

Årsredovisning
2011

Innehåll

2011 i korthet	1
Vd har ordet	2
Omvärld och trender	4
Strategisk inriktning	7
Fastighetsbestånd	11
Fastighetsinvesteringar	14
Finansiering	16
Riskhantering	18
Hållbart företagande	21
Affärsområde Stationer	23
Affärsområde Stadsprojekt	26
Affärsområde Depåer	30
Affärsområde Godsterminaler	34
Organisation och medarbetare	38
Ordförandeord	40
Bolagsstyrningsrapport 2011	41
Styrelse	43
Ledning	46
Revisorer	49
Finansiella rapporter	52
Koncernens rapport över totalresultat	53
Koncernens rapport över finansiell ställning ..	56
Koncernens eget kapital	58
Koncernens kassaflödesanalys	58
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets rapport över totalresultat	60
Moderbolagets balansräkning	61
Moderbolagets eget kapital	62
Moderbolagets kassaflödesanalys	63
Redovisnings- och värderingsprinciper	64
Noter	68
Vinstdisposition	85
Undertecknande av årsredovisningen	86
Revisionsberättelse	87
Flerårsöversikt	88
Ordlista	89

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse
Den legala årsredovisningen, inklusive förvaltningsberättelse är reviderad och omfattar sidorna 1, 4-39 och 41-87.



Hållbarhetsredovisning och Fastighetsförteckning

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

Kalendarium

- Årsstämma, 25 april 2012
- Delårsrapport januari–mars 2012, 25 april 2012
- Delårsrapport januari–juni 2012, 23 juli 2012
- Delårsrapport januari–september 2012, 26 oktober 2012

Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 25 april 2012 på Norra Latin, Drottninggatan 71B, Stockholm och är öppen för allmänheten. Anmälan kan göras på Jernhusens webbplats, jernhusen.se. Sista anmälningssdag är onsdagen den 18 april 2012.

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

Visste du att Jernhusen...

...finns i attraktiva lägen på många platser i Sverige, med fastigheter av olika slag – främst stationer, underhållsdepåer, gods-terminaler och kontor.

...vill och kan bidra till en hållbar utveckling och arbetar för att fler ska kunna välja järnvägen för både resande och transporter.

Jernhusen

Vi är ett fastighetsbolag i transportbranschen som grundades 2001 och ägs av svenska staten.

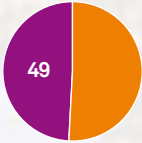
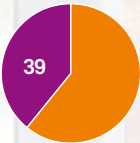
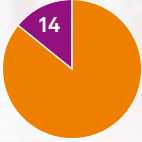
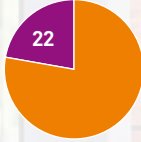
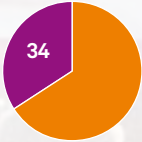
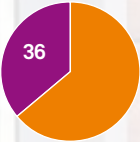
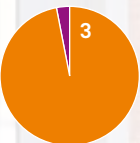
Vi har drygt 250 fastigheter över hela landet och våra hyresgäster är allt från kontorshyresgäster till butiker, restauranger, tågoperatörer, underhållsleverantörer och speditorsfirmor.

Vi är cirka 240 personer som arbetar med att utveckla framtidens stationer, tågunderhåll, transporter och städer, och vi omsätter drygt 1 miljard kronor per år.



Våra affärsområden

Utifrån våra erbjudanden bedrivs verksamheten i fyra affärsområden; Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

	Fastighetsintäkter *	Rörelseresultat *	Antal fastigheter
Stationer I våra stationer vill vi att det ska vara enkelt att resa, och att miljön ska kännas trygg och välkomnande. <i>Läs mer på sid 23</i>			107
Stadsprojekt För att fler ska komma nära kollektivtrafiken pågår arbete med att utveckla våra stationsområden till att bli en hållbar, attraktiv, levande stadsmiljö. <i>Läs mer på sid 26</i>			34
Depåer Fler tåg och nya modeller behöver underhåll och därför vill vi både trimma de depåer vi redan har och bygga nya. <i>Läs mer på sid 30</i>			99
Godsterminaler Genom effektiva kombi-terminaler i rätt lägen vill vi underlätta för fler att använda tåget för sina godstransporter. <i>Läs mer på sid 34</i>			16

* Andel av koncernen i procent



2011 i korthet

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 094 (1 014) MSEK, en ökning med åtta procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010.
- Rörelseresultatet uppgick till 495 (442) MSEK, en ökning med 12 procent.
- Värdeförändringar uppgick till –103 (297) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –225 (82) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 175 (490) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 161 (1 401) MSEK, varav de enskilt största genomfördes på centralstationerna i Stockholm, Uppsala och Malmö samt i Kungsbrohuset.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 5 (1 086) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 829 MSEK, en ökning med 1 328 MSEK, vilket främst förklaras av investeringar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 100 MSEK.

