder för ökad trygghet och säkerhet innebär bland annat att otrygga platser såsom prång och mörka gångar byggs bort eller förses med god belysning. Synliga väktare, stationsvårdar och övervakningskameror skapar ökad trygghet och bidrar till att brott klaras upp. Kamerorna är också användbara för att exempelvis förebygga olyckor.

I samarbete med kommuner har stationsvårdar införts på nio orter för att underlätta för resenärerna. Vårdarna fungerar även som stadsvårdar och svarar på frågor, visar vägen och kan vid behov påkalla hjälp. Stationsvårdarna har grundutbildats i första hjälpen och i att använda de hjärtstartare som placerats ut på ett stort antal stationer i samarbete med Hjärt-Lungfonden.

Jernhusen har en egen driftledningscentral. Tidigare kunde enbart tågoperatörer kontakta denna för att exempelvis begära att väntsalar hålls öppna efter ordinarie tid vid förseningar. Konceptet har vidareutvecklats och sedan hösten 2012 sker felanmälan från hyresgäster på 21 av Jernhusens stationer övervakas också från driftledningscentralen.

Andra exempel på åtgärder som vidtagits för att underlätta resandet är anpassning av dörrar för ökad tillgänglighet och installation av ledstråk för synskadade. Jernhusen och Trafikverket erbjuder också ledsagningstjänster för att alla som vill ska kunna ta sig till och från tågen.

Väntsalar

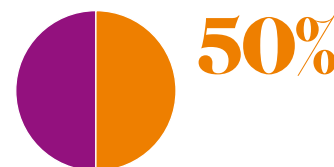
Trafikoperatörer och trafikbolag erbjuder tjänster såsom väntsalar, städning, öppet hållande och bevakning av stationer. Jernhusen ansvarade vid årsskiftet för

Stationer

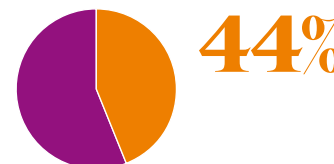
	2012	2011
Fastighetsintäkter	573	533
Rörelseresultat	229	219

Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2012 uppgick till 573 (533) MSEK, respektive 229 (219) MSEK. Intäktsökningen beror främst på ökade hyror och intäkter från tjänster.

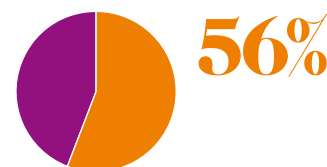
Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Marknadsvärde, andel av koncernen



Stationer i siffror

Antal stationer 65 (61)
Antal fastigheter 91 (107)
Fastighetsinvesteringar 458 (554) MSEK
Marknadsvärde 5 535 (5 021) MSEK
Lokalarea 142 000 (152 700) kvm
Ekonomisk vakansgrad 2,8 (3,8)%

136 väntsalar över hela Sverige. Av dessa fanns 53 i fastigheter ägda av Jernhusen. Övriga lokaler hyrs av andra fastighetsägare.

Reklam och event

Stationerna är med sina stora flöden av människor effektiva platser för reklam och event. Jernhusen Media ingår sedan 2011 som eget produktområde i affärsområde Stationer och visar stark tillväxt. Under 2012 har reklam- och eventverksamheten omsatt 31 MSEK, jämfört med 21 MSEK under 2011. Ytorna kan användas för olika typer av reklamkampanjer och events och bidrar även till en trevligare upplevelse för resenären.

På 45 stationer över hela landet erbjuder Jernhusen Media bland annat event- ytor, vepa-, folierings- och samplings- ytor samt analoga reklamskyltar och digitala ytor.

Kunder

Basen i affärsområdets verksamhet utgörs av de över 600 000 resenärer och besökare som varje dag passerar genom Jernhusens stationer. Nöjdheten bland resenärerna fortsätter att öka, bland annat tack vare den omfattande ombyggnaden av Stockholms Centralstation som gjort det mycket enklare att ta sig runt.

Jernhusens andra kundgrupp är kollektivtrafikens operatörer. De utnyttjar stationen i sin verksamhet och behöver lokaler, tjänster och service.

Den tredje kundgruppen är hyresgäster som hyr lokaler för kontor, butiker eller restauranger. Stora hyresgäster är SJ, Scandinavian Service Partner, som äger välkända restauranger och kaféer, Reitan Convenience Sweden, som äger och driver Pressbyrån och 7-Eleven, samt Lindex.

Hyran är delvis omsättningsbaserad. Det skapar gemensamma incitament för Jernhusen och hyresgäster att öka såväl antalet kunder som storleken på inköpen. Under året erbjöds hyresgäster att mot en avgift till Trafikverket installera trafikinformationstavlor i sina lokaler.

För mer information om Nöjd Resenärsindex (NRI) och Nöjd Kundindex (NKI), se sidan 9.

Konkurrenter

Transportbranschen är i ständig utveckling och intresset från nya aktörer ökar. Avregleringen av den svenska järnvägen har gått längst i världen och det gör att även internationella konkurrenter visar intresse för etablering. Konkurrerande stationsägare är främst privata intressenter och kommuner med fastigheter i lägen nära stationsområdena.

Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingick 91 (107) fastigheter med ett marknadsvärde om 5 535 (5 021) MSEK. Jernhusen avyttrar stationer, främst på mindre orter, i de fall dessa inte längre är i bruk som stationer eller om de kan drivas mer effektivt av kommuner och andra lokala aktörer som är bättre lämpade att utveckla fastigheten och skapa nytt liv på orten.

Stationsområden utgörs av stationer, kontor, parkering och mark, övriga fastigheter samt potentiella byggrätter. För mer information om vad Jernhusen har för planer med dessa områden, se sidorna 25–27 om Affärsområde Stadsprojekt.

Utmaningar och framtid

Jernhusen har idag starka och stabila marknadsplatser med stora flöden av resenärer och besökare. Den stora utmaningen ligger i att utveckla Centralstationernas utbud i främst Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala för att ligga steget före kundernas förväntade efterfrågan. Stationerna ska ha ett innehåll som stimulerar ökat resande men också bidrar till att de ses som naturliga mötesplatser.

För att skapa framtidens stationer krävs ett väl fungerande samarbete mellan en mängd olika intressenter, såsom Trafikverket, kommuner, fastighetsägare och kollektivtrafikens aktörer. Här verkar Jernhusen mycket aktivt för att delta i och skapa förutsättningar för sådana samarbeten.



Affärsområde Stadsprojekt

Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregionerna. En levande stadsdel kring stationen skapar goda möjligheter för att öka det kollektiva resandet bland dem som bor, arbetar eller använder service i området. Verksamheten skapar stora värden som bidrar till transportsektorns utveckling.

Flödet i och runt stationen fungerar som motor för hela området. Här i stadens mest centrala läge finns möjlighet att skapa kommunikationsnära kontor, bostäder och butiker. Företag och människor från en hel region attraheras när restiderna minimeras. Om staden växer runt stationen ökar hela stadens dragningskraft, vilket skapar tillväxt och driver nya flöden till kollektivtrafiken. Att låta städer växa genom att utveckla stationsområden är att förtäta Sverige intelligently.

Jernhusen har möjlighet att skapa denna positiva spiral genom att bebygga och utveckla den attraktiva mark som ägs omkring stationen. Därefter kan utvecklade fastigheter, som inte har direkt långsiktig koppling till själva stationen, avyttras och medlen återinvesteras i nya projekt.

Viktiga händelser och investeringar

Kontorsbyggnaden Kungsbrohuset vid Stockholms Centralstation avyttrades under året till Folksam för cirka 2,1 mil-

jarder kronor. Huset var vid försäljningen fullt uthyrt. Förutom ett unikt läge har den miljösmarta byggnaden mycket låg energiförbrukning och motsvarar nivå Guld i klassningen Miljöbyggnad. Kungsbrohuset fick tredjepriset i Prime Property Award 2012.

Detaljplanarbetet fortsatte inför byggnation av Station Stockholm City, som ska stå färdig när Citybanan invigs 2017. Byggnaden planeras även rymma hotell och bostäder.

Mot bakgrund av tillväxt- och befolkningsprognoser för regionen bedöms behovet av kapacitet för region- och fjärrtrafik att öka i Stockholm. Arbetet med att utreda bangårdens möjligheter att tillgodose framtida behov intensifierades därför under 2012.

Göteborgs stad antog under hösten vision och strategi för Älvsåden. Jernhusens visioner för Region City, området kring Centralstationen som är en del av Älvsåden, överensstämmer väl med kommunens tankar. För mer information om projektet, se sidan 27.

Vi vill utveckla stationsområdena på ett sätt som skapar tillväxt och bidrar till transportsektorns utveckling.

Stadsprojekt

	2012	2011
Fastighetsintäkter	121	157
Rörelseresultat	85	126

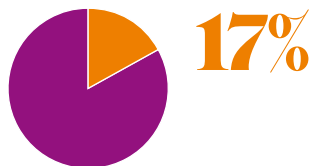
Affärsområdet Stadsprojekts fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2012 uppgick till 121 (157) MSEK, respektive 85 (126) MSEK. Minskningen beror på försäljningen av Kungsbrohuset sommaren 2012.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 129 (246) MSEK.

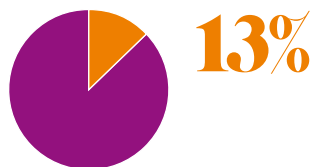
**Fastighetsintäkter,
andel av koncernen**



**Rörelseresultat,
andel av koncernen**



**Marknadsvärde,
andel av koncernen**



I Malmö fortsatte detaljplanearbetet för första etappen av stadsutvecklingsprojektet Södra Nyhamnen. Beslut om utställning togs av stadsbyggnadsnämnden i januari 2013. Efter att detaljplanen antagits avser Jernhusen att börja bygga. Kontorsfastigheten Glasvasen blir först ut, med preliminärt färdigställande under 2015.

Erbjudande

Tillväxt och inflyttning till städerna skapar ständigt ökad efterfrågan på centralt belägna kontor, bostäder och handelsplatser. Jernhusens stadsprojekt erbjuder marknaden goda affärsmöjligheter i kommunikationsnära lägen. Genom att förtäta redan ianspråktagen mark kring stationerna kan Jernhusen tillgodose dessa behov och bidra till att städerna växer på ett hållbart sätt.

Ett tätare område runt stationen ger även andra hållbarhetsvinster: Infrastruktur kan användas mer effektivt och fler kan åka kollektivt, vilket minskar koldioxidutsläppen. En levande kringmiljö med arbetsplatser, butiker och bostäder gör också att platserna känns tryggare och trivsammare att vistas i. Målet är en stad som är tillgänglig, effektiv, mänsklig, långsiktig och varierad. Alla Jernhusens utvecklingsprojekt strävar även efter hög miljöklassning av fastigheter.

Marknad

Affärsområdet fokuserar på projekt i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Även andra regioner och städer kan vara aktuella över tid.

I Göteborgsregionen bidrar nya infrastruktursatsningar i form av det så kallade Västsvenska paketet till att arbetsmarknadsregionen växer.

Hyresmarknaden i Göteborg är relativt stabil och efterfrågan på bostäder fortsatt hög. Jernhusen ser goda möjligheter att utveckla området runt Göteborgs Centralstation, vilket är en del av den planerade Älvstaden.

Liksom på övriga orter fokuserar Jernhusen i Malmö på projekt och hyresgäster som bidrar till att öka flödena i stationsområdet. Malmö beräknas växa

från dagens 300 000 invånare till 400 000 fram till år 2030.

I Stockholm är utvecklingen fortsatt stark och inflyttningstakten hög. Infrastrukturprojekten Citybanan (pendeltåg), Förbifart Stockholm (bilväg) samt utökad kapacitet på Mälardalen (regionaltåg) kommer att förbättra förutsättningarna för pendling och ytterligare stärka tillväxten i området.

Förtätning är ett nyckelord för att tillgodose efterfrågan på centralt belägna kontor och bostäder i Stockholm. Jernhusens områden i Västra City (området kring Centralstationen) och vid Liljeholmen har pekats ut som lämpliga områden för detta.

Kunder

Jernhusens direkta kunder inom affärsområde Stadsprojekt är främst tjänsteföretag, hotell, trafikoperatörer och transportföretag som söker kommunikationsnära lokaler. Potentiella kunder och samarbetspartners finns även bland mer långsiktiga placerare och fastighetsägare.

Internationella intressenter, inte minst hotellkedjor, visar ökat intresse för Sverige och letar efter möjliga objekt i attraktiva och kommunikationsnära områden. På sikt tros även fler vilja köpa bostäder i dessa lägen.

Konkurrenter

Ett antal större fastighetsägare förvärvar och utvecklar också kommunikationsnära fastigheter. Jernhusen har dock unika konkurrensfördelar, dels genom att vara ett fastighetsbolag i transportsektorn, dels genom det unika läget och storleken på bolagets fastigheter. Detta möjliggör för Jernhusen att ta ett helhetsgrepp kring utvecklingen av hela stadsdelar i centrala lägen.

Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingår 33 (34) fastigheter med ett marknadsvärde på 1 308 (3 080) MSEK. Merparten av Stadsprojekts fastighetsbestånd består av utvecklingsfastigheter, där ingår byggnader med olika verksamheter såsom kontor, hotell, handel samt mark upplåten för parkering och potentiella byggrätter.

Stadsprojekt fokuserar på att bidra till företagets lönsamhet genom att optimera totalavkastningen på beståndet genom att realisera positiva projektresultat.

Utmaningar och framtid

Allt fler väljer att flytta till de större städerna. Jernhusen vill både bidra till ytterligare regionförstoring och hitta framgångsrika affärsupplägg som drar fördel av denna trend. Målet är att bidra till långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Utmaningen ligger i att utveckla stationsområdena optimalt så att de kan inrymma alla de bostäder, kontor och handelsytor som efterfrågas. Det förutsätter bland annat att berörda parter har kunskap och insikt om de nyttor som detaljplaner med högre exploateringsgrad kan generera i stationsområdena.

Hög exploatering kräver stor omsorg om stadsmiljön för att platserna ska bli attraktiva och trygga. För att kvalitets-säkra arbetet med den stationsnära staden har Jernhusen under 2012 konkretiserat strategier och ställningstaganden i ett kvalitetsprogram. Syftet har varit att tydliggöra vilka mål och vilken ambitionsnivå som leder till värdeskapande stadsutveckling för att internt underlätta prioriteringar.

Samarbete med andra aktörer är särskilt nödvändigt, både för effektiva planprocesser och för att hitta de finansieringslösningar som behövs för dessa stora, övergripande projekt. Det ställer i sin tur stora krav på innovativt tänkande, trovärdighet och förmåga att skapa fungerande relationer mellan privata och offentliga intressenter.

Stadsprojekt i siffror

Antal fastigheter 33 (34)

Fastighetsinvesteringar 109 (136) MSEK

Marknadsvärde 1 308 (3 080) MSEK

Lokalarea 32 000 (57 800) kvm

Ekonomisk vakansgrad 3,4 (2,6)%

Under året avyttrades Kungsbrohuset. Till följd av försäljningen minskade marknadsvärdet på Stadsprojekts fastighetsbestånd väsentligt. Lokalarea och ekonomisk vakansgrad påverkades också. Kungsbrohuset såldes fullt uthyrt. Fastighetsbeståndet utgörs huvudsakligen av utvecklingsfastigheter. Affärsområdet står för en stor andel av Jernhusens förädlingsresultat och värdeförändringar.

Region City blir hjärtat i Västsverige

Göteborgs stationsområde utvecklas för att bli ett city för hela Västsverige när planerna för Älvstaden nu börjar realiseras.

Hösten 2012 antogs vision och strategi för Älvstaden samtidigt som planen för Göteborgs 400-års jubileum beslutades. Arbetet mot genomförandet har nu inletts och Jernhusens visioner för området överensstämmer väl med stadens.

Visionen för Älvstaden innebär en gigantisk omvandling av Göteborg. Ytor stora nog att rymma en stad i Halmstads storlek ska omdanas. Avsikten är att bättre öppna staden mot vattnet, att skapa en både tät och grönskande stad samt att ge plats för 30 000 nya bostäder och 40 000 arbetsplatser. Älvstaden ska vara öppen – in mot Göteborg och Västsverige och ut mot världen. Visionen säger tydligt att området kring Centralstationen i Älvstadens kärna, det som kallas Region City, ska utvecklas "till ett attraktivt kommunikationsnav och regionalt centrum".