Händelser efter årets utgång

- Kungsbrohuset utbudet till försäljning.

Jernhusen i sammandrag

	2011	2010
Fastighetsintäkter, MSEK	1 094	1 014
Rörelseresultat, MSEK	495	442
Finansiella poster, MSEK	–163	–99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	332	344
Värdeförändringar, MSEK	–103	297
Årets resultat, MSEK	175	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 161	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	5	1 086
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 829	9 501
Soliditet, %	35,0	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,1
Avkastning på eget kapital, %	4,4	12,9
Antal anställda	239	187



Nu har vi tagit
klivet in i vårt
andra decennium
med mängder
av planer för
framtiden.

Vd har ordet

Framtidsstro och nytänkande är tydliga kännetecken i detta fastighetsbolag som strävar efter att ta en central roll i transportbranschen. Vår snabba utveckling fortsätter och under 2011 var tempot högt hos oss på Jernhusen.

Jernhusen är ett unikt fastighetsbolag, där verksamheten är nära sammankopplad med den svenska järnvägen. Från den positionen finns många möjligheter att bidra till samhällsutvecklingen och delta i arbetet med att öka både resor och transporter på räls. Genom effektiv förvaltning och utveckling av våra fastigheter skapas värden som sedan kan återinvesteras i nya projekt som förbättrar för resenärer, kunder och samhälle. Det bildas en positiv spiral.

Under 2011 var tempot högt hos oss på Jernhusen. Affärsutveckling, stora byggprojekt och nylanseringar blandades med driftens alla vardagsfrågor. Vi ägnade också mycket tid till dialog och samverkan. Jernhusen finns mitt i transportsektorn och har naturliga kontakter med många aktörer.

Positivt resultat 2011

Både svensk och internationell ekonomi bromsade in under 2011. Därför är det skönt att kunna konstatera att Jernhusens finansiella utveckling var positiv. Fastighetsintäkterna ökade med åtta procent till 1 094 miljoner kronor, medan rörelseresultatet ökade med 12 procent till 495 miljoner kronor. Det milda vädret mot slutet av året betydde lägre kostnader för snöröjning och energi. Samtidigt ökade intäkterna från fastigheter som färdigställdes 2010, som Kungsbrohuset i Stockholm och Raus Depå i Helsingborg. Marknadsvärdet för våra fastigheter ökade med 1 328 miljoner kronor till 10 829 miljoner kronor vilket främst förklaras av gjorda investeringar.

Viktiga stationsprojekt i mål

Den 12 december invigdes Uppsala resecentrum, det vill säga hela stationsområdet, som utvecklats av Jernhusen, Trafikverket och Uppsala kommun i samverkan. Den nya stationen öppnade redan i april 2010, medan det ursprungliga stationshuset fick nytt liv under 2011 tack vare en populär restaurang och nya kontorslokaler. Under året fortsatte moderniseringen av Malmö Centralstation, och i oktober belönades stationen med den internationella designutmärkelsen Brunel Award för sin lyckade

utformning. I Stockholm gick den stora ombyggnationen av centralstationen vidare i hög takt och mot slutet av året öppnade flera nya enheter som Designorget, Barista och Gateau. Avtal slöts också med Starbucks om att etablera nya enheter på centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Stadsprojekt – nytt affärsområde

För att bättre kunna tillvarata utvecklingsmöjligheterna i våra stationsområden skapade vi i maj ett nytt affärsområde, Stadsprojekt. Ett av de mest intressanta projekten under kommande år blir Orgelpipan 6 på Vasagatan i centrala Stockholm. Här planerar vi för nya Station Stockholm City, klar till Citybanans öppnande 2017. Utöver detta finns mycket mer att göra för att utveckla området runt centralstationen. För att skapa resurser för fortsatta investeringar planerar vi att under 2012 avyttra vår trippelt miljöklassade kontorsfastighet Kungsbrohuset i centrala Stockholm.

I Malmö och Göteborg finns också spännande planer för projekt som ska ge nytt liv åt den stationsnära staden. Drivkraften i samtliga projekt är att ge fler möjlighet att bo, vistas och framför allt arbeta nära stationen och därmed nära det kollektiva resandet. Detta är en grundförutsättning för att städer och arbetsmarknadsregioner ska kunna växa.