Tack vare sitt centrala läge erbjuder Region City utmärkta förutsättningar för verksamheter som behöver nås av hela regionens invånare och möjliggör att "fler ska gå, cykla och åka kollektivt".



Illustration: Jernhusen



Affärsområde Depåer

Jernhusens affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av fordon till person- och godståg. Strategiskt placerade depåer minskar tomgångskörningen och gör att tågen snabbt kan vara i trafik efter service.

Driftsäkra och välskötta fordon är en förutsättning för att kunna attrahera fler resenärer och större godsvolymer till järnvägen. Jernhusen har 23 underhållsdepåer vid viktiga knutpunkter i det svenska järnvägsnätet.

Viktiga händelser och investeringar

Under 2012 fortsatte Jernhusen att vidareutveckla och modernisera befintliga och nya underhållsdepåer för att förbättra logistiken och öka kapaciteten. I Hagalunds Depå i Solna har bland annat en ny avisningsfunktion installerats, vilket innebär att betydligt fler tåg kan avisas per dygn än tidigare. Under nästa år fortsätter arbetet med att öka effektiviteten i depån.

Vidareutvecklingen av Tillberga Depå utanför Västerås avslutades i början av året. Dels gjordes en om- och tillbyggnad av den befintliga vagnhallen för att klara underhåll av längre fordon, dels uppfördes en helt ny anläggning med hjulsvarv och avisningsfunktion.

I Skåneregionen blir fordonen fler och därmed ökar behovet av depåer. Raus Depå utanför Helsingborg invigdes 2010 och redan under 2012 stod en andra hall färdig för att möta ytterligare efterfrågan på underhåll av persontåg.

Under året inleddes bygget av en depå i Boxholm. Den nya depån byggs för underhåll, städning och avisning av ÖstgötaTrafikens tåg och anpassas för att kunna byggas ut när behov uppstår. Boxholms Depå beräknas vara färdig

Tåg behöver också omsorg. Dagens tågunderhåll måste hänga med och utvecklas – och fler depåer behövs. Allt för att tågen ska kunna hålla tidtabellen.

under fjärde kvartalet 2013 och avtal har tecknats med kunden Arriva.

I juli 2012 förvärvades en strategiskt viktig depå 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.

Marknad

Marknaden för underhåll av tåg för fjärr-, regional- och lokaltrafik fortsätter att öka. Efterfrågan på underhåll baseras på körda kilometer men också på antalet resenärer, mängden transporterat gods samt hur många fordon och fordonstyper som rullar i järnvägsnätet.

Nya resemönster skapar efterfrågan på underhåll på nya platser. Regional- och lokaltrafiken har störst behov av underhållskapacitet vid systemets knutpunkter. Fjärrtrafiken behöver däremot framför allt kapacitet i fjärrtågens ändpunkter Stockholm, Göteborg och Malmö.

Underhållsdepåerna måste klara längre, högre och bredare fordon än tidigare. Tågens teknik blir också mer avancerad, vilket gör att underhållsbehovet förändras.

Erbjudande

Jernhusens konkurrenskraft bygger i huvudsak på tre grundstenar: nätverket av underhållsdepåer, affärsmodellen med öppna depåer och kapacitetsavtal samt kunskapen om utformning och placering av depåer. Tätare kunddialog medför att depåerna, befintliga såväl som nya, anpassas efter behov. Årets mätning av Nöjd Kundindex (NKI) visade också en påtaglig ökning av depåkundernas nöjdhet sedan föregående år. För mer information om NKI, se sidan 9.

Jernhusens nätverk av depåer kan erbjuda olika underhållsnivåer. Det ger högre kvalitet samtidigt som underhållskostnaden för tågoperatörerna kan sänkas. Eftersom underhåll svarar för

en stor del av operatörernas totala kostnads massa är det en viktig konkurrensfördel.

Affärsmodellen bidrar till att ytterligare sänka tågoperatörernas underhållskostnader. Öppna depåer innebär att underhållsentreprenörer kan konkurrera om avtal på samma villkor. Utvecklingen går också mot att flera underhållsentreprenörer är aktiva i samma anläggning och därmed delar på fasta kostnader. Det gör även att resurserna utnyttjas effektivare. Kapacitetsavtal garanterar trafik- huvudmännen tillgång till depåerna.

Rätt placering och effektiv utformning av underhållsdepåer minskar behovet av tomkörning. Det innebär lägre belastning på järnvägsnät och miljö med lägre samhällskostnad som följd. Strategiskt placerade depåer medför även lägre driftkostnader för operatörerna genom att tågen är ur trafik kortare tid för underhåll. Jernhusen erbjuder också effektiv avvisning nära de rutter där tågen används.

Effektiv utformning av depåerna innebär att de är strukturerade för att garantera goda arbetsförhållanden och hög säkerhet. Tidigare utfördes merparten av alla servicearbeten under tåget i så kallade gravar. På nyare tåg finns mycket av elektroniken på taket, vilket gör att teknikerna på ett säkert och ergonomiskt sätt måste kunna arbeta där.

Ökad specialisering

Depåerna specialiseras i större omfattning för att kunna erbjuda rätt nivå av underhåll. Förebyggande underhåll blir viktigare och det ställer krav på anpassning av depåernas utformning.

Nivåer av underhåll:

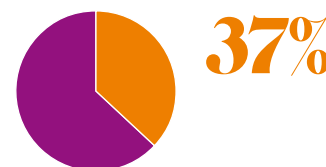
- Nivå 1, dagligt underhåll i form av städning, tvätt och parkering.
- Nivå 2, regelbundet återkommande tekniskt underhåll och komponentbyten.

Depåer

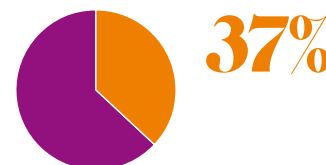
	2012	2011
Fastighetsintäkter	428	372
Rörelseresultat	189	197

Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2012 uppgick till 428 (372) MSEK, respektive 189 (197) MSEK. De högre intäkterna beror främst på ökade hyror och intäkter från tjänster.

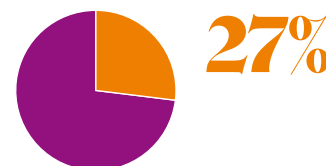
Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Marknadsvärde, andel av koncernen



- Nivå 3, tungt och omfattande underhåll såsom skadereparationer, ombyggnader och garantiarbeten. Dessa arbeten behöver inte ske trafiknära.

Kunder

Affärsområdet har både nationella och internationella kunder, i huvudsak verkssamma i storstadsregionerna. De utgörs av trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsentreprenörer.

- Regionala kollektivtrafikmyndigheter (RKTm) beslutar vilka trafikhuvudmän som får trafikera vilka rutter.
- Trafikhuvudmän ansvarar för tågtrafik och upphandlar trafik- och tågoperatörer. De sköter oftast även biljettsystemet. Trafikhuvudmän är exempelvis Storstockholms Lokaltrafik, Skånetrafiken och ÖstgötaTrafiken.
- Trafik- och tågoperatörer är företag eller organisationer som kör tåg. Exempel är SJ, DB Regio, DSB och Green Cargo.
- Underhållsentreprenörer utför underhåll och service av tåg i depåerna. Alstom, Bombardier, Euromaint, ISS, Mantena, Midwaggon och Swemaint är några underhållsentreprenörer på den svenska marknaden.

Den största potentiella tillväxten finns hos de internationella kunderna, både vad gäller tågoperatörer och underhållsentreprenörer. Den svenska marknaden är föregångare när det gäller avreglering av järnväg och entreprenadmodellen för underhåll, vilket lockar internationella aktörer.

Konkurrenter

Jernhusen har flera kategorier av konkurrenter. En kategori är stora internationella fordonstillverkare som bygger underhållsdepåer för att etablera sig på den svenska marknaden. En annan utgörs av underhållsentreprenörer eller trafikhuvudmän med egna anläggningar. Privata intressenter är en tredje kategori av konkurrenter inom depåer.

Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingår 104 (99) fastigheter, varav 45 pendeltågsstationer, med ett bedömt totalt marknadsvärde om 2 672 (2 412) MSEK.

Jernhusen har 23 depåer för trafiknära fordonsunderhåll (nivå 1 och 2). Övriga anläggningar är avsedda för tyngre underhåll, reparationer, ombyggnader och garantiarbeten (nivå 3). Jernhusen äger och förvaltar även spår och kontaktledningar inom depåområden.

Utmaningar och framtid

Nya tågoperatörer etablerar sig i järnvägssektorn, samtidigt som trafikströmmarna med gods- och passagerartrafik ökar. Nya tågmodeller, längre tåg och fler fordon innebär att befintliga underhållsdepåer behöver anpassas och att nya behöver uppföras för att möta efterfrågan.

Jernhusens äldre underhållsdepåer ligger ofta vid vad som fortfarande är järnvägens viktigaste knutpunkter. Men depåerna byggdes för andra tågmodeller och typer av underhåll än vad som efterfrågas idag. Dessa äldre fastigheter har i många fall även en stor underhållsskuld. Jernhusen har de senaste åren byggt om, byggt till samt effektiviserat sina äldre depåer. Investeringsbehovet är stort även framöver.

Depåer i siffror

Antal underhållsdepåer 23 (22)

Antal fastigheter 104 (99), varav 45 pendeltågsstationer

Marknadsvärde 2 672 (2 412) MSEK

Lokalarea 455 000 (437 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 6,3 (5,6)%



Utökad kapacitet i Göteborg

Allt fler järnvägsfordon i trafik gör att efterfrågan på underhållskapacitet ökar. Jernhusen bygger nya depåer och utvecklar och anpassar de befintliga.

För att möta kunden Västtrafiks behov av ökad verkstadskapacitet i Västra Götaland har Jernhusen genomfört hyresgäst Anpassningar i Motorvagnsverkstaden i Skansen Depå, Göteborg. Åtgärder som genomförts är bland annat att två spår har försetts med takplattformar eftersom de nya fordonen av typ X 61 som underhålls vid depån har all utrustning på taket. Plattformarna har även försetts med säkerhetsbälgar längs plattformarna. Verkstaden har fått ett nytt förreglings-system, vilket förbättrat elsäkerheten, ny led-belysning och dessutom har väggar och plattformar målats om.

Anpassningarna har varit viktiga för att klara underhållet av kundens nya tågflotta. Västtrafiks underhållsentreprenör kan nu arbeta utifrån det allra senaste inom järnvägsfordons-teknologi.

Med rätt struktur och depådesign kan underhållsaktiviteter utföras effektivt. Ökad flexibilitet gör att fler fordonstyper kan hanteras inom Jernhusens depåer.



Affärsområde Godsterminaler

Jernhusens affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godstransportsystemet. Mer gods på järnväg innebär förbättrad miljö, ökad trafiksäkerhet och oftast snabbare frakt.

Jernhusen utvecklar ett nätverk av konkurrensneutrala gods- och kombiterminaler med moderna lager- och logistikfastigheter i strategiska lägen. Satsningarna på att utveckla lager- och logistikfastigheter i anslutning till kombiterminalerna syftar till att effektivisera godshantering och öka andelen hållbara transporter.

Viktiga händelser och investeringar

Hösten 2012 inleddes utbyggnaden av Stockholm Årsta Kombiterminal. I direkt anslutning till kombiterminalen ska ett modernt och effektivt lager- och logistikcenter uppföras, vilket möjliggör minskad användning av lastbilstransporter i Stockholmsområdet. För mer information om projektet, se sidan 34.

I oktober nyöppnades Helsingborg Kombiterminal. Helsingborg är en viktig

logistiknod för bland annat livsmedelsbranschen och terminalens centrala läge är optimalt för citydistribution. Kombiterminalen har en elektrifierad anslutning, vilket gör angöring till terminalen snabbare, smidigare och därmed billigare för transportköpare.

Under året lämnade CargoNet den svenska marknaden. Det innebär att stora volymer gods som tidigare hanterades på svenska kombiterminaler istället transporterades med lastbil. En del av dessa volymer har under året återkommit till järnvägen.

Marknad

Den intermodala trafiken, där olika transportslag såsom järnväg, vägtrafik och sjötrafik kombineras, har haft en kontinuerlig tillväxt sedan 1990-talet. Från år 2000 fram till 2010 var den totala till-

Det blir lite grönare på räls. Genom att erbjuda lösningar som kombinerar tågets fördelar med lastbilarnas vill vi hjälpa företag och hela Sverige att nå sina klimatmål.

växten nästan 90 procent. Godset hantearas i särskilda kombiterminaler där containers, växelflak och trailers lastas om mellan järnväg och lastbil.

Drivande bakom utvecklingen är ökad användning av containersystem och teknik som gör det möjligt att transportera fler slags varor på detta sätt. Intresse och miljömål ökar också behovet av hållbara transportlösningar, vilket gör järnvägen attraktivare för transportköpare.

Den intermodala trafiken är hittills relativt okänslig för konjunkturnedgångar. Under den finansiella krisen 2008–2009 sjönk exempelvis de totala transportvolymerna med 30 procent, samtidigt som kombitrafiken ökade med 17 procent. Samma trend iakttogs under 2011 då den sammanlagda transporterade godsmängden minskade med 1 procent jämfört med 2010, medan kombi-godset nådde en ny toppnivå med en uppgång på 3 procent. Mängden kombi-gods har ökat varje år sedan 2002.

Erbjudande

Cirka 80 procent av de svenska järnvägs-transporterna sker längs fyra stråk:

- Luleå–Mälardalen–Malmö/Trelleborg
- Göteborg–Stockholm
- Norge–Göteborg–Malmö/Trelleborg
- Bergslagen mot Göteborg eller Gävle

Affärsområde Godsterminaler har totalt 13 godsterminaler, varav nio är kombiterminaler, längs dessa stråk. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Under 2012 hanterades omkring 200 000 (300 000) enheter vid Jernhusens terminaler. Minskningen beror främst på CargoNets utträde från den svenska marknaden, vilket minskade Jernhusens volymer med cirka 30 procent.

Driften sköts av terminaloperatörer och terminalerna är öppna och tillgängliga för alla tågoperatörer och speditörer. Jernhusens erbjudande bygger på helhetssyn i tre delar när det gäller affären:

- Rätt placering av kombiterminalerna.
- Rätt affärsmodell som driver volymer.
- Rätt utformning av terminalerna för rationell drift och brett serviceutbud.

Jernhusen utvecklar även tilläggstjänster och infrastruktur, såsom växlingstjänster, kranar, system för skadekontroll och lagerbyggnader. I konceptet ingår att skapa enheter för crossdocking, det vill säga en logistikbyggnad med hög lageromsättning där gods lagras för att sedan lastas om till olika fordonslag. Med lager och crossdocking intill järnvägen kan företag som inkluderar tåget i sina transporter ytterligare minska behovet av vägtransporter.

Kunder

Jernhusens kunder är bland annat terminaloperatörer. Indirekta kunder utgörs av tågoperatörer, speditörer, åkerier och varuägare som köper transporter. Exempel på tågoperatörer som trafikerar terminalerna är GreenCargo, Interlink, Mälarpendlin-Vänerexpressen, TX Logistik, Real Rail och Van Dieren.

Jernhusens ersättning består av arrende, hyra och i viss utsträckning en volymbaserad terminalavgift. En rörlig avgift gör att det finns incitament för Jernhusen att tillsammans med terminaloperatören arbeta för att öka godsvolymen på järnväg och över terminalen.

Andra intressenter och samarbetspartners är kommuner och hamnar. Jernhusen är drivande för att skapa större samverkan mellan olika intressenter i transportsektorn, vilket på sikt ska ge mer effektiv och konkurrenskraftig kombitrafik.

Konkurrenter

Både privata aktörer, såsom tåg- och terminaloperatörer, och offentliga aktörer, främst kommuner, är aktiva på marknaden. Kommunala intressen driver ofta etableringen av nya godsterminaler. Det finns också utländska

Godsterminaler

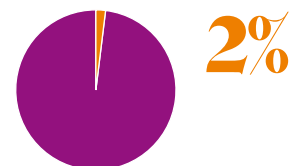
	2012	2011
Fastighetsintäkter	39	33
Rörelseresultat	12	16

Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2012 uppgick till 39 (33) MSEK, respektive 12 (16) MSEK. Det lägre rörelseresultatet beror främst på minskade volymer hanterat gods.

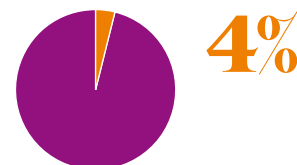
Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Marknadsvärde, andel av koncernen



Nytt logistikcenter i Stockholm

I september tog infrastrukturminister Catharina Elmsäter-Svärd första skoptaget till det som ska bli ett nytt logistikcenter på 15 000 kvm vid Stockholm Årsta Kombiterminal.

Två nya crossdock-anläggningar för omlastning och korttidslagring av gods ska byggas. Eldrivna kranar kommer att ersätta dieseldrivna truckar. Det minskar utsläppen och medför också minskat slitage på vägarna inne i terminalen.

Tack vare sitt centrala läge blir terminalen väl lämpad för framtida, hållbara citylogistiklösningar där varor transporteras med tåg så långt som möjligt och därefter sista sträckan till kund med miljövänliga fordon. Den nya terminalen öppnar också upp för schemalagda "pendeltåg" för gods mellan olika regioner i Sverige och utlandet. På så sätt kan även mindre kunder använda tågtransporter utan att behöva boka ett helt tåg eller lastbärare.

Investeringen beräknas till drygt 400 miljoner kronor och är affärsområde Godsterminalers största satsning hittills. I början av 2014 beräknas terminalen vara färdig. Den första som flyttar in blir Kyl & Frysexpressen med kunden ICA.



kombiterminaloperatörer som visat intresse för Sverige.

Konkurrensen är störst i Mälardalen och Smålandsregionen. Där finns risk för överetablering och därmed utslagning av terminaler som inte når tillräckliga godsvolymer för att bli effektiva, eller som är ensidigt beroende av en kund. Den ökande konkurrensen kommer sannolikt att leda till strukturella förändringar.

Fastighetsmarknaden

I affärsområdet ingår 17 (16) fastigheter med ett bedömt totalt marknadsvärde på 382 (316) MSEK.

Utmaningar och framtid

För hela branschen ligger den stora utmaningen i fortsatt ökad effektivitet, kapacitet och tillförlitlighet för gods-

transporter på järnväg, så att dessa utgör ett konkurrenskraftigt alternativ till landsvägstransporter.

Jernhusen är den ledande aktören, både vad gäller befintliga terminaler och utveckling av nya. För att öka volymerna av kombigods fortsätter Jernhusen att investera. Främst syftar investeringarna till ökad kapacitet och till att skapa effektiva logistikcenter vid befintliga anläggningar.

Framtida investeringsbehov i anläggningar och system förutsätter ökat samarbete mellan branschens aktörer för att skapa de samfinansieringslösningar som behövs. Att Jernhusen har tagit en aktiv roll i att driva utvecklingen har mottagits positivt av marknaden. Därmed finns en bra grund för fortsatta samarbeten för ökad andel gods på järnväg.

Gods-terminaler i siffror

Antal godsterminaler 13 (13)

Antal fastigheter 17 (16)

Fastighetsinvesteringar 81 (68) MSEK

Marknadsvärde 382 (316)

Lokalarea 25 000 (24 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 7,9 (10,9)%

Jernhusens gods- och kombiterminaler

Terminalort	Terminaloperatör
Borlänge	
Gävle Kombiterminal	Road Cargo
Göteborg Kombiterminal	Green Cargo
Helsingborg Kombiterminal	Interlink
Jönköping Kombiterminal	SCT Transport
Malmö Kombiterminal	Mertz
Norrköping	
Nässjö Kombiterminal	Transab

Terminalort	Terminaloperatör
Skellefteå	
Skövde	
Stockholm Årsta Kombiterminal	Logent
Sundsvall Kombiterminal	Logent
Västerås Kombiterminal	Mälarhamnar

Jernhusen har 13 godsterminaler, varav nio är kombiterminaler. Några av terminalerna används främst som lastområde för enskilda tågoperatörers transportupplägg. Vid dessa finns idag ingen terminaloperatör.

Medarbetare

Jernhusen har fortsatt att växa och inom organisationen finns bred kompetens. Under året har fokus varit att behålla medarbetarnas stora engagemang och utveckla rollerna.

Antalet anställda har mer än fördubblats sedan 2008 och vid årsskiftet hade Jernhusen 265 (239) medarbetare. Även om antalet anställda inte förväntas öka lika snabbt framöver, förblir behovet av rätt resurser och kompetens oförändrat. Vid varje vakans är det viktigt att fastställa framtida kompetensbehov och utgå från det under rekryteringsprocessen.

För att säkerställa att medarbetarnas höga kompetens används till rätt saker och att alla får utvecklas med utmanande uppgifter, gjordes i slutet av året vissa förändringar av organisationen. Dessa innebar bland annat att anställda bytte organisatorisk tillhörighet och att strukturer inom affärsområdena gjordes om för att bättre återspegla hur de arbetar.

Kultur och värderingar

Det stora antalet rekryteringar har inneburit att internt arbete med varumärke, ledarskapsfrågor, företagskultur och värderingar tilldelas stor vikt för att skapa en stark och samstämd organisation. Under 2012 har fokus varit att behålla engagemanget och att utveckla rollerna.

Arbetet med att förankra företagskulturen har fortsatt. Jernhusens värdeord; nyfikna, innovativa, flexibla och lyhörda, har diskuterats och exemplifierats. Aktiviteter för att stärka Jernhusens varumärke som arbetsgivare har genomförts både internt och externt.

Aktiviteter för ökat engagemang

En rad aktiviteter genomförs i syfte att bevara och stärka engagemanget bland medarbetarna. En förutsättning för att vara engagerad under arbetstid är att det finns balans mellan arbete och fritid.

Information och dialog

Inom Jernhusen finns en stark strävan efter att hålla alla medarbetare väl

underrättade om bolagets utveckling. Information och nyheter publiceras på intranätet och delges av chefer. Vd håller regelbundna stormöten där medarbetarna deltar på plats eller via telefon.

Under den så kallade dialogresan träffar vd och andra ur ledningsgruppen samtliga medarbetare i mindre grupper för information, diskussion och praktiska övningar.

Erfarenhetsutbyte och utveckling

Att träffas i olika forum och sammanhang för att diskutera olika frågor är viktigt för engagemanget. Chefsdagar arrangeras ett par gånger om året och i början av året samlas alla medarbetare till en gemensam kick-off. Den möjliggör för alla att lära känna varandra och utbyta erfarenheter.

Flera av de interna utbildningar som ges hålls av medarbetare, vilket breddar deras kompetens och dessutom gör att innehållet kan skraddarsys utifrån organisationens behov.

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

Intern rörlighet skapar möjligheter för medarbetare att utvecklas, samtidigt som Jernhusen behåller deras kompetens och erfarenhet.

Rörlig lönedel

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

Den rörliga lönedelen består av två delar: En del som baseras på rörelse- resultatets utveckling och en individuell

del. Under 2012 nåddes inte målet för rörelseresultatet. För mer information om rörlig lönedel, se not 9.

Strategisk syn på friskvård

Samtliga medarbetare erbjuds vartannat år att göra en friskprofil med utökad provtagning hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön.

För att ge verktyg för stresshantering erbjuds kurser i mindfulness. Medarbetarna har också rätt till friskvårdsbidrag. Utöver detta uppmuntras lokala initiativ, till exempel sprang 35 medarbetare Midnattsloppet i Stockholm 2012. För mer information om personalför- måner, se sidan 18 i Hållbarhetsredovisning 2012.

Engagerad Medarbetarindex

Medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) genomfördes för andra gången under året. Svarsfrekvensen blev 91 procent, vilket tyder på stort engagemang. EMI mäter engagemangsnivån inom fem områden: Att få, ge, samverka, utveckla och leda.

Utfallet för 2012 förbättrades jämfört med föregående år inom alla områden utom ett. Utfallet från EMI bröts ned och användes som underlag för workshops och diskussioner under året.

Syftet med EMI är att få en god grund för att kunna utveckla medarbetarnas engagemang och verksamhetens kvalitet. Resultatet används som utgångspunkt för den utvecklingsprocess som fortsätter under hela året. Det långsiktiga målet är att stärka målpuppfyllelse, resultat och kundengagemang.

EMI utgör ett av de operativa målen i de olika affärsområdena för att få de anställda att trivas och för att generera ständiga förbättringar i verksamheten.



Medarbetare hos Jernhusen vill UP!

Jernhusens utvecklingsprogram UP betraktas som en investering för att nå affärsmålen.

Utifrån idén att individer med god självkännedom kan, vill och vågar driva företaget framåt erbjuder UP deltagarna möjlighet att göra en utvecklingsresa. I programmet ingår bland annat att genomföra ett projektarbete inom ett annat ansvarsområde än det deltagaren arbetar inom. Individuell coaching ges också löpande.

Utvecklingsprogrammet startade under 2010 och är nu inne på tredje omgången. Intresset är stort för de åtta platser som erbjuds årligen. Det ettåriga programmet syftar till personlig utveckling, förbättrad kunskap om Jernhusens organisation och affär, vidgat nätverk och inte minst ökat engagemang och motivation att driva företaget framåt.



Vi kommer att arbeta vidare med stora ambitioner. Och alltid med utgångspunkt i vad kunderna och resenärerna behöver och önskar.

Ordförande har ordet

Det är vår ambition att fortsätta verka på detta sätt: Utveckla fastigheter och skapa värden som bidrar till en väl fungerande järnvägstrafik och infrastruktur i Sverige. Så avslutade jag mitt ordförandeord förra året och detta synsätt genomsyrar allt vårt arbete, såväl bland medarbetarna som i styrelsen. Försäljningen av Kungsbrohuset, vår hittills största affär, är ett utmärkt exempel på denna strävan. Den inbringade cirka 2,1 miljarder kronor och medförde en kraftig förstärkning av vår balansräkning. Denna styrka kommer vi att använda för fortsatta satsningar inom järnvägssektorn.

Även denna vinter har vi fått uppleva ”vinterkaos” och debatten om hur järnvägen fungerar har tidvis varit het. För att komma vidare på ett konstruktivt sätt behöver alla aktörer samarbeta och gemensamt hitta lösningar som gynnar branschen. Förtroende, både hos resenärer och transportörer, är grundläggande för att öka järnvägens andel av transporterna. Liksom i alla avreglerade branscher tar det tid för järnvägsbran-

schens aktörer att finna sina roller, men mycket har hänt och vi är på god väg. Det är något som tyvärr lätt hamnar i skymundan av braskande rubriker.

I debatten framförs med jämna mellanrum att det är avregleringen av järnvägsbranschen som orsakat alla problem. Vår uppfattning är att det är precis tvärtom! Inom andra delar av transportnäringen har fullständig konkurrensutsättning resulterat i högre kvalitet och lägre priser, till glädje för såväl kunder som skattebetalare. Flyget är kanske det bästa exemplet. När denna bransch levde under starkt konkurrensbegränsande regler var utbudet en bråkdel av vad vi ser idag, priserna ”skyhöga” och det ansågs oundvikligt att Sverige och Norden skulle ha flygbolag som ägdes av staten. Finns det någon som önskar en återgång till denna ordning?

Det finns idag omkring 30 bolag – svenska och utländska, privata och offentligt ägda – som kör tåg på den svenska järnvägen. Genom att bolagisera och konkurrensutsätta såväl de transport-erande bolagen som bolag som sysslar

med exempelvis underhåll, städning och fastigheter, har effektiviteten ökat och privat kapital tillförts branschen. Det har avlastat statsfinanserna i betydande utsträckning.

De satsningar på järnväg som riksdagen beslutade om under 2012 ser vi positivt på. Våra egna projekt som utvecklar Jernhusens delar av järnvägsinfrastrukturen är också ett viktigt tillskott till den svenska järnvägen. Efter som vi finansierar vår verksamhet på den finansiella marknaden belastar våra investeringar vare sig skatter eller stats-skuld. Vi kommer att arbeta vidare med stora ambitioner. Och alltid med utgångspunkt i vad kunderna och resenärerna behöver och önskar.

Stockholm i mars 2013

Rolf Lydahl, styrelsens ordförande

Bolagsstyrningsrapport 2012

Jernhusens bolagsstyrning består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål. Bolagsstyrningsrapporten för 2012 är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör samt granskad av bolagets revisorer.

Jernhusen AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten. Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag äga, utveckla och förvalta fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Bolagsstyrningsrapporten för 2012 är granskad av bolagets revisorer. För mer information, se Revisionsberättelsen på sidan 83.

Ägarstyrning

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

Under 2012 initierade ägaren en översyn av Jernhusens finansiella mål, vilket resulterade i att målet för utdelning justerades något. Ägaren har under året även ålagt alla statligt ägda bolag att ta fram verksamhetsnära och relevanta hållbarhetsmål. Jernhusens vision och verksamhet genomsyras av starkt fokus på hållbarhetsfrågor och de mål som nu tas fram kommer ytterligare att tydliggöra detta, såväl internt som externt.

Bolagsstyrning

Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande,

inklusive riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Enligt ägarpolicyn ska statligt ägda företag vara föredömen i miljömässigt och socialt ansvar, i jämställdhetsarbetet och i arbetet för mångfald och mot diskriminering.

I statens ägarpolicy framgår även att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Det ställer höga krav på den externa rapporteringens kvalitet. Rapporteringen ska dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Bolagsstyrningen följer även årsredovisningslagen, aktiebolagslagen samt övrigt tillämplbara svenska lagar, regler, riktlinjer och förordningar. Interna regelverk är bland annat bolagsordningen, styrelsens arbetsordning samt instruktioner till vd.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägare formellt utövar sitt inflytande.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska skickas med post till aktieägaren samt annonseras i Post- & Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett även annonseras i Dagens Nyheter. Riksdagsledamot har rätt att efter anmälan till styrelsen närvara vid bolagsstämma och i anslutning till denna ställa frågor. Anmälan bör vara styrelsen tillhanda en vecka i förväg.

Årsstämma

Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år. Allmänheten bör bjudas in att närvara. I samband med årsstämman bör även någon form av arrangemang anordnas där allmänheten kan ställa frågor till bolagsledningen.

Avvikelser från Koden

Svensk kod för bolagsstyrning anger en norm för god bolagsstyrning. Den innebär att bolaget kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse. Den lösning bolaget valt ska beskrivas och skälen för att avvika från normen ska anges. Principen kallas för "följ eller förklara". Jernhusen tillämpar Koden och avvikelser under det senaste räkenskapsåret redovisas i tabellen nedan.

Avvikelser från Kodens föreskrifter under 2012

Kodregel	Avvikelse	Förklaring
1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1, 10.2	Valberedning ersätts av ägarens nomineringsprocess.	Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning.

Utdelning ska ske senast två veckor efter årsstämman.

På förslag från ägaren utser årsstämman styrelse, styrelsens ordförande samt revisor. Årsstämman fastställer även resultat- och balansräkning samt vinst- eller förlustdispositioner. Beslut tas om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd samt om styrelsens arvode och principer för ersättning till ledande befattningshavare. Årsstämman behandlar även andra ärenden som kräver stämmobeslut enligt aktiebolagslagen, bolagsordning och statens ägarpolicy. Ett exempel är fastställande av hållbarhetsredovisning.

Årsstämma 2012

Jernhusens senaste årsstämma ägde rum den 25 april 2012 i Stockholm. Ordförande var Lotta Finstorp och ägaren representerades av Pål Bergström från Finansdepartementet. Årsstämman var öppen för allmänheten under förutsättning att föranmälan gjorts. Vid det evenemang som följde på stämman gavs allmänheten möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att godkänna vinstdispositionen, vilket innebär att 100 miljoner kronor lämnades i utdelning till ägaren den 7 maj 2012. Stämman beslutade även om styrelseledamöter samt ersättning till dessa. Protokoll och annat material från årsstämman finns på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Nästa årsstämma kommer att hållas den 24 april 2013 i Stockholm.