Ökad kapacitet och avisning

Med de senaste tuffa vintrarna i färskt minne satte vi stort fokus på förberedelser för avisning i Jernhusens depåer, bland annat i de nya depåerna i Raus och Norrköping. En nyutvecklad luftavisningsanläggning, som är energisnål och kraftigt minskar avisningstiden, färdigställdes i Hagalund. I Tillberga utanför Västerås kom en undergolvsvarv på plats, vilket ökade kapaciteten för hjulsvarvning av alla typer av järnvägsfordon, något som länge efterfrågats av marknaden.

Rörelser inom godsmarknaden

I december beslutade sig norska CargoNet, som verkat i ett antal av Jernhusens terminaler, för att med relativt kort

varsel lämna den svenska marknaden. Detta skapade en osäkerhet beträffande volymerna i närtid, men Jernhusen och resten av aktörerna på marknaden har agerat snabbt för att hitta andra möjligheter och tror nu på en relativt snar återhämtning.

Godsterminalers största investering under året var köpet av Höglandsterminalen i Nässjö, strategiskt placerad där sex järnvägslinjer möts. Jernhusens övergripande mål är att mängden kombigods på järnväg ska dubblas fram till 2020.

Hållbarhet i flera perspektiv

En väl fungerande infrastruktur är ett måste för att öka tillväxten och nå klimatmålen i Sverige. Från Jernhusens sida kan vi göra en hel del för att bidra.

Att syssla med det vi gör – järnvägsnära fastigheter som på olika sätt kan hjälpa fler att välja gröna transporter – är hållbart i sig. Men det går att bredda perspektivet. Förutom att driva flöden till järnvägen arbetar vi målmedvetet för att minska vår egen och andras miljöpåverkan. Hållbarhet har också en social dimension. Kan vi skapa mer levande, trygga och tillgängliga miljöer som känns välkommande, kan det också leda till att fler vill resa med tåg eller buss.

Vår fortsatta resa

2011 fyllde Jernhusen tio år. Nu har vi tagit klivet in i vårt andra decennium med mängder av planer för framtiden. Samtidigt måste vi ha fokus på frågor som är här och nu och fortsätta få struktur och processer på plats i bolaget. Då står vi stadigt när vi stegvis bygger vidare våra erbjudanden inom alla fyra affärsområden; Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler. Allt med samma mål – att underlätta vardagen för våra kunder och resenärer, och i slutändan lämna vårt bidrag till en bättre infrastruktur och ett mer hållbart Sverige.

Stockholm i mars 2012


Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och trender

Året präglades av ekonomiska kriser runtom i världen och många branscher påverkades negativt av den finansiella oron. Trots detta har marknaden för Jernhusens tjänster inom fastighets- och transportmarknaden varit fortsatt stabil. Beslut om utökade anslag om 3,6 miljarder för infrastruktur inom järnväg ger också en positiv framtidssyn.

Konjunktur

Efter en stark inledning av 2011 försämrades den svenska konjunkturen betydligt. Tillväxten i exporten påverkades av den europeiska skuldkrisen, med stigande arbetslöshet som följd. Trots penningpolitiska lättnader steg räntorna för både företag och hushåll på grund av den kreditåstramning som skedde. Följdeckterna ledde till en viss avmattning för gods- och transporter och på den svenska fastighetsmarknaden. Persontransporter på järnväg är dock inte lika konjunktursensitiva och visade inga större tecken på att minska vilket innebar fortsatt goda flöden i Jernhusens stationer.

Transportmarknaden

Jernhusen verkar inom två branscher: transportbranschen och fastighetsbranschen. Runt om i landet satsar trafikmyndigheter på en utvecklad och utökad kollektivtrafik för att nå branschens mål om en fördubblad marknadsandel för kollektivtrafiken. Växande arbetsmark-

nadsregioner och utbyggd kollektivtrafik betyder fler resenärer och besökare till stationerna. Fler resenärer ökar både efterfrågan av service på stationerna, liksom intresset för kontorslokaler från företag som önskar kommunikationsnära lägen. En fortsatt volymtillväxt i godstrafiken på järnväg får nya aktörer att söka sig till marknaden, vilket ökar behovet av moderna gods- och kombiterminaler. Att persontågen blir fler och godstrafiken växer ökar i sin tur behovet av underhållsdepåer.

Avreglerad järnvägsmarknad

Den pågående avregleringen av transportbranschen påverkar både tågtrafiken och det så kallade sidosystemet, till exempel stationer, underhållsdepåer och godsterminaler. För att förtydliga ansvarsfördelningen inom huvud- och sidosystem utkom Trafikverket under året med skriften ”Tydligare ansvarsfördelning utvecklar järnvägen”. Skriften tydliggör ett antal viktiga principer för uppdelningen.