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma hölls den 8 november 2012 i Stockholm. Ägaren representerades av Maurice Forslund från Finansdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänhet inbjöds att närvara om föranmälan gjorts. Stämman valde in Kristina Ekengren, som ägaren föreslagit som ny ledamot i Jernhusens styrelse.

Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelä-

genheter. Det är även styrelsens ansvar att kalla till bolagsstämma.

Valberedning/Nomineringsprocess

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

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

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst

åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i taget.

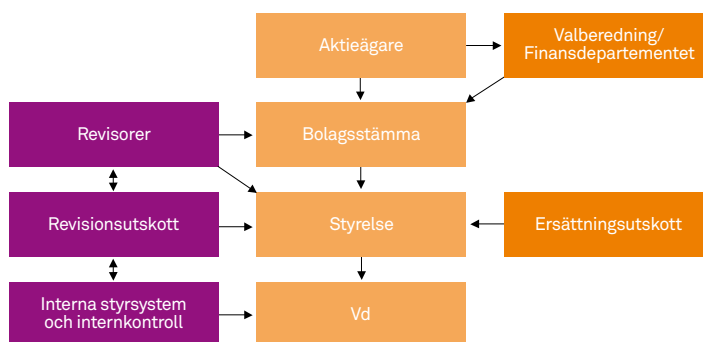
Vid årsstämman den 25 april 2012 omvaldes styrelseledamöterna Rolf Lydahl (ordförande), Kia Orback Pettersson, Bosse Wallin och Christel Wiman. Kjell Hasslert och Ingegerd Simonsson valdes in som nya ledamöter efter att Björn Ekström och Rolf Torwald avböjt omval. Efter årsstämman bestod styrelsen av sex stämموvalda ledamöter och en arbetstagarrepresentant.

Vid den extra bolagsstämman den 8 november 2012 valdes Kristina Ekengren in som ny ledamot i Jernhusens styrelse. Kristina Ekengren är anställd av Regeringskansliet.

Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. Deras genomsnittsalder är 59 år. Två av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och fem från näringslivet.

Kompetensbredden är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, till exempel finans, fastighet, projektutveckling och marknadskommunikation. I enlighet

Jernhusens övergripande struktur för bolagsstyrning



Exempel på styrande externa regelverk

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

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Policyer och riktlinjer inom:
 - Riskhantering
 - Personal
 - Affärssatsningar
 - Kommersiella områden
 - Fastighetsvärdering
 - Finansiering
 - Information
 - Miljö

Styrelse



1. Rolf Lydahl

Styrelseordförande
Styrelseledamot sedan 2003 och styrelseordförande sedan 2004. Ordförande i ersättningsutskottet sedan 2005 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2010.
Född: 1945
Utbildning: Civilekonom
Huvudsaklig sysselsättning: Vd Spero
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i IndeCap och Atlasmuren, styrelseledamot i Vasa-kronan och Nobina.
Tidigare befattningar: Vd finansbolaget Probo, vice vd Nordstiernan, ledande befattningar i Retriva, representant för Credit Suisse.

2. Kristina Ekengren

Styrelseledamot sedan november 2012.
Född: 1969
Utbildning: Magisterprogrammet i företagsekonomi
Huvudsaklig sysselsättning: Kansliråd Finansdepartementet
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Lernia AB, Specialfastigheter Sverige AB och Svenska Skeppshypotekskassan.
Tidigare befattningar: Departementssekreterare Finansdepartementet, finansanalytiker Delphi Economics.

3. Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan april 2012. Ledamot i ersättningsutskottet sedan april 2012.
Född: 1953
Utbildning: Socionom
Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare, styrelseledamot
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i RFSU AB, Brain People och Solveco. Styrelseledamot i Telge Kraft-handel, Drivhuset Sverige och Mälardalens Tekniska Gymnasium.
Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.

4. Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2004. Ordförande i revisionsutskottet sedan 2010.
Född: 1959
Utbildning: Civilekonom
Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konzeptverkstan
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Ponderus Invest, NAI Svefa och Forsen Projekt. Styrelseledamot i JM, Kungsleden, Tengbom och Garbergs.
Tidigare befattningar: Vd Sturegallerian, vice vd Guldpynd/Hallbergs, marknadsdirektör Dagens Nyheter.

5. Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan april 2012. Ledamot i revisionsutskottet sedan april 2012.
Född: 1960
Utbildning: Civilingenjör
Huvudsaklig sysselsättning: Vd Hercules Grundläggning
Tidigare befattningar: Chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige, chef verksamhetsutveckling region Anläggning Stockholm/Mälardalen NCC.

6. Bosse Wallin

Styrelseledamot sedan 2003. Ledamot i ersättningsutskottet 2005–april 2012 samt ledamot i revisionsutskottet sedan april 2012.
Född: 1942
Utbildning: Civilingenjör
Huvudsaklig sysselsättning: Tidigare departementsråd vid Näringsdepartementet.
Tidigare befattningar: Departementsråd, direktör AB Storstockholms Lokaltrafik, forskningschef Transportforskningsberedningen.

7. Christel Wiman

Styrelseledamot sedan 2011. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.
Född: 1950
Utbildning: Jur kandidat
Huvudsaklig sysselsättning: Vd Tågoperatörerna
Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle), förtroenderåd samt styrelseledamot, Danderyds sjukhus.
Tidigare befattningar: Vd Stockholms Hamn AB, förhandlingsdirektör Posten, förhandlingschef och vice vd Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR).

8. Thomas Franzon

Arbetstagarrepresentant sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.
Född: 1949
Utbildning: Byggnadsingenjör
Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare Jernhusen
Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

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

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

Styrelseledamöternas oberoende

Statens ägarpolicy anger att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Redovisning av oberoende i förhållande till större ägare, syftar i huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande. I statligt ägda bolag saknas därför dessa skäl att redovisa oberoende.

Styrelsens ordförande

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

Ordförandens samordningsansvar innebär att styrelsen genom styrelseordföranden samordnar sin syn med företrädare för ägaren när bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden. Ordföranden ansvarar också för att styrelsen

årligen genomför en utvärdering av det egna arbetet samt av vd.

Styrelsens egen utvärdering

I november 2012 genomfördes en strukturerad utvärdering av styrelsens arbete med hjälp av ett konsultföretag. Styrelsens ledamöter fyllde i ett frågeformulär med totalt 40 huvudfrågor med underfrågor och poängsatte sitt eget och det gemensamma styrelsearbetet i en sjugradig skala från -3 till +3. Därefter genomfördes individuella intervjuer med styrelsens ledamöter. Resultatet sammanställdes och presenterades vid styrelsens sammanträde i december 2012.

Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet presenteras även för Finansdepartementet, som en del av underlaget vid rekrytering av nya styrelseledamöter.

Styrelsens arbete

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, som fastställs varje år av styrelsen. De huvudsakliga uppgifterna för styrelsen är att fastställa verksamhetens mål och strategi samt att tillsätta, utvärdera och vid behov avsätta vd. En annan uppgift är att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet. Styrelsen ansvarar för att det finns tillfredsställande kontroll av att bolaget följer de

lagar, regler, policyer och riktlinjer som gäller bolagets verksamhet. Styrelsen ska även säkerställa att bolaget följer statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande.

I styrelsens uppgifter ingår att förvalta ärenden av principiell betydelse eller som på annat sätt är av stor vikt. Styrelsen ska fastställa och revidera policydokument och instruktioner i övrigt som styrelsen finner anledning att särskilt upprätta. Styrelsen ska även säkerställa att bolaget i tillämpliga delar följer Kodens. Vidare ska styrelsen godkänna investeringar över 10 MSEK, större förvärv och försäljningar samt väsentliga förändringar av koncernens organisation.

Andra uppgifter för styrelsen är att se till att bolagets redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ansvarar också för att bolaget följer regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande. Detta säkerställs genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten samt de pressmeddelanden som skickas i anslutning till dessa.

Styrelsen har genomgångar med revisorerna när rapporter från revisionen behandlas. Vid diskussioner om investeringar och avyttringar samt andra ärenden av större betydelse ges medarbetare i organisationen möjlighet att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsens sammansättning, antal möten samt arvoden under 2012

	Invald år	Antal styrelsemöten	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i ersättningsutskottet	Ordinarie arvode, kr	Arvode utskottsarbete, kr
Rolf Lydahl (ordförande i styrelsen och ersättningsutskottet)	2003	9/9	5/5	5/5	182 000	60 000
Kristina Ekengren (invald 8 november 2012)	2012	1/1			0	0
Björn Ekström (avgick 25 april 2012)	2007	1/3		1/3	0	0
Kjell Hasslert (invald 25 april 2012)	2012	6/6		2/2	95 000	20 000
Kia Orback Pettersson (ordförande i revisionsutskottet)	2004	9/9	5/5		95 000	40 000
Ingegerd Simonsson (invald 25 april 2012)	2012	5/6	2/2		95 000	30 000
Rolf Torwald (avgick 25 april 2012)	2011	3/3	3/3		0	0
Bosse Wallin	2003	9/9	2/2	3/3	95 000	30 000
Christel Wiman	2011	8/9		5/5	95 000	20 000
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant)	2003	9/9			0	0

Arvode avser arbete från årsstämman 2012 till årsstämman 2013.

Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet.

Styrelsemöten, utöver konstituerande styrelsemöte, ska hållas regelbundet eller när någon styrelseledamot eller vd så begär. Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning och instruktion för vd, dessutom utses firmatecknare.

Under 2012 hölls nio styrelsemöten, varav ett var konstituerande möte och ett telefonmöte. Vid samtliga styrelsemöten lämnar vd en lägesrapport och om något utskott haft möte redovisas vad utskottet diskuterat.

Huvudfrågorna vid styrelsemötena under 2012 var följande:

- Nr 1:** Bokslutskommuniké 2011, rörlig lönedel, investeringar, strategi- och HR-arbete.
- Nr 2:** Årsredovisning 2011, kallelse till årsstämma, investeringar, finansiering, strategiarbete.
- Nr 3:** Delårsrapport januari–mars, investeringar.
- Nr 4:** Konstituerande styrelsemöte. Fastställande av policyer, utnämning av ledamöter och ordföranden till revisions- och ersättningsutskottet, investeringar, strategiarbete.
- Nr 5:** Investeringar, avyttringar och uthyrningar, strategiarbete.
- Nr 6:** Telefonmöte. Halvårsrapport januari–juni, investeringar.
- Nr 7:** Studiebesök. Investeringar, avyttringar, projektarbete.

Nr 8: Delårsrapport januari–september, investeringar, finansiella mål, hållbarhetsmål, ersättningsfrågor.

Nr 9: Investeringar, ny finansiering och ränteriskhantering, utvärdering av styrelsen, rörlig lönedel, affärsplan och budget.

Ersättningsutskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott för att bereda ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen. Ledamöterna i utskottet tillsätts av styrelsen vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

I arbetsuppgifterna ingår dessutom att utvärdera huvudkandidaterna vid anställning av nya ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet kan även bereda frågor om löner och anställningsvillkor för övriga anställda om dessa är av principiell karaktär. Exempel på sådana frågor är rörlig lönedel, som omfattar alla anställda utom vd och ledande befattningshavare.

Fram till årsstämman 2012 bestod ersättningsutskottet av Rolf Lydahl (ordförande), Bosse Wallin och Christel Wiman. Bosse Wallin ersattes efter årsstämman av Kjell Hasslert.

Under 2012 sammanträdde ersättningsutskottet fem gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband

med anställningar och andra lönefrågor. Protokoll från sammanträden ska anmälas i styrelsen vid det närmast kommande styrelsemötet och ingå i det material som skickas ut inför mötet. Det är utskottets ordförande som ansvarar för rapporteringen till styrelsen.

Revisionsutskott

Styrelsen har också inrättat ett revisionsutskott. Ledamöterna i utskottet tillsätts av styrelsen vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Enligt Koden ska revisionsutskott, om sådant finns, bestå av minst tre ledamöter, varav en är dess ordförande. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet ska hantera de frågor som anges i 8 kap 49 b § ABL och ägna särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs.

Utskottet går även igenom de externa och interna revisionsrapporterna och granskar så att revisionsarvodet överensstämmer med offert.

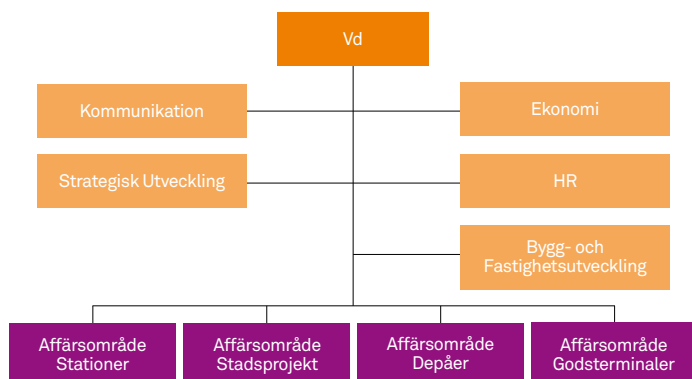
Revisionsutskottet ska fortlöpande lämna muntliga rapporter till styrelsen om sitt arbete. Protokoll från sammanträden ska anmälas i styrelsen vid det närmast kommande styrelsemötet och ingå i det material som skickas ut inför mötet. Det är revisionsutskottets ordförande som ansvarar för rapporteringen till styrelsen.

Revisionsutskottet bestod fram till årsstämman 2012 av Kia Orback Pettersson (ordförande), Rolf Lydahl och Rolf Torwald. Efter årsstämman avslutade Rolf Torwald sitt uppdrag i revisionsutskottet. Istället valdes Ingegerd Simonsson och Bosse Wallin in som ledamöter i utskottet.

Revisionsutskottet sammanträdde fem gånger under det gångna året. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Under 2013 utökas utskottets uppgifter. Namnet ändras därför till Revisions- och finansutskottet och utskottet kommer, utan att påverka styrelsens uppgifter

Organisation



Ledning



1. Kerstin Gillsbro

Vd

Anställd 2010.

I ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Balco och Stena Fastigheter.

2. Anders Bäck

Ekonomidirektör/vice vd

Anställd 2003.

I ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Vectura och Svenska Skidförbundet.

3. Björn Boestad

Chef Bygg & Fastighets-utveckling

Anställd 2006.

I ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1965

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Rådgivare fastighetstransaktioner inom Newsec samt olika chefsbefattningar inom Skanska, såsom affärsutvecklingschef och fastighetschef.

4. Eva Burén

Chef Kommunikation

Anställd 2008.

I ledningsgruppen sedan 2008.

Född: 1964

Utbildning: Jur kand och journalistutbildning

Tidigare befattningar: Olika kommunikations- och chefsbefattningar inom ICA-koncernen, såsom informationschef ICA Sverige och presschef ICA AB.

5. Daniel Daagarsson

Chef Affärsområde Depåer

Anställd 2009.

I ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1973

Utbildning: Tekn kand och MBA

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

6. Åsa Dahl

Chef Strategisk Utveckling

Anställd 2008.

I ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

Tidigare befattningar: Affärs-utvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.

7. Ulrika Frisk

Chef HR

Anställd 2009.

I ledningsgruppen sedan 2009.

Född: 1970

Utbildning: Beteendevetare

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

8. Ola Orsmark

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2006.

I ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1971

Utbildning: Civilingenjör och byggnadsingenjör

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

9. Micael Svensson

Chef Affärsområde Godsterminaler

Anställd 2009.

I ledningsgruppen sedan oktober 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

10. Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt

Anställd 2001.

I ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

och ansvar, även att särskilt bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter fastställs av årsstämman. Årsstämman 2012 beslutade att lämna arvoden fram till nästa årsstämma oförändrade enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 182 000 kronor och till övriga ledamöter med 95 000 kronor.
- Ersättning till ersättningsutskottets ordförande ska utgå med 30 000 kronor och till övriga ledamöter med 20 000 kronor.
- Ersättning till revisionsutskottets ordförande ska utgå med 40 000 kronor och till övriga ledamöter med 30 000 kronor.
- Arvode utgår inte till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet.

För mer information om arvoden, se tabell på sidan 42 samt not 9.

Styrning av Jernhusen AB

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

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare till 265 (239). Antalet medarbetare har ökat stadigt de senaste åren som ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar. Huvudkontoret ligger i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Gävle, Göteborg, Malmö, Norrköping, Solna, Sundsvall, Västerås och Örebro.

Affärsområden

De fyra affärsområdena *Stationer*, *Stadsprojekt*, *Depåer* och *Godsterminaler* äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. För mer information om affärsområdena, se sidorna 21–35.

Gemensamma enheter

Fem gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena: *Bygg & Fastighetsutveckling* har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp, transaktioner och uthyrning.

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

Human Resources ger stöd och råd i personalrelaterade frågor.

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

Strategisk Utveckling driver strategiarbetet och bidrar till Jernhusens helhetssyn och långsiktighet.

Vd och ledningsgrupp

Vd leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande samt inom de ramar styrelsen lagt fast. Bland annat lämnar styrelsen en skriftlig instruktion till vd. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i denna, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Vd tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut. Vidare föredrar vd ärenden och motiverar förslag till beslut samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling.

Vd föreslår till ersättningsutskottet anställning av och ersättning till ledande befattningshavare, innefattande fast lön, pensioner och andra förmåner. Ersättningsutskottet bereder de ärenden som sedan beslutas av styrelsen.

Ledningsgrupp

Vid utgången av 2012 bestod ledningsgruppen av tio personer. Ledningsgruppen sammanträdde 20 gånger under året.

Utvärdering av vd

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

Ersättning till ledande befattningshavare

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

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen.

Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år, för övriga ledande befattningshavare är den 67 år.

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

För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid

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

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2012 framgår av not 9.

Beredning och uppföljning av frågor om anställningsvillkor

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

Ersättning och andra anställningsvillkor ska följa de riktlinjer som har beslutats av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad. Besluten ska protokollföras.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningsgarna följer dessa och regeringens riktlinjer genom att granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek, komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Avvikelse från riktlinjerna

Styrelsen kan, om det finns särskilda skäl, i enskilt fall frångå dessa riktlinjer. Styrelsens motiv måste i dessa fall dokumenteras.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom vd och ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön. Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets

mål genom att attrahera och behålla kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. Om målen uppnås utbetalas rörlig lönedel efter att årsbokslut har fastställts och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen beslutade att företagsgemensam rörlig lönedel inte betalas ut för 2012 eftersom resultatmålet inte uppnåddes.

Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Ansvar för val av revisorer ligger alltid hos ägaren och val av revisorer beslutas således av årsstämman. Jernhusen biträder ägaren vid framtagande av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2012 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2013.

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

av styrelsen. Revisorerna inhämtar synpunkter från revisionsutskottet avseende Jernhusens risker som beaktas i revisionsplanen. Revisorerna deltar i flera av revisionsutskottets möten samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Den interna kontrollen i Jernhusen följer det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organizations), vilken består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön anger tonen i organisationen och påverkar kontrollmedvetenheten hos medarbetarna. Den innefattar de värderingar och den etik som styrelsen och ledningen kommunicerar utifrån en uppförandekod samt organisationens struktur, ledarskap, beslutsvägar, ansvar och befogenheter samt medarbetarnas

Revisor



Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.
Huvudansvarig sedan april 2012.

Född: 1964

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning:

Auktoriserad revisor Ernst & Young

Andra väsentliga uppdrag:

Revisor i Castellum, Heba, HSB, Niam Fonder, Sagax, Stockholms-hem och Veidekke.

kompetens. Styrelsen har fastställt en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har vidare utsett ett revisionsutskott som har till uppgift att säkerställa att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen, den interna kontrollen för densamma liksom att ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer upprätthålls. Revisionsutskottets uppgifter har utökats under 2012 med bevakning av finansmarknadsrisker och finansiering.

Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Vidare finns det i bolaget en beslutsordning med förteckning av alla anställdas befogenheter.

Jernhusens policyer:

- Riskhanteringspolicy
- Personalpolicy
- Avyttringspolicy
- Investeringspolicy
- Fastighetsvärderingspolicy
- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Policy för Hållbar utveckling

Utöver dessa policyer finns riktlinjer och instruktioner. Uppförandekoden anger hur anställda ska bete sig i affärsrelationer. Det finns även en riktlinje för likabehandling. Jernhusen värderar alla människor lika och varje individ värderas efter sin egen unika kompetens och erfarenhet. Företagskulturen ska präglas av respekt för individen.

Riskhantering

Jernhusens riskhantering beskrivs på sidorna 18–20.

Kontrollaktiviteter

Vid styrelsemöten i anslutning till delårsrapporter följs den ekonomiska utvecklingen upp mot budget. Vid dessa möten granskas även hur utvecklingen av beslutade investeringar och försäljningar följer uppgjorda planer. Vid större avvikelser

från budget, om planerade försäljningar förskjuts i tiden och om beslutade investeringar bedöms bli mer kostsamma, rapporterar vd detta till styrelsen.

Dessutom sammanställs varje månad, förutom januari och juli, en rapport till styrelsen som innehåller periodens resultat, viktiga affärshändelser, investeringar, avyttringar, nettouthyrning samt finansiering. Genom månadsrapporten får styrelsen regelbundet en god bild av företagets finansmarknadsrisker och möjligheter.

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom instruktion till vd, dels genom att behandla rapporter från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll, observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder.

Jernhusen har en intern projektrevisor, som på uppdrag av styrelsen reviderar alla projekt överstigande 100 MSEK. Projektrevisorn reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen. Utöver projektrevisorn finns resurser som vid behov används för intern verksamhetsrevision. Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon intern revisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål och hur internkontrollen är utformad.

Varje kvartal går revisionsutskottet igenom delårsrapport, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen, redovisningsprinciper och projektrevisioner. För mer information om revisionsutskottets uppgifter, se sidan 43.

Sedan 2010 har en koncerngemensam projektledningsmetodik kallad Jernboken införts. Jernboken innebär att en projektstruktur för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner, skall-krav, med mera används i samtliga projekt.

Information och kommunikation

Jernhusen utformar årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information i enlighet med svensk lag, ägarpolicy, International Financial Reporting Standards (IFRS)

och praxis. För mer information om redovisnings- och värderingsprinciper, se sidorna 61–64. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Rapporterna publiceras på Jernhusens webbplats och distribueras till ägare och andra intressenter som anmält sitt intresse för detta till bolaget.

Som ett led i informationsgivningen är Jernhusens årsstämmor öppna för allmänheten.

För att hålla personalen informerad finns ett intranät med dagliga interna och externa nyheter. På intranätet finns även en omvärldsportal där information som berör verksamheten samlas. Varje månad ställs en omvärldsrapport samman som alla medarbetare kan ta del av.

Vd håller normalt informationsmöten med hela personalen efter varje styrelsemöte. Vd, tillsammans med HR- och kommunikationscheferna, genomför även årliga dialogresor, där samtliga medarbetare samlas i mindre grupper för diskussion och dialog.

Uppföljning

I samband med de styrelsemöten då delårsrapporten för tredje kvartalet och årsbokslutet behandlas, rapporterar de externa revisorerna sina iakttagelser i samband med revisionen. Uppföljning för att säkerställa den finansiella rapporteringen görs av styrelse, revisionsutskott, vd, ledningsgrupp och affärsområden. Uppföljningen sker både formellt och informellt och inbegriper:

- Regelbundna ledningsgruppsmöten där ekonomiskt utfall, beslutade investeringar och större avvikelser mot budget följs upp.
- Månadsvisa affärsrådsmöten där delar av ledningsgruppen följer upp viktiga affärshändelser, såsom större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och investeringar. Dessa möten protokollförs.

På revisionsutskottets möte i oktober ger bolagets externa revisorer sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	50
Rapport över finansiell ställning	53
Eget kapital	55
Kassaflödesanalys	55

Moderbolaget

Resultaträkning	57
Rapport över totalresultat	57
Balansräkning	58
Eget kapital	59
Kassaflödesanalys	60

Redovisnings- och värderingsprinciper	61
---	----

Noter

Not 1 Segmentsrapportering	65
Not 2 Koncerninterna transaktioner	65
Not 3 Transaktioner med närstående	66
Not 4 Fastighetsintäkter	66
Not 5 Fastighetskostnader	67
Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag	67
Not 7 Central administration och strategisk utveckling	67
Not 8 Ersättning till revisorer	68
Not 9 Personal och styrelse	68
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	70
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	70
Not 12 Skatt	70
Not 13 Förvaltningsfastigheter	71
Not 14 Maskiner och inventarier	72
Not 15 Andelar i koncernbolag	73
Not 16 Andelar i intressebolag	73
Not 17 Räntebärande fordringar	75
Not 18 Kundfordringar	75
Not 19 Övriga fordringar	76
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76
Not 21 Eget kapital	76
Not 22 Uppskjuten skatt	77
Not 23 Räntebärande skulder	77
Not 24 Övriga skulder	78
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
Not 26 Ställda panter och eventalförpliktelser	78
Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	79

Vinstdisposition	81
------------------------	----

Läs mer om bolagsstyrning
på Jernhusens webbplats, jernhusen.se

- Bolagsordning.
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- Protokoll från års- och bolagsstämmor från och med 2006.
- Kallelse och övrigt material inför årsstämman 2013.
- Bolagsstyrningsrapporter från och med 2006.

Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1–4	815,6	769,3
Energi	1–4	106,0	102,5
Övriga intäkter	1–4	239,0	221,9
Summa fastighetsintäkter		1 160,6	1 093,7
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–243,7	–186,6
Energi		–140,5	–138,2
Underhåll		–57,5	–38,2
Fastighetsskatt		–9,0	–16,0
Fastighetsadministration		–201,7	–165,8
Summa fastighetskostnader	5	–652,4	–544,8
Driftöverskott			
		508,2	548,9
Central administration	7	–40,5	–42,0
Strategisk utveckling	7	–8,5	–12,8
Resultat från andelar i intressebolag		0,1	1,3
Rörelseresultat	8–9	459,3	495,4
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag		–36,4	–19,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	12,5	14,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–157,9	–157,8
Summa finansiella poster		–181,8	–163,1
Resultat efter finansiella poster		277,5	332,3
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade		2,9	–50,2
Fastigheter, orealiserade		118,4	171,6
Finansiella instrument, orealiserade		–57,4	–224,7
Summa värdeförändringar		63,9	–103,3
Resultat före skatt		341,4	229,0
Aktuell skatt	12	–0,0	–0,1
Uppskjuten skatt	12	222,3	–53,9
ÅRETS RESULTAT		563,7	175,0
Övrigt totalresultat		—	—
ÅRETS TOTALRESULTAT		563,7	175,0
Moderbolagets aktieägares andel av årets resultat		567,5	176,5
Minoritetens andel av årets resultat		–3,8	–1,5
Resultat per aktie, SEK		141,5	44,1
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Fastighetsintäkter	1 100,9	1 003,0
Fastighetskostnader	–630,6	–543,7
Driftöverskott	470,3	459,4
Rörelseresultat	421,8	405,9

Kommentar till rapport över totalresultat

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) år, vilket främst beror på avyttringen av Kungsbrosen.

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.

Vakansgrad

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

Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxi-angöring, 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. De ökade fastighetskostnaderna är ett led i satsningen på att få större framtida intäkter på nya affärer.

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.

Jämförbart fastighetsbestånd

Rörelseresultatet för jämförbart fastighetsbestånd 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 intressebolag. 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 ± 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.

Nettouthyrning

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

Specifikation av värdeförändring

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

Värdet förändringar fastigheter

Den realiserade värdet förändringen uppgick till 3 (-50) MSEK och beror på avyttringar. Den realiserade värdet förändringen under året uppgick till 118 (172) MSEK. Den påverkas bland annat av driftnettoeffekten, vilken förklaras av att hyrestillväxten ger en positiv effekt. Den realiserade värdet förändringen består även av ett positivt projektresultat om 75 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.

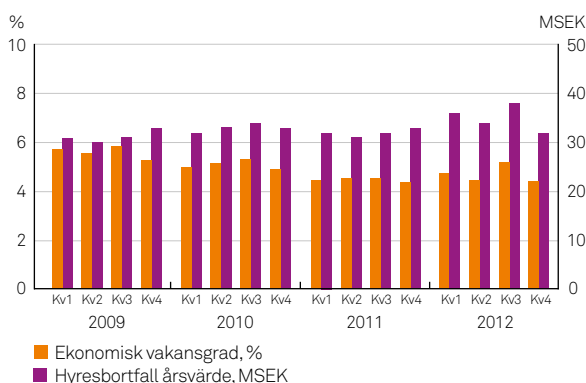
Värdet förändringar finansiella instrument

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

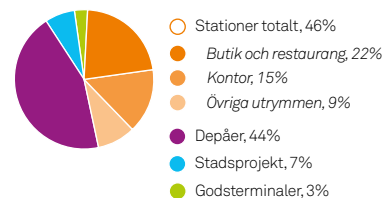
Skatt

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.

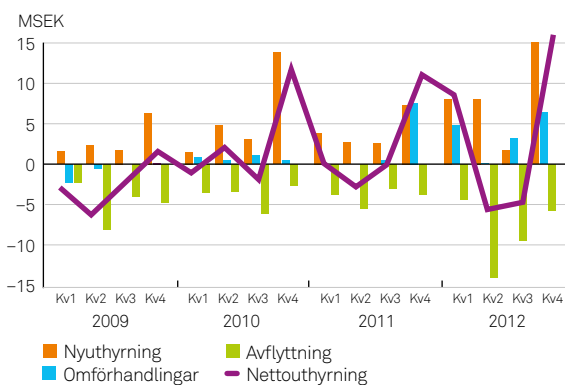
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



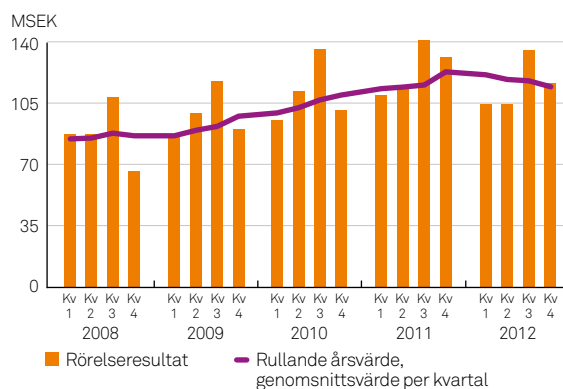
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat, kvartal



Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	9 896,4	10 829,1
Maskiner och inventarier	14	33,7	20,0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 930,1	10 849,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16	95,5	131,3
Räntebärande långfristiga fordringar	17	321,0	364,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	416,6	495,4
Summa anläggningstillgångar		10 346,7	11 344,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	77,4	93,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	85,2	21,1
Övriga fordringar	19	97,4	68,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	33,3	46,2
Summa kortfristiga fordringar		293,3	228,7
Likvida medel		8,2	10,0
Summa omsättningstillgångar	27	301,5	238,7
SUMMA TILLGÅNGAR		10 648,2	11 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr	21	400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 261,3	1 793,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 548,4	4 080,0
Minoritetsintressen		6,4	8,4
Summa eget kapital		4 554,8	4 088,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	299,6	512,4
Skulder till kreditinstitut	23	—	3 200,0
Övriga räntebärande skulder	23	277,9	3 188,0
Summa långfristiga skulder	27	577,5	6 900,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 995,8	87,8
Leverantörsskulder		221,3	196,7
Övriga räntebärande skulder	23	2 994,2	8,2
Övriga skulder	24	44,7	37,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	259,9	263,9
Summa kortfristiga skulder	27	5 515,9	594,4
Summa skulder		6 093,4	7 494,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 648,2	11 583,2
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	7 529,0	9 152,2

Kommentar till rapport över finansiell ställning

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.

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 stationsområde 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 inves-

terar Jernhusen i två portalkranar för hantering av intermodala enhetslastbärare. Kranarna levereras hösten 2013.

Avyttringar

Under året frånträdde 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 kontrakterats 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 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 redo-

visade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 655 (2 903) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 374 (240) 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.