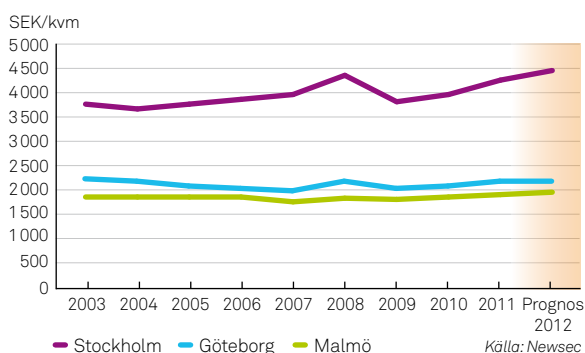
Under året förberedde sig branschens aktörer, inklusive Jernhusen, på olika sätt för den nya kollektivtrafiklag som trädde i kraft den 1 januari 2012. De största förändringarna är att busstrafikmarknaden helt avregleras, att det bildas regionala kollektivtrafikmyndigheter samt att trafikförsörjningsprogram ska upprättas.

Under året skedde även strukturella förändringar bland aktörerna i godstransportsektorn. Ett av de äldsta företagen på den avreglerade godsmarknaden, CargoNet, lämnade i slutet av året delar av den svenska marknaden. Samtidigt meddelade en annan stor aktör, Green Cargo, att man säljer sin åkeriverksamhet för att kunna investera i nya lok. I Göteborgs Hamn tar APM Terminals, en del av AP Möller Maersk, tillika en av världens största terminaloperatörer, över driften av containerterminalen.

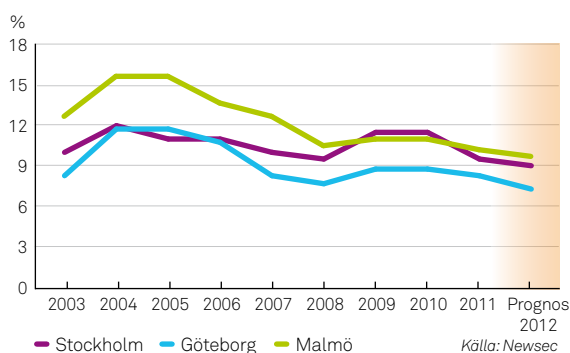
Ökad kapacitet och robusthet

Ett par hårda vintrar i kombination med sliten infrastruktur har skapat stora stör-

Hyra kontor, Central Business District



Ekonomisk vakansgrad, kontor



ningar, vilket lett till att järnvägen som transportslag kraftigt ifrågasatts. Regeringen tillsatte under våren en utredning med uppdrag att se över hur järnvägens kapacitet och robusthet ska kunna öka. Utredningen kommer att slutredovisas i april 2012, men redan i årets budgetproposition beslutades om ett extra tillskott till järnvägen om 3,6 miljarder kronor under 2012 och 2013. Trots detta är svensk infrastruktur fortsatt underfinansierad. En trend är att även andra aktörer än staten går in och medfinansierar infrastruktur. LKAB, Göteborgs Hamn och en rad kommuner är sådana exempel. Även Jernhusen gör stora investeringar i sidosystemet för att möta rese-

närers och transportköparens behov. Sedan bildandet 2001 har Jernhusen investerat mer än sju miljarder kronor i stationer, godsterminaler, depåer och andra järnvägsnära fastigheter för att bidra till infrastrukturens och samhällets utveckling.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har överlag varit stabil under året. En skillnad jämfört med 2010 är att transaktioner av handelsfastigheter har ökat, medan antalet bostadsaffärer har minskat markant. Moderna fastigheter i bra lägen har en fortsatt stark efterfrågan medan intresset för sämre objekt har blivit allt svalare.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter har varit stabila tack vare långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. För stationer ligger direktavkastningskraven i nivå med traditionella kontorsfastigheter.



Hyresmarknaden

Jernhusen har flera olika kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som vill ha kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Hyresgäster i underhållsdepåerna är i huvudsak underhållsentreprenörer, men även tågoperatörer. På gods- och kombiterminalerna är det terminaloperatörer samt speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

Detaljhandeln

Jernhusens hyresgäster, som utgörs främst av servicehandel för tidningar, pocketböcker och färdigmat, har klarat konjunkturnedgången bra. Tack vare antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationerna ökar stabiliteten i hyresgästernas omsättning och därmed hyresnivån i fastigheterna.

Kontor

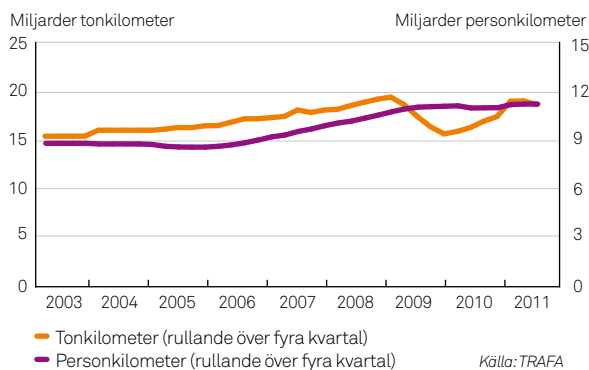
Hyresmarknaden är fortsatt god och stabil för moderna kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Få nyproducerade lokaler i centrala lägen i de större städerna kommer att färdigställas inom de närmaste åren, vilket talar för fortsatt höga hyresnivåer.