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.

Koncernen

Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Minoritets intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	400,0	1 887,0	1 716,6	4 003,6	7,7	4 011,3
Årets totalresultat	—	—	176,5	176,5	-1,5	175,0
Aktieägartillskott från minoriteten	—	—	—	—	2,1	2,1
Lämnad utdelning	—	—	-100,0	-100,0	—	-100,0
Utgående eget kapital 2011-12-31	400,0	1 887,0	1 793,0	4 080,0	8,4	4 088,4
Årets totalresultat	—	—	567,5	567,5	-3,8	563,7
Aktieägartillskott från minoriteten	—	—	0,9	0,9	1,8	2,7
Lämnad utdelning	—	—	-100,0	-100,0	—	-100,0
Utgående eget kapital 2012-12-31	400,0	1 887,0	2 261,3	4 548,4	6,4	4 554,8

Koncernen

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	459,3	495,4
Avskrivningar	3,1	3,2
Betald ränta	-191,4	-163,8
Erhållen ränta	10,7	14,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281,7	349,4
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	16,0	2,4
Förändring av övriga korta fordringar	-87,8	-23,1
Förändring av leverantörsskulder	24,5	3,5
Förändring av övriga korta skulder	108,4	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342,7	342,9
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 003,5	-1 114,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-56,8	-46,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 114,3	5,2
Förvärv av inventarier	-6,6	-4,4
Avyttring av inventarier	—	—
Investeringar i intressebolag	—	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 047,4	-1 193,7
Kassaflöde från den operativa verksamheten	1 390,1	-850,8
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	850	900,0
Amortering av skuld	-2 100,0	—
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-44,6	52,7
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	2,7	2,1
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 391,9	854,8
Årets förändring av likvida medel	-1,8	4,0
Likvida medel vid årets början	10,0	6,0
Likvida medel vid årets slut	8,2	10,0

Kommentar till kassaflödesanalys

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

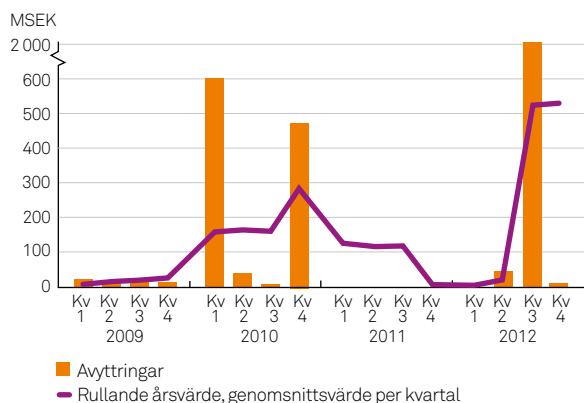
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –1 392 (855) MSEK, huvudsakligen beroende på amorteringar av lån i samband med försäljningen av Kungsbrohuset.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

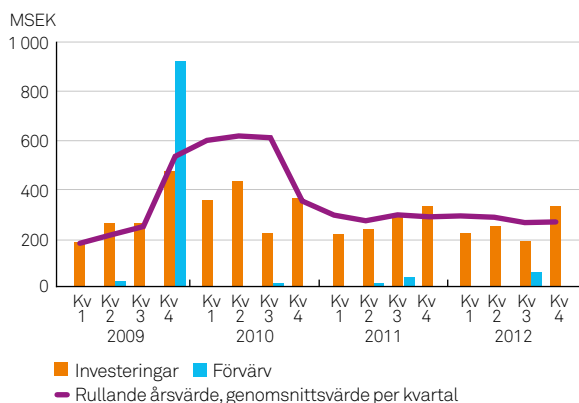
Affärsområde	Beslutad investering, MSEK ¹⁾	Årets investering, MSEK	Återstående investering, MSEK ¹⁾
Stationer	1 421	458	363
Stadsprojekt	—	109	—
Depåer	920	412	120
Godsterminaler	445	81	402
Totalt		1 060	

¹⁾ Avser större projekt över 10 MSEK.

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Resultaträkning

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.

MSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	265,1	215,3
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–344,5	–308,5
Driftöverskott		–79,4	–93,2
Resultat från försäljning aktier i dotterbolag	6	906,3	–48,9
Central administration	7	–40,5	–42,0
Strategisk utveckling	7	–8,5	–16,1
Rörelseresultat	8–9	777,9	–200,2
Finansiella poster			
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag		21,1	–16,3
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	9,8	12,3
Ränteutgifter från koncernbolag	10	217,1	212,3
Återföring/nedskrivning finansiella anläggningstillgångar		425,0	–76,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–181,9	–184,4
Räntekostnader från koncernbolag	11	–36,0	–53,7
Summa finansiella poster		455,1	–106,5
Resultat efter finansiella poster		1 233,0	–306,7
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		66,2	61,4
Lämnade koncernbidrag		–153,4	–160,1
Summa bokslutsdispositioner		–87,2	–98,7
Resultat före skatt		1 145,8	–405,4
Uppskjuten skatt	12	–14,4	109,5
ÅRETS RESULTAT		1 131,3	–295,9
Resultat per aktie (SEK)		282,9	–74,0
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat

MSEK	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Årets resultat	1 131,3	–295,9
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	1 131,3	–295,9

Balansräkning

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.

MSEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		231,8	182,8
Maskiner och inventarier	14	10,2	11,7
Summa materiella anläggningstillgångar		242,0	194,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	2 540,9	2 540,4
Fordringar hos koncernbolag		5 693,4	6 777,2
Andelar i intressebolag	16	31,1	31,1
Uppskjutna skattefordringar	22	190,4	204,8
Räntebärande långfristiga fordringar	17	321,0	349,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	8 776,9	9 902,9
Summa anläggningstillgångar		9 018,9	10 097,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1,0	3,8
Fordringar hos koncernbolag		599,1	669,3
Övriga fordringar	19	12,3	8,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10,3	7,3
Summa kortfristiga fordringar		622,7	689,1
Likvida medel		8,2	10,0
Summa omsättningstillgångar	27	630,9	699,1
SUMMA TILLGÅNGAR		9 649,9	10 796,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 736,2	704,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 236,2	1 204,9
Summa eget kapital		2 236,2	1 204,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	—	3 200,0
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder		—	2 965,5
Övriga avsättningar		63,0	63,0
Summa långfristiga skulder		151,6	6 317,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	4 980,2	87,8
Leverantörsskulder		39,2	32,3
Skulder till koncernbolag	23	2 078,0	3 004,8
Övriga skulder	24	9,6	8,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	155,2	141,1
Summa kortfristiga skulder	27	7 262,1	3 274,5
Summa skulder		7 413,7	9 591,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 649,9	10 796,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	7 550,9	8 698,0

Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat			
Ingående eget kapital 2011-01-01	400,0	100,0	1 100,8		1 600,8	1 600,8
Årets resultat	—	—	–295,9		–295,9	–295,9
Lämnad utdelning	—	—	–100,0		–100,0	–100,0
Utgående eget kapital 2011-12-31	400,0	100,0	704,9		1 204,9	1 204,9
Årets resultat	—	—	1 131,3		1 131,3	1 131,3
Lämnad utdelning	—	—	–100,0		–100,0	–100,0
Utgående eget kapital 2012-12-31	400,0	100,0	1 736,2		2 236,2	2 236,2

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	777,9	-200,2
Avskrivningar	2,8	3,1
Betald ränta	223,2	-161,4
Erhållen ränta	-226,6	13,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	777,3	-344,8
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	2,8	-0,1
Förändring av övriga korta fordringar	-1 790,7	-559,2
Förändring av leverantörsskulder	6,9	-6,8
Förändring av övriga korta skulder	2 363,4	-537,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 359,7	-373,2
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1,4	-2,8
Investeringar i dotterbolag	-1,0	-2,3
Avyttring av dotterbolag	906,8	1,4
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-906,3	-438,5
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	—	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,9	-475,5
Kassaflöde från den operativa verksamheten	1 357,9	-848,5
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	850,0	900,0
Amortering av skuld	-2 100,0	—
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-9,6	52,7
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 359,6	852,7
Årets förändring av likvida medel	-1,8	6,0
Likvida medel vid årets början	10,0	4,0
Likvida medel vid årets slut	8,2	10,0

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonglomeraten. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnvägsgränd 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2012 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 20 mars 2013 och föreläggas till årsstämman den 24 april 2013 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämplade regelverk

Riktlinjerna för statligt ägda bolag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för bolag noterade vid OMX Nordic Exchange. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 64.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2012 (2011) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2012 (2011) för

balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Användning av bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 81 procent av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2011 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2012.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ändringen avser utökade krav på upplysningar vid borttagande av finansiella instrument ur balansräkningen. För Jernhusen medför ändringen ytterligare upplysningar vid framtida borttag av finansiella instrument ur balansräkningen.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden är ändrad och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 juli 2012 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Ändringarna avser hur poster som redovisas inom övrigt totalresultat ska kategoriseras, poster som kan återföras till årets resultat och poster som inte kan återföras till årets resultat. Då Jernhusen inte har något övrigt totalresultat påverkas inte bolaget av ändringen.

IAS 12 Inkomstskatter

Ändringen avser redovisning av uppskjuten skatt för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. Den uppskjutna skatten ska beräknas utifrån om förvaltningsfastigheten förväntas användas (förbrukas) eller avyttras (återvinnas). Förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde återvinns helt och fullt vid en avyttring och sålunda ska den uppskjutna skatten beräknas på den skattesats som gäller vid avyttringen. Då skattesatsen i Sverige är den samma vid användande som vid avyttringar får ändringen ingen påverkan på Jernhusens redovisning av uppskjuten skatt.

Kommande standarder/ rekommendationer

IAS 19 Ersättning till anställda

Standarden är ändrad och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringen består främst av ändrade principer för redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner. Då Jernhusen inte har några förmånsbestämda pensionsplaner påverkas inte bolaget.

IFRS 13 Fair Value Measurement

Standarden är ny och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013 eller senare och kan tillämpas i förtid. IFRS 13 definierar verkligt värde på ett enhetligt sätt, hur detta ska fastställas när andra standarder kräver eller tillåter redovisning till verkligt värde samt innehåller konsekventa upplysningskrav. Då Jernhusen redovisar både förvaltningsfastigheter och derivat till verkligt värde medför IFRS 13 ett utökat upplysningskrav för bolaget.

IFRS 10 Consolidated Financial Statements

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

IFRS 11 Joint Arrangements

Standarden ersätter IAS 31 och SIC-13 och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 eller senare. Joint arrangement klassificeras som antingen joint operations där parterna som har ett

gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. Enligt IFRS 11 är det inte längre tillåtet att använda klyvningsmetoden för joint ventures. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 12 Disclosures of Interests with Other Entities

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

Koncernredovisning

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

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

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

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

Minoritetens andel av eget kapital redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel

av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om minoritetens andel av årets resultat.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen direkt eller indirekt kontrollerar 20–50 procent av rösterna eller har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finansiella och operativa strategier. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

Närstående parter

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande.

Segmentrapportering

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

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter och vidaredebitering av energi periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Fakturerings- och infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefaktureringskostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighets-

försäljningar bokförs på frånrädesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Avskrivningar på maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier tas upp till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt.

Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. De olika grupperna av inventarier skrivs årligen av med följande procent-satser:

Maskiner och inventarier	10–20 %
Fordon	20 %
Datorer	33 %

Nedskrivningar

Det bokförda värdet på koncernens materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde) prövas fortlöpande genom analyser av enskilda tillgångar. Om en sådan analys indikerar att det bokförda värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet

av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Internprissättning

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

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

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

Värdering och redovisning av avsättningar till pensioner

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 17 (13) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 (113) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Inkomstskatter

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

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

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

Från 1 januari 2013 ändras skattesatsen från 26,3 procent till 22 procent. Detta innebär att uppskjuten skatteskuld per 2012-12-31 har räknats om till 22 procent, vilket medfört att det i resultaträkningen även ingår effekten av omräkningen.

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som är 26,3 procent.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten "Fastigheter, realiserade". Verkligt värde för samtliga fastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 13. För att säkerställa den interna värderingen görs extern värdering på cirka 80 procent av beståndet. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess att projektet får-

digställts och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhålls-åtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden och redovisas till nominellt värde.

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor samt elpriser för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a.

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

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

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska tillhöra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivathandel bedrivs i huvudsak för att säkra koncernens ränterisker. Koncernen handlar även i mindre utsträckning med elderivat.

Tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med

värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolaget

Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen. Skattelagstiftningen i Sverige ger bolag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskatade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Moderbolaget kan således redovisa obeskatade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I koncernens rapport över finansiell ställning behandlas dessa

som temporära skillnader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat fördelas avsättning till, eller upplösning av obeskatade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat. Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna ovan kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

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

Intressebolag

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

Koncernbolag

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

Eget kapital

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

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

Koncernbidrag

I september 2012 uppdaterade Rådet för finansiell rapportering rekommendationen RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag. Ändringen träder i kraft 1 januari 2013, men en tidigare tillämpning uppmuntras.

Förändringen innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel för redovisning av koncernbidrag. Enligt huvudregeln ska erhållna koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag. Enligt alternativregeln redovisas både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Jernhusen AB (publ) har valt att förtidstillämpa ändringen och att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag enligt alternativregeln. 2011 års siffror har omräknats med hänsyn till detta.

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen använder främst rörelse-resultatet per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadregioner.
- Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av fordon till person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godstransport-systemet.

MSEK	2012	2011
Fastighetsintäkter		
Stationer	573,3	532,6
Stadsprojekt	120,6	156,5
Depåer	428,0	371,9
Godsterminaler	38,7	32,7
Gemensamma enheter	—	—
Summa fastighetsintäkter	1 160,6	1 093,7
Rörelseresultat		
Stationer	228,9	219,4
Stadsprojekt	85,2	125,5
Depåer	188,8	196,5
Godsterminaler	12,2	16,3
Gemensamma enheter	-6,9	-8,7
Central administration	-40,5	-42,0
Strategisk utveckling	-8,5	-12,8
Resultat från intressebolag	0,1	1,3
Summa rörelseresultat	459,3	495,4
Tillgångar per affärsområde		
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
Summa tillgångar	10 648,2	11 583,2

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Stationer	573,3	532,6	94,7	85,2	668,0	617,8
Stadsprojekt	120,6	156,5	6,7	0,1	127,3	156,6
Depåer	428,0	371,9	8,5	0,9	436,5	372,8
Godsterminaler	38,7	32,7	4,2	4,3	42,9	37,0
Gemensamma enheter	—	—	2,3	—	2,3	—
Summa	1 160,6	1 093,7	116,4	90,5	1 277,0	1 184,2
Koncernjusteringar					-116,4	-90,5
Summa fastighetsintäkter					1 160,6	1 093,7

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

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

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

Koncerninterna transaktioner

MSEK	Moderbolag	
	2012	2011
Intäkter, %	65,9	68,4
Kostnader, %	2,2	3,5

Not 3 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	207,5	210,2	0,0	—
Green Cargo AB	31,0	30,2	0,6	—
Trafikverket	26,7	25,2	0,1	1,7
Summa	265,1	265,6	0,8	1,7
Köp av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
Trafikverket	28,0	18,5	8,7	1,4
Infranord AB	14,2	13,7	0,0	0,0
Samhall AB	5,7	4,3	0,1	—
Summa	47,9	36,5	8,8	1,4
Fordringar				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	10,5	25,5	—	—
Trafikverket	1,7	9,8	—	0,9
Summa	12,2	35,2	—	0,9

Av nedanstående tabell framgår transaktioner med närstående som överstiger mer än 10 procent av omsättningen. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 9.

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

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

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 161 (1 094) MSEK. Fördelning av intäkterna framgår av nedanstående tabell:

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Hysesavtal, arrende och tomrättsavgälder	873,5	852,3	—	—
Energi	106,0	102,5	—	—
Parkering	46,2	42,7	—	—
Förvaringsboxar	16,6	16,4	—	—
Infrastrukturförvaltning	36,4	34,1	—	—
Reklamintäkter	30,4	20,9	—	—
Övrigt ¹⁾	51,5	24,8	265,1	215,3
Summa	1 160,6	1 093,7	265,1	215,3

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2013	948	234 247	264	33,4
2014	484	107 931	140	17,8
2015	337	71 142	105	13,3
2016	214	85 594	159	20,2
2017	61	33 280	30	3,9
2018	28	12 128	30	3,8
2019–	25	18 689	60	7,6
Totalt	2 097	563 011	789	100,0

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 652 (545) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Fastighetskostnader

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

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

Fastighetsskatt

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

Fördelning av fastighetsrelaterade kostnader framgår av nedanstående tabeller:

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	140,5	138,2	—	—
Fastighetsskötsel	60,2	54,4	—	—
Städning och renhållning	26,5	24,9	—	—
Bevakning	27,2	23,0	—	—
Utrednings- och projekteringskostnader	6,5	2,3	—	—
Utlägg för vidarefakturering	22,3	12,6	—	—
Övrigt	101,0	69,3	—	—
Summa	384,2	324,8	—	—
Underhåll	57,5	38,2	—	—
Summa	57,5	38,2	—	—
Fastighetsskatt	9,0	16,0	—	—
Summa	9,0	16,0	—	—

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	221,6	175,8	221,6	175,8
Övriga personalrelaterade kostnader	10,4	10,8	10,4	10,8
Avskrivningar	3,1	3,1	3,1	3,1
Energi	—	—	64,4	67,3
Lokal- och kontorskostnad	47,9	30,2	—	—
Konsultkostnader	44,7	37,4	—	—
IT-kostnader	4,3	3,7	—	—
Aktiverade projektutgifter	-131,5	-101,9	—	—
Övrigt	1,2	6,7	45,0	51,6
Summa	201,7	165,8	344,5	308,5
Summa fastighetskostnader	652,4	544,8	344,5	308,5

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2012 har Jernhusen AB avytttrat en fastighet via försäljning av dotterbolag.

Moderbolag

Bolag	Fastighetsbeteckning	Försäljningsresultat, MSEK
Jernhusen Blekholmen AB	Blekholmen 4	906,3
Summa 2012		906,3
Jernhusen Stockholm 108 AB	Åmål 6:75 och del av Åmål 6:50	1,3
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		-50,2
Summa 2011		-48,9

Not 7 Central administration och strategisk utveckling

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ersättning till anställda	22,2	26,9	22,2	26,9
Övriga personalrelaterade kostnader	1,3	1,3	1,3	1,3
Strategisk utveckling	8,5	12,8	8,5	16,1
Övrigt ¹⁾	17,0	13,8	17,0	13,8
Summa	49,0	54,8	49,0	58,1

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

Not 8 Ersättning till revisorer

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

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,9	1,2	0,9	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1	0,0	0,1
Skatterådgivning	—	0,0	—	0,0
Övriga uppdrag	0,2	0,0	0,2	0,0
Summa	1,1	1,4	1,1	1,4

Not 9 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidorna 46–47.

Rörlig lönedel

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

Vd och ledande befattningshavare omfattas inte av den rörliga lönedelen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. För 2012 uppnåddes inte målet för rörelseresultatet.

Utbetalning av rörlig lönedel baserad på uppnådda individuella mål 2012 kommer att göras i mars 2013 och uppgår till 6 (10) MSEK.

Pensioner

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

Avgångsvederlag

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

vederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader för räkenskapsåret framgår av nedanstående tabell:

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2012	2011
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	15 368,7	14 169,1
Övriga anställda	145 030,0	119 958,4
Summa	160 398,7	134 127,5
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 307,7	9 063,5
Varav pensionskostnader	3 721,7	3 711,3
Övriga anställda	78 375,3	61 245,2
Varav pensionskostnader	26 357,9	19 337,7
Summa	87 683,0	70 308,7

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen ABs styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2012

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Rolf Lydahl, ordförande ¹⁾	182,0	30,0	30,0
Björn Ekström (tom april 2012)	31,7	6,7	—
Kjell Hassler (from maj 2012)	63,3	20,0	—
Kia Orback Pettersson ²⁾	79,2	—	33,3
Ingegerd Simonsson (from maj 2012)	63,3	—	20,0
Rolf Torwald (tom april 2012)	31,7	—	10,0
Bosse Wallin	95,0	8,3	11,7
Christel Wiman	95,0	20,0	—
Summa	641,2	85,0	105,0

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott.

²⁾ Ordförande i revisionsutskott.

Ersättning till styrelse 2011

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Rolf Lydahl, ordförande ¹⁾	182,0	30,0	30,0
Björn Ekström	93,7	20,0	—
Kia Orback Pettersson ²⁾	93,7	—	36,7
Rolf Torwald	63,3	—	20,0
Bosse Wallin	93,7	20,0	—
Christel Wiman	63,3	13,3	—
Summa	589,7	83,3	86,7

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott.

²⁾ Ordförande i revisionsutskott.

Forts not 9

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2012

KSEK	Född	Pensions- ålder	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ¹⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 029,3	—	3 029,3	942,6
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 086,4	80,2	2 166,6	658,1
Björn Boestad, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1965	67	1 329,4	54,3	1 383,7	318,9
Eva Burén, Chef Kommunikation	1964	67	981,1	62,5	1 043,6	288,6
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Depåer	1973	67	1 180,7	59,4	1 240,1	252,0
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling	1970	67	913,1	25,2	938,3	195,4
Ulrika Frisk, Chef HR	1970	67	862,3	63,1	925,4	171,4
Olle Huusko, Chef affärsområde Godsterminaler (tom september 2012)	1963	67	830,8	16,1	846,9	256,7
Micael Svensson, Chef affärsområde Godsterminaler (from oktober 2012)	1961	67	271,4	—	271,4	59,2
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer	1971	67	1 337,9	63,3	1 401,2	272,3
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 298,0	—	1 298,0	306,5
Summa			14 120,4	424,1	14 544,5	3 721,7

¹⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare 2011

KSEK	Född	Pensions- ålder	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ¹⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	2 773,2	—	2 773,2	841,7
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 118,5	87,0	2 205,5	663,4
Björn Boestad, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1965	67	1 299,9	49,9	1 349,8	302,8
Eva Burén, Chef Kommunikation	1964	67	932,5	65,3	997,8	361,2
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Depåer	1973	67	1 151,5	55,7	1 207,2	249,0
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling (from maj 2011)	1970	67	550,7	—	550,7	152,0
Torben Eliasson, Chef Hållbar Utveckling (tom april 2011)	1971	67	299,4	—	299,4	39,8
Ulrika Frisk, Chef HR	1970	67	870,9	—	870,9	205,4
Olle Huusko, Chef affärsområde Godsterminaler	1963	67	1 053,1	—	1 053,1	310,0
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer	1971	67	1 157,2	51,9	1 209,1	273,5
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 158,9	—	1 158,9	312,6
Summa			13 365,8	309,8	13 675,6	3 711,4

¹⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Forts not 9

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2012	2011
Kvinnor	104	90
Män	140	118
Summa	244	208

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2012		2011	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	6	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	10	5	10	5
Summa	17	8	16	9

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av Arenastaden i Solna	11,0	11,9	9,4	11,9
Ränteintäkter från koncernbolag	—	—	217,1	212,3
Övriga ränteintäkter	1,5	2,2	0,4	0,4
Summa	12,5	14,1	226,9	224,6

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader och liknande resultatposter	182,7	186,8	181,9	184,4
Räntekostnader från koncernbolag	—	—	36,0	53,7
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	-24,8	-29,1	—	—
Summa	157,9	157,8	217,9	238,1

¹⁾ Ränta under byggnadstid.

Not 12 Skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 26,3%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet främst beroende på möjligheten att:

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

- Nyttja avdrag för tidigare upptagna realisationsvinster vid fastighetsförsäljning.
- Nyttja befintliga underskottsavdrag.

Den 21 november 2012 beslutade Sveriges riksdag att sänka inkomstskatten från 26,3 procent till 22 procent. Den nya skattesatsen tillämpas med början inkomståret 2013 och påverkar per 31 december 2012 värderingen av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder. Dessa har i bokslutet för räkenskapsåret 2012 omvärderats till den nya skattesatsen. Effekten av omvärderingen uppgick till 55 MSEK.

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	341,4	229,0	1 145,8	-405,4
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-89,8	-60,2	-301,3	106,6
Skatteeffekt av:				
Ändrad skattesats	55,3	—	-37,2	—
Bolagsförsäljning	245,7	-0,8	238,4	0,3
Återförda nedskrivningar dotterbolag	—	—	111,8	—
Försäljning intressebolag	—	1,0	0,0	-3,3
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,1	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	5,8	5,9	5,0	6,0
Justeringar hänförliga till föregående års resultat	5,3	0,0	-31,1	0,0
Summa	222,3	-54,0	-14,4	109,5
Effektiv skattesats, %	negativ	23,6	1,3	27,0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde). Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 896 (10 829) MSEK, en minskning med 933 (1 328) MSEK. Detta förklaras av investeringar om 1 060 (1 161) MSEK, värdeförändring om 119 (172) MSEK samt frånträden om -2 111 (-5) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 1,1 (1,3) procent av det totala fastighetsbeståndet eller -2,1 (1,8) procent av jämförbart bestånd (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidorna 51–52.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2012	2011
Marknadsvärde 1 januari	10 829,1	9 501,5
Orealiserade värdeförändringar	118,4	171,6
Investeringar	1 003,5	1 114,9
Förvärv	56,8	46,3
Frånträden	-2 111,4	-5,2
Marknadsvärde 31 december	9 896,4	10 829,1

Väsentliga åtaganden

Det pågår en omfattande grundförstärkning av Centralstationen i Stockholm. I samband med denna pågår en modernisering av fastigheten och tillskapande av nya ytor. Projektet med grundförstärkning och kommersialisering fortlöper enligt plan. Jernhusen har åtaganden i den till centralstationen intilliggande fastigheten Orgelpipan 6. Åtagandena består av tillskapandet av Station Stockholm City för pendeltåg samt nybyggnation av Scandic Hotels lokaler i fastigheten.

I anslutning till Friends Arena i Solna har Jernhusen åtaganden att förändra Solna pendeltågstation. En ny uppgång mot arenan kommer att byggas och i samband med det skapas en 3D-fastighet för den nya stationslösningen.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, sälja, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Fastighetsinvesteringar, sidorna 14–15.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna till mindre stationsfastigheter i glesbygden och underhållsdepåer lokaliserade till viktiga järnvägs-knutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområde kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IAS 40, innebär att värdet som huvudregel skall bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade.

Kassaflödesmetoden

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

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 diskonteras och nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

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

Byggrätter

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

Försäljningspris

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

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2012 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med kassaflödesmodell, eller en tillämpning av denna används för att bestämma värdet motsvarande 94 procent av det totala värdet. Framtagandet av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom ortsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att bedöma ett restvärde om tio år, anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikroläge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter bestäms direktavkastningskravet för respektive lokaltyp. Därefter viktas direktavkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala driftnettot. För depåer, gods- och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej.

Antaganden om driftnettot

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

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 27 fastigheter, motsvarande 81 procent av beståndet värderats av NAI Svefa. Urvalet har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna. Vid årets externvärdering har samma fastigheter som tidigare år värderats. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 7 929 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 8 032 MSEK vilket är 103 MSEK mer än NAI Svefa, motsvarande cirka 1,5 procent.

Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om skillnader förekommer på vissa fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/-5 procent. Detta ger ett värdeintervall på 9 402–10 391 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid en förändring av direktavkastningskravet eller driftnettot, vilket framgår i Riskavsnittet på sidan 19.

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern	2012			2011		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,7	36,2	38,9	2,7	27,3	30,0
Årets investeringar	1,8	17,4	19,1	—	8,9	8,9
Försäljningar/utrangeringar	—	-0,8	-0,8	—	—	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,5	52,8	57,3	2,7	36,2	38,9
Ingående avskrivningar	-2,7	-16,1	-18,8	-2,7	-12,5	-15,2
Försäljningar/utrangeringar	—	0,4	0,4	—	—	—
Årets avskrivningar enligt plan	-0,1	-5,0	-5,1	—	-3,6	-3,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,8	-20,7	-23,5	-2,7	-16,1	-18,8
Utgående planenligt restvärde	1,6	32,1	33,7	—	20,0	20,0

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 5 (4) MSEK redovisas 5 (4) MSEK som fastighetsadministration och 0 (0) MSEK som central administration.

Moderbolag	2012			2011		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	25,6	28,2	2,6	22,8	25,4
Årets investeringar	—	1,4	1,4	—	2,8	2,8
Försäljningar/utrangeringar	—	-0,4	-0,4	—	—	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	26,6	29,2	2,6	25,6	28,2
Ingående avskrivningar	-2,6	-13,9	-16,5	-2,6	-10,8	-13,4
Försäljningar/utrangeringar	—	0,4	0,4	—	—	—
Årets avskrivningar enligt plan	—	-2,8	-2,8	—	-3,1	-3,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,6	-16,4	-19,0	-2,6	-13,9	-16,5
Utgående planenligt restvärde	—	10,2	10,2	—	11,7	11,7

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

Not 15 Andelar i koncernbolag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2012	Bokfört värde 2011
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	1 310,1	1 310,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	280,0	280,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	20,0	20,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	10,0	10,0
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Blekholmen AB ¹⁾	556617-8512	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,5	0,5
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm M AB	556692-8437	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm N AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	39,3	39,3
Jernhusen Örgelplan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm Y AB ²⁾	556764-1146	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Jernhusen Stockholm Z AB ²⁾	556764-1138	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Västerås	1 000	51	51	3,1	2,1
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Skövde Godsterminal AB ³⁾	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Skövde Terminal AB ³⁾	556692-8973	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB	556692-9443	Stockholm	1 000	100	100	336,7	336,7
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	0,0	—
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		—	—
Summa						2 540,9	2 540,4

¹⁾ Har avyttrats under 2012.

²⁾ Har avyttrats till Jernhusen Holding AB under 2012.

³⁾ Har avyttrats till Jernhusen Stockholm N AB under 2012.