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

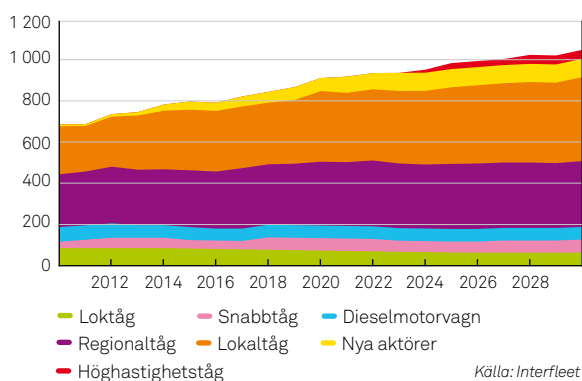
Som ett resultat av en ny tågflotta och ökade trafikflöden märker Jernhusen en högre efterfrågan på trafiknära och moderna underhållsdepåer. Efterfrågan förväntas även öka då den pågående avregleringen öppnar upp för fler och nya aktörer.

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

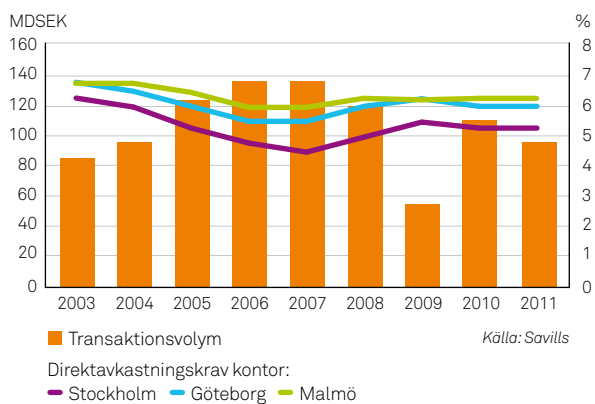
Transporterad godsmängd, exklusive malmtransporter med malmбанan, och persontransporter på järnväg i Sverige



Antal tågset, prognos



Fastighetstransaktioner i Sverige





Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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

Mål

Det övergripande målet för Jernhusen är att bidra till att fler väljer järnvägen, både för resande och för transporter av gods.



Jernhusens strategiska inriktning

Jernhusen bidrar till att skapa en effektivare transportsektor och ett grönare Sverige. Detta genom att långsiktigt arbeta med att äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt godsterminaler längs den svenska järnvägen.

Jernhusen bildades i samband med bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar vid årsskiftet 2000/2001 och ägs av svenska staten. Jernhusen är därmed ett ungt företag, där ny kunskap och nya arbetssätt tar avstamp i en tydlig marknads- och kundorientering. Samtidigt sträcker sig erfarenheten mycket långt tillbaka i järnvägshistorien. Det ger en unik kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på resande, underhåll, transporter och stadsutveckling.

Jernhusen i fastighetsbranschen

Jernhusens fastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige. Det innebär möjlighet att både utveckla goda värden och ge viktiga bidrag till en långsiktig infrastruktur- och stadsutveckling. Genom förädling och försäljning av fastigheter kan Jernhusen återinvestera kapital i nya projekt till nytta för transportsektorns fortsatta utveckling.

Jernhusen i transportbranschen

Transportsektorn, och speciellt järnvägsbranschen, befinner sig i en intensiv utvecklingsfas. En fortsatt avreglering av järnvägstrafiken, ökande person- och godstransporter, ökat miljömedvetande och ny teknik driver utvecklingen framåt.

Stationer, depåer, gods- och kombiterminaler på rätt plats och med rätt utbud är självklara delar i en fungerande

transportsektor, delar som kan bidra till att flytta transporter till järnväg.

Ökade flöden är målet

Kollektivtrafikbranschen arbetar sedan 2008 för visionen ”Kollektivtrafiken är en självklar del av resandet i ett hållbart samhälle”. Det övergripande målet är att kollektivtrafikens marknadsandel ska fördubblas på sikt.

Jernhusen ställer sig bakom ambitionen att öka det kollektiva resandet och kan bidra på flera sätt. Genom att utveckla och modernisera våra stationer ökar trygghet, service och tillgänglighet, vilket på sikt ger fler besökare och resenärer. Genom att utveckla både befintliga och nya underhållsdepåer utökar vi kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service, och därmed ökar pålitligheten för resenärer och gods-transportörer.