Not 16 Andelar i intressebolag

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	131,3	216,1	31,1	75,9
Aktieägartillskott	—	33,3	—	—
Försäljning	—	-28,5	—	-44,8
Årets anskaffning	—	—	—	—
Avyttrad verksamhet	—	—	—	—
Resultatandel	-57,3	-18,1	—	—
Nedskrivning	—	—	—	—
Utdelning	—	—	—	—
Omklassificering	21,5	-71,5	—	—
Bokfört värde vid årets slut	95,5	131,3	31,1	31,1

Forts not 16

Koncern, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2012	Bokfört värde 2011
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	6,4	5,7
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna AB	556742-6811	Stockholm	220	22,2	22,2	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna KB	969733-4580	Stockholm	—	22,2	22,2	143,3	125,0
Swedish Arena Management AB	556742-6829	Stockholm	220	22,2	22,2	0,0	0,0
Swedish Arena Management KB	969733-6312	Stockholm	—	22,2	22,2	-76,8	-22,6
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	22,6	23,2
Summa						95,5	131,3

Moderbolag, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2012	Bokfört värde 2011
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

Intressebolagens resultat och eget kapital 2012 enligt senaste rapporterade utfall

MSEK	Stockholms Terminal AB	Råsta Administration AB	Arenabolaget i Solna AB	Arenabolaget i Solna KB	Swedish Arena Management AB	Swedish Arena Management KB	Åre Centrum AB
Balansräkning							
Tillgångar	27,0	6,0	0,1	3 075,6	0,1	176,3	444,7
Eget kapital	10,5	0,1	0,1	845,7	0,1	-346,0	80,9
Skulder	16,5	5,9	0,0	2 229,9	0,0	522,3	363,8
Summa Eget kapital och skulder	27,0	6,0	0,1	3 075,6	0,1	176,3	444,7
Resultaträkning							
Intäkter	23,3	3,9	0,0	52,4	0,0	91,8	32,8
Resultat	1,5	0,0	0,0	-14,5	0,0	-244,3	1,7

Företagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel
Stockholms Terminal AB	0,7
Råsta Administration AB	—
Arenabolaget i Solna AB	—
Arenabolaget i Solna KB	-3,2
Swedish Arena Management AB	—
Swedish Arena Management KB	-54,2
Åre Centrum AB	-0,6
Summa	-57,3

Not 17 Räntebärande fordringar

Räntebärande lång- och kortfristiga fordringar framgår av tabellen nedan:

Av räntebärande fordringar avser 321 (364) MSEK reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	321,0	364,1	321,0	349,4
Varav derivatinstrument ¹⁾	0,0	0,0	—	—
Summa	321,0	364,1	321,0	349,4
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar	85,2	21,1	—	—
Varav derivatinstrument ¹⁾	0,0	0,2	—	—
Summa	85,2	21,1	—	—

¹⁾ Avser marknadsvärdering av elderivat, ränteswapkontrakt.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Hysesfordringar	52,8	50,6	—	—
Kundfordringar	45,0	59,2	1,0	3,8
Reserv för osäkra fordringar	-20,3	-16,5	—	—
Summa	77,4	93,3	1,0	3,8

Kontraktstorlek

MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	1 257	61,0	35	4,6
0,1–0,4	507	24,6	117	15,2
0,5–0,9	154	7,5	110	14,3
1,0–2,4	97	4,7	150	19,5
2,5–4,9	8	0,4	167	21,6
5,0–9,9	18	0,9	58	7,6
10,0 –	21	1,0	134	17,4
Summa	2 062	100,0	772	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Koncern												
Hysesfordringar	0,1	0,1	23,5	11,7	4,7	6,7	0,0	0,5	24,5	31,6	52,8	50,6
Kundfordringar	18,2	55,2	25,0	3,6	1,5	-0,2	0,1	0,1	-0,8	0,5	45,0	59,2
Summa	18,3	55,3	48,5	15,3	6,2	6,5	0,1	0,6	23,7	32,1	97,8	109,8
Moderbolag												
Kundfordringar	0,1	2,5	0,9	1,3	—	—	—	—	—	—	1,0	3,8
Summa	0,1	2,5	0,9	1,3	—	—	—	—	—	—	1,0	3,8

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 20 (17) MSEK motsvarande 21 (15) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Avsättning vid årets början	16,5	15,6	—	—
Reservering för befarade kundförluster	3,8	1,7	—	—
Konstaterade förluster	—	-0,8	—	—
Avsättning vid årets slut	20,3	16,5	—	—

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Mervärdesskattfordran	29,4	39,3	6,5	4,1
Fordran staten avseende miljöåtagande	9,5	8,8	0,4	0,4
Skattfordran	16,5	8,3	4,7	3,9
Övriga fordringar	42,0	11,7	0,7	0,3
Summa	97,4	68,1	12,3	8,7

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna intäkter	16,1	36,8	—	—
Förutbetalda försäljningskostnader	2,9	2,0	2,9	2,0
Upplupna räntor	2,6	1,4	1,0	1,4
Övriga poster	11,7	5,9	6,4	3,9
Summa	33,3	46,2	10,3	7,3

Not 21 Eget kapital**Aktiekapital**

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) skall bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är etthundra (100) kronor. Aktiekapitalet var per den 31 december 2012 fördelat på 4 000 000 aktier. Antalet utestående aktier var 4 000 000. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet under år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 2 261,3 MSEK, varav årets resultat är 567,5 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägare får endast delas ut så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast utdelning ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital om 400 MSEK och reservfond om 100 MSEK. I enlighet med aktiebolagslagen har den tidigare redovisade överkursfonden om 100 MSEK per 2005-12-31 överförts till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 1 736,2 MSEK och består av balanserat resultat 604,9 MSEK och årets resultat 1 131,3 MSEK.

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

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2012		2011	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 26,3%
Fastigheter	-2 654,9	-584,1	-2 902,8	-763,4
Derivat	269,8	59,4	212,3	55,8
Underskottsavdrag	919,4	202,3	714,2	187,8
Osäkra kundfordringar	20,3	4,5	16,5	4,3
Övrigt	83,5	18,4	11,2	2,9
Enligt balansräkningen	-1 361,9	-299,6	-1 948,6	-512,4

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2012		2011	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 26,3%
Underskottsavdrag	802,2	176,5	586,1	154,2
Övrigt	63,0	13,9	192,7	50,7
Enligt balansräkningen	865,2	190,4	778,8	204,8

Kvarvarande underskott i koncernen per 2012-12-31 uppgick till 935 MSEK, varav 919 MSEK ligger till grund för beräkning av uppskjuten skatt.

Not 23 Räntebärande skulder

Räntebärande lång- och kortfristiga skulder framgår av tabellen nedan:

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	—	3 200,0	—	3 200,0
Övriga räntebärande skulder	277,9	3 188,0	—	2 965,6
Varav derivatinstrument ¹⁾	259,9	204,5	—	—
Summa	277,9	6 388,0	—	6 165,6
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 995,8	87,8	1 995,8	87,8
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	2 994,2	8,2	2 984,4	—
Varav derivatinstrument ¹⁾	9,9	8,2	—	—
Summa	4 990,0	96,0	4 980,2	87,8

¹⁾ Avser marknadsvärdering av elderivat och ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen bindande kreditlöften om totalt 6 700 (6 700) MSEK varav 6 500 (6 500) MSEK avsåg en revolverande kreditfacilitet hos Nordea, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram (låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat) och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit i Nordea. Checkräkningskrediten i Nordea förnyas årsvis.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 5 268 (6 484) MSEK varav 1 950 (3 200) MSEK avsåg dragningar i kreditfaciliteten hos Nordea och 2 984 (2 965) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång 46 (88) MSEK utnyttjat.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	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
Totalt¹⁾	4 998	3,0

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 270 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	1 950	39
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 984	60
Checkräkningskredit	200	46	1
Övriga lån		18	0
Totalt	6 700	4 998²⁾	100

¹⁾ I låneramen om 6 500 MSEK fungerar 3 000 MSEK som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärde av derivat om 270 MSEK ingår inte.

Not 24 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Skatteskuld	5,3	12,7	—	—
Inbetalda handpenningar	3,4	2,1	—	—
Personalens källskatt	4,6	4,0	4,5	4,0
Sociala avgifter	4,1	3,5	4,1	3,5
Övriga skulder	27,3	15,5	1,0	1,0
Summa	44,7	37,8	9,6	8,5

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Bolagsförsäljningar	51,0	13,3	101,0	76,0
Förutbetalda hyresintäkter	118,7	136,5	—	—
Räntor	12,0	20,8	12,0	20,7
Semesterlöner	10,1	8,5	10,1	8,5
Rörlig lönedel	6,3	9,7	6,3	9,7
Personalrelaterade kostnader	7,4	5,6	7,4	5,6
Sociala avgifter	3,2	2,7	3,1	2,7
Övrigt	51,2	66,7	15,3	17,9
Summa	259,9	263,9	155,2	141,1

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

Not 26 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Dotterbolagsaktier	2 123,9	2 600,1	2 145,8	2 145,9
Dotterbolagsreverser	5 405,1	6 552,1	5 405,1	6 552,1
Summa	7 529,0	9 152,2	7 550,9	8 698,0

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

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

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

Eventalförpliktelser

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

Tvister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är part i ett antal pågående rättsprocesser och tvister. De väsentliga tvister per balansdagen vilka Jernhusen bedömer skulle kunna få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet, är två parallella rättsprocesser med EuroMaint Rail AB som motpart.

Processerna avser frågan om Jernhusen har tagit ut för höga avgifter för nyttjande av järnvägsinfrastruktur. Frågan har prövats dels i Transportstyrelsen, dels i tingsrätten, vilka båda har fastställt att Jernhusens avgifter är skäliga. EuroMaint Rail AB har överklagat såväl Transportstyrelsens beslut som tingsrättens dom. Mot bakgrund av utgång och motivering i Transportstyrelsen respektive tingsrätten ser Jernhusen ingen anledning att befara annan utgång i överinstans, men rättsprocesser och tvister är oförutsägbara till sin karaktär och faktiskt utfall kan komma att avvika från de bedömningar som Jernhusen har gjort.

Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsolidationen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument, reversfordringar avseende Jernhusens engagemang i Arenastaden samt en fordran avseende Arlandabanan. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån och företagscertifikat, som upptagits främst för att finansiera konsolidationens fastigheter samt marknadsvärdet av derivatinstrument.

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

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 0 (0) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 270 (213) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -57 (-225) MSEK.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkonsolidationen

Jernhusen är i sin verksamhet, utöver affärsrisker, exponerad för olika finansiella risker. De finansiella risker som är av störst betydelse är ränte-, motparts-, och refinansieringsrisk. För att hantera dessa risker effektivt samt för att ta till vara stordriftsfördelar är finansverksamheten centraliserad till moderbolaget.

Det övergripande ansvaret för finansverksamheten är att optimera finansiella risker genom en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicy. Efter årets utgång har styrelsen fattat beslut om en ny finanspolicy för Jernhusen. Mer om denna på Jernhusens webbplats jernhusen.se.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i marknadsräntor negativt påverkar kassaflödet eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Jernhusens finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisk ska bedrivas.

Räntebindning för portföljen ska ligga mellan 1–6 år och hanteras genom finansiella derivat.

Policyn bygger på att en kort räntebindning historiskt alltid innebär en lägre räntekostnad och att räntefluktationer på lång sikt bör absorberas av förändrade kassaflöden och fastighetsvärden. Policyn inkluderar även att det är viktigt med en konsekvent och långsiktig räntestrategi samt att konsolidationen behöver försäkra sig mot negativa årsresultat eller kraftigt försämrade nyckeltal, till följd av räntans kortsiktiga fluktationer.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 3,0 (3,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 58 (48) månader.

Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 4 200 (4 200) MSEK.

Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan dels beroende på instrumentens återstående löptid.

Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit negativ på grund av den kraftiga räntenedgång som skett under året till följd av den globala krisen.

Den realiserade värdeförändringen för Jernhusen finansiella instrument var under perioden -57 (-225) MSEK.

Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring finansiella instrument

MSEK	Verkligt värde
Värde finansiella instrument 1 januari 2012	-212,4
Försäljningslikvid	—
Orealiserad värdeförändring	-57,4
Realiserad värdeförändring	—
Värde finansiella instrument 31 december 2012	-269,8

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken för att motparten i en transaktion inte kommer att fullfölja sina finansiella avtalsförpliktelser och att eventuella säkerheter inte täcker bolagets fordran. Den övervägande delen av motpartsrisken för Jernhusen avser kreditlöften, finansiella derivat samt utestående kund- och hyresfordringar.

Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med dessa, vilket begränsar risken.

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusen har sedan december 2007 ett låneavtal som har täckt bolagets finansieringsbehov under den finansiella kris som präglade marknaden de senaste åren. Detta avtal förfaller i slutet av 2013. Därför har Jernhusen under 2012 inlett arbetet med refinansieringen för att minimera risken kopplat till detta.

Valutarisk

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

Forts not 27

MSEK	Kategori	Värdering	Bokfört värde	
			2012	2011
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	321,0	363,9
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	77,4	93,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	85,2	21,1
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	130,7	114,3
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	8,2	10,0
Summa			622,5	602,6
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	0,0	0,2
Summa			0,0	0,2
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	—	3 200,0
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 012,3	2 991,6
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	221,3	196,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	1 995,8	87,8
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	304,6	301,7
Summa			5 533,9	6 777,8
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	259,9	204,5
Summa			259,9	204,5

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

SEK	2012
Balanserade vinstmedel	604 913 858
Årets resultat	1 131 317 328
Summa	1 736 231 186

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 66 154 029 kronor och lämnats till dotterbolag med 153 439 604 kronor.

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2012
Till aktieägarna utdelas	100 000 000
I ny räkning balanseras	1 636 231 186
Summa	1 736 231 186

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

Utdelning ska betalas den 6 maj 2013.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

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

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,5 procent av bolagets egna kapital och 2,2 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten

uppgick till 42,8 procent och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger. Utdelningsmålet innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet efter finansiella poster.

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

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Stockholm den 20 mars 2013

Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

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

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

Stockholm den 20 mars 2013
Styrelsen



Rolf Lydahl
Ordförande



Kristina Ekengren
Styrelseledamot



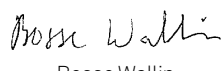
Kjell Hassler
Styrelseledamot



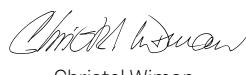
Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot



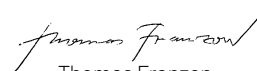
Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



Bosse Wallin
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 20 mars 2013



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 4–37, 39–83.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den

31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. I enlighet med "Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande" har en bolagsstyrningsrapport upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB (publ) för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2013



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2012	2011	2010	2009	2008
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 160,6	1 093,7	1 013,7	867,6	803,5
Driftkostnader	-393,2	-340,8	-357,2	-286,8	-263,4
Underhåll	-57,5	-38,2	-30,0	-29,6	-35,0
Fastighetsadministration	-201,7	-165,8	-129,0	-97,8	-100,4
Driftöverskott	508,2	548,9	497,5	453,4	404,7
Central administration	-49,0	-54,8	-57,9	-60,7	-49,3
Resultat från andelar i intressebolag	0,1	1,3	2,5	0,6	—
Rörelseresultat	459,3	495,4	442,1	393,3	355,4
Finansiella poster	-181,8	-163,1	-98,6	-54,5	-123,6
Resultat efter finansiella poster	277,5	332,3	343,5	338,2	231,8
Värdeförändring fastigheter, realiserade	2,9	-50,2	-24,9	4,5	0,1
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	118,4	171,6	240,1	-300,4	-72,6
Värdeförändring finansiella instrument, realiserade	—	—	—	—	0,4
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-57,4	-224,7	82,1	5,5	-117,4
Resultat före skatt	341,4	229,0	640,8	47,8	42,3
Skatt	222,3	-54,0	-150,6	-4,4	10,9
Årets resultat	563,7	175,0	490,2	43,4	53,2
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	9 896,4	10 829,1	9 501,5	8 946,3	7 186,1
Maskiner och inventarier	33,7	20,0	14,8	6,7	5,7
Finansiella anläggningstillgångar	416,6	495,4	667,4	576,1	483,0
Omsättningstillgångar	301,5	238,7	223,7	196,7	193,3
Summa tillgångar	10 648,2	11 583,2	10 407,4	9 725,8	7 868,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 554,8	4 088,4	4 011,3	3 618,3	3 120,6
Långfristiga skulder	577,5	6 900,4	5 806,4	5 502,3	3 657,1
Kortfristiga skulder	5 515,9	594,4	589,7	605,2	1 090,4
Summa eget kapital och skulder	10 648,2	11 583,2	10 407,4	9 725,8	7 868,1
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	654 000	671 000	669 000	682 000	674 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 896	10 829	9 501	8 946	7 186
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 060	1 161	1 401	2 129	609
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2 114	5	1 086	73	48
Överskottsgrad, %	43,8	50,2	49,1	52,3	50,4
Direktavkastning, %	5,9	6,6	6,7	6,4	6,2
Totalavkastning, %	7,3	8,1	9,5	2,2	5,1
Vakansgrad area, % ²⁾	15,7	14,8	14,6	13,5	12,7
Vakansgrad hyra, % ²⁾	4,4	4,3	4,9	5,2	4,7
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	42,8	35,0	38,5	37,2	39,7
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	4 853	6 089	4 877	4 773	3 561
Belåningsgrad, %	49,0	56,2	51,3	53,3	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,5	1,2	1,3	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	5,1	8,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,2	2,5	2,1	4,3
Räntebindningstid, mån	58	48	45	45	19
Avkastning på eget kapital, %	13,1	4,4	12,9	1,3	1,7
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	265	239	187	150	119

¹⁾ Exklusive väntsalytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Ordlista

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 marknads-hyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Intermodala transporter

Se kombitransporter.

Jämförbart bestånd

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

Kombitransporter

Kombinerade lands-, järnvägs- och sjö-transporter.

Lokalarea

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

MDSEK

Miljarder kronor.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

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

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Sidosystem

Sidosystemet består av stationer, underhålls-depåer, 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 minoritets-intressen) 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

Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/-förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdda fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

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

Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Malmö

Jernhusen
Box 584
211 20 Malmö
Besök:
Centralstationen /
Skeppsbron 1C

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

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