För att fler ska få nära till det kollektiva resandet pågår flera projekt för att utveckla områdena runt de största stationerna, där det finns utrymme för mer kontor, bostäder och handel.

Jernhusen vill även att andelen gods-transporter som kombinerar lastbil och tåg ska öka. Därför är också ett eget mål uppsatt, att bidra till att kombivolymer på järnväg dubblas mellan 2010 och 2020. Detta genom nya logistiklösningar, terminaler som är öppna för alla aktörer och samverkan med branschens aktörer kring att lyfta mer gods från väg till järnväg.

Strategier

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

Ägande

Jernhusen äger stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler på tillväxtorter och i viktiga knutpunkter. Över utvecklingsfaser ägs även andra fastigheter inom dessa områden. De fastigheter som inte ingår i den långsiktiga ägarstrategin avyttras i form av byggrätter, eller efter genomförda investeringar, med beaktande av risk och avkastningskrav. Genom att frigöra kapital kan Jernhusen fortsätta utveckla ett långsiktigt fastighetsinnehav utifrån det övergripande målet.

Utveckling

Jernhusen utvecklar nya och befintliga stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler. I anslutning till dessa fastigheter utvecklar och levererar vi även tjänster. Detta ska ske utifrån en helhetssyn som inte är begränsad till enbart 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 kunderna och transportsektorn.

Jernhusens mål

Den övergripande drivkraften för Jernhusen är att bidra till att fler väljer järnvägen, både för resande och för transporter av gods. Jernhusen ska alltid agera affärsmässigt och verka för en optimal lönsamhet i sina verksamheter. Uppföljning sker genom olika mål. Målen finns på tre olika nivåer; strategiska, operativa och finansiella, vilka samspelar med varandra.

Strategiska mål

Med hjälp av strategiska mål kan verksamhetens långsiktiga inriktning styras och mätas. Målen är följande:

Jernhusen ska;

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 en hållbar utveckling.
4. Ha nöjda kunder och resenärer.
5. Ha engagerade och motiverade medarbetare.

Jernhusen har även fyra värdeord som ska genomsyra företagskulturen och bidra till målen; nyfiken, flexibel, lyhörd och innovativ.

Finansiella mål och måloppfyllelse

Jernhusen har ett antal finansiella mål som bland annat mäter faktorer som lönsamhet och finansiell stabilitet. De finansiella målen är följande:

	Mål	Utfall 2006–2011	Kommentar
Avkastning på eget kapital	Jernhusen ska ge en 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.	
		— Mål: 12%	Avkastningen på eget kapital uppgick till 4,4 (12,9) procent och förändringen mot föregående år beror främst på värdeförändringar på finansiella instrument.
Soliditet	Jernhusen avser att genomföra omfattande investeringar under de kommande åren. Detta ställer krav på finansiell flexibilitet och styrka.	Målet är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	
		■ Mål: 35–45%	Jernhusens soliditet uppgick till 35,3 (38,5) procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till 2011 uppgår till 38,0 procent.
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.	
		— Mål: 2%	Under 2011 uppgick räntetäckningsgraden till 3,4 (5,1) gånger.
Utdelning	Det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn till övriga mål och strategier ska delas ut till Jernhusens aktieägare.		
			Förslaget till årsstämma 2012 är att 25 kronor per aktie, det vill säga 100 MSEK, ska delas ut.

Operativa mål

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

Rörelseresultat, beslutade investeringar och förädlingsresultat

Jernhusen ska tillvarata utvecklingsmöjligheter i befintlig verksamhet samt expansionsmöjligheter på nya marknader. Detta kräver ett starkt rörelseresultat och fortsatta investeringar som ger ett positivt förädlingsresultat.

Rörelseresultatet blev 495 (442) MSEK vilket innebär en fortsatt stabil resultatutveckling, ökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter från slutförda investeringar.

Under året fattade styrelsen investeringsbeslut om 352 (614) MSEK, däribland satsningar för affärsområde Godsterminaler i Nässjö samt för att utveckla depåerna i Raus, Hagalund och Tillberga.

Förädlingsresultatet, som visar på förändringar i pågående investeringsprojekts vinst eller förlust, var –202 MSEK. Detta beroende på ökade investeringsutgifter främst i stationsutvecklingsprojekten.

Nettouthyrning

Tillväxten i nettouthyrningen i befintlig verksamhet uppgick till 9 MSEK vilket är 2 MSEK lägre än föregående år, vilket ändå visar på en positiv utveckling i befintlig verksamhet.

Nöjd Kundindex och Nöjd Resenärsindex

En ständigt förbättrad service gentemot kunder och resenärer är en nyckelfråga. Varje år görs därför mätningar kring nöjdhet, både Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Resenärsindex (NRI).

För 2011 blev resultatet av NKI 64 vilket var två enheter bättre än 2010. Det visar att kundvårdsarbetet med bland annat ökade kontakter och bättre återkoppling har börjat ge resultat.

NRI förbättrades med tre enheter till 67, trots att omfattande ombyggnadsprojekt varit igång på de större stationerna. Det visar att Jernhusen satsning på tryggare och trevligare miljöer tas emot positivt av resenärerna.

Engagerade Medarbetarindex (EMI)

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

Den årliga medarbetarundersökningen, EMI, visade att medarbetarna trivs mycket bra på arbetet och känner stort engagemang.

Operativa mål

	Utfall		
	2011	2010	2009
Rörelseresultat, MSEK	495	442	393
Beslutade investeringar, MSEK	352	614	2 129
Nettouthyrning i befintlig verksamhet, MSEK	9	11	–9
Förädlingsresultat, MSEK	–202		
Nöjd Kundindex, NKI	64	62	64
Nöjd Resenärsindex, NRI	67	64	62
Engagerad Medarbetarindex, EMI ¹⁾	1/5	—	—

¹⁾ Under 2011 genomfördes en ny typ av mätning. Ett av fem områden (att få, ge, utveckla, samverka, samt leda) nådde det strategiska målet om 70 procent.

Fastighetsbestånd

Per den 31 december 2011 ägde Jernhusen 256 (259) fastigheter i 81 (83) kommuner. Fastigheterna förvaltades under 2011 av fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

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

Marknadsvärdet för Jernhusens totala fastighetsbestånd per den 31 december 2011 uppgick till 10 829 (9 501) MSEK.

Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm samt Göteborg och Malmö var 78 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,7 (6,7) procent och driftöverskottet till 549 (498) MSEK. Värderingsmodell och värdering beskrivs mer ingående i not 13.

Fastigheter per affärsområde

Andel av marknadsvärde

Stationer

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Jernhusen äger drygt 60 stationer av olika storlek över hela landet, där de största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Stadsprojekt

Runt stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen under stadsutvecklingsfaser olika typer av fastigheter inklusive oexploaterad mark. På vissa orter kan omfattande byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas, främst gäller detta Stockholm, Göteborg och Malmö.

Depåer

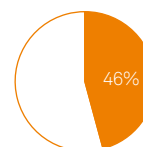
Jernhusen äger 22 underhållsdepåer för tågunderhåll. Dessa består generellt av två grupper av fastigheter, dels nära stora järnvägsknutpunkter för löpande underhåll, dels längre bort från tågens ordinarie vändpunkter, där tyngre underhåll genomförs. Ett fåtal fastigheter utgörs av mindre och äldre byggnader för enstaka lok och vagnar.

Godsterminaler

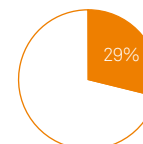
Jernhusen har idag 13 terminaler, varav åtta är så kallade kombiterminaler, det vill säga terminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Andel av marknadsvärde

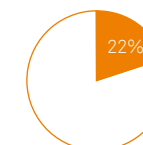
Stationer



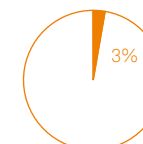
Stadsprojekt



Depåer



Godsterminaler



Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel
Stockholm inkl Solna	5 989 (5 315)	56 (56)
Göteborg	1 650 (1 442)	15 (15)
Malmö	819 (687)	8 (7)
Helsingborg	356 (324)	3 (3)
Örebro	255 (236)	2 (3)
Uppsala	223 (146)	2 (2)
Västerås	215 (184)	2 (2)
Övriga	1 322 (1 167)	12 (12)
Totalt	10 829 (9 501)	100 (100)



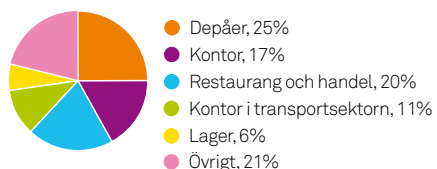
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 811 (765) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 671 000 (669 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 4,3 (4,9) procent.

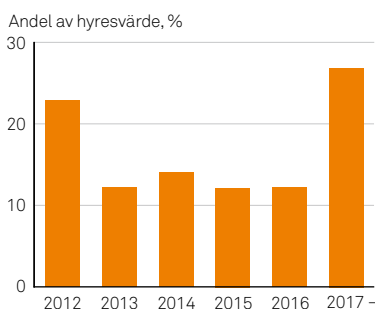
Förfallostruktur hyresavtal

Hyresavtalen har en varierande kontraktslängd. En stor del av avtalen (cirka 38 procent) förfaller under 2012 eller 2013 och avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanliga men förekommer framförallt för arrenden och för större kontorslokaler som anpassats specifikt för hyresgästen.

Andel av hyresvärde per arealag



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen 2011 som finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Fastighetsinnehav per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	107	34	99 ¹⁾	16	256
Hyresvärde, MSEK	356	142	293	20	811
Marknadsvärde, MSEK	5 021	3 080	2 411	316	10 829
Lokalarea, kvm	152 700	57 800	436 600	24 300	671 400
Återstående kontraktstid, år	3,9	7,0	3,1	1,9	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	3,8	2,6	5,5	10,9	4,3

¹⁾ Varav 45 stycken fastigheter är pendeltågsstationer.

Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2010-12-31	4 318	2 698	2 242	243	9 501
Driftnettoeffekt	193	144	-157	3	183
Projektnettoresultat	-54	94	-72	-7	-39
Direktavkastningskrav	13	8	-2	9	28
Delsumma realiserad värdeförändring	152	246	-231	5	172
Investeringar/Förvärv	554	136	403	68	1 161
Frånträden	-3	—	-2	—	-5
Marknadsvärde 2011-12-31	5 021	3 080	2 412	316	10 829
Antal fastigheter	107	34	99	16	256

Fastighetsinvesteringar 2011

Jernhusens fastighetsprojekt är några av Sveriges mest spännande. De bidrar till en positiv och hållbar utveckling av resor, transporter och städer samt till att Jernhusen utvecklas med en god avkastning. Investeringarna drivs av de fyra affärsområdena. Färdigställda och potentiella projekt sammanfattas på dessa sidor. Läs mer om affärsområdenas arbete på sidorna 23–37.

Färdigställda projekt

Projekt	Lokaltyp	Area, kvm ¹⁾	Kommentar
Hagalunds Depå, Solna	Underhållsdepå	15 000	I Hagalunds Depå har två större projekt genomförts under 2011. Heltågsverkstaden har moderniserats för att möjliggöra ett effektivare tågunderhåll. I det ingår bland annat ombyggnad av lager och kontor och övertagande av tekniska system från tidigare hyresgäst. Saneringshallen har utrustas för snabb sanering av alla typer av järnvägsfordon och den är öppen för alla aktörer.
Kungsbrohuset, Stockholm	Kontor, lokaler, garageplatser	26 400	Kungsbrohuset är nu fullt uthyrt och under 2011 har arbete pågått med hyresgäst-anpassningar.
Malmö Centralstation	Station, kontor, P-hus	14 500	Under 2011 färdigställdes Malmö Centralstation. I september nyöppnades den gamla vänthallen, Centralhallen, nu med en mix av matställen. Ett stort utbud av både butiker och restauranger i stationen gör att denna fungerar som en mötesplats för närområdet.
Uppsala Centralstation	Station, kontor, restaurang	2 400	I april 2010 öppnades den nybyggda centralstationen. Hösten 2011 var nästa steg klart, då det gamla stationshuset fick nytt liv genom inflyttade kontorshyresgäster och den uppmärksammade Restaurang Stationen. Hela Uppsala Resecentrum kunde invigas den 12 december 2011. Projektet har varit ett samarbete mellan Jernhusen, Trafikverket och Uppsala kommun.

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.



Större pågående projekt

Projekt	Lokaltyp	Area, kvm ¹⁾	Beräknat färdigställande	Kommentar
AO Stationer				
Stockholm Centralstation	Station, lokaler, kontor	n/a	Okt 2013	Projektet startade 2009 och pågår till 2013. Projektet består av två delar: grundförstärkningsåtgärder av stationsbyggnaden och en stor ombyggnad inklusive modernisering av gångstråk och resenärsytor. Den moderniserade stationen kommer få ett stort utbud av service, butiker och restauranger.
Solna Station	Station	1 700	2013	I anknäring till Arenastaden skapar Jernhusen i samarbete med Trafikverket, Solna stad och SL, Solna station bland annat med en ny nordlig uppgång som gör det möjligt att hantera stora personflöden från evenemang i arenan. Stationen ska även underlätta kommunikationer för de kontor och bostäder som skapas i området.
Borlänge Station	Station, handel	n/a	Juni 2012	I Borlänge genomförs en upprustning av stationen. En ny entré skapas, utvändigt fasad och befintligt tak renoveras. Ett antal butiksytor byggs om.
AO Stadsprojekt				
Nationalarenan, Solna	Arena	n/a	2012	Arenabolaget i Solna KB ansvarar för byggandet av den nya nationalarenan som kommer att bli Nordens mest moderna arena. Den planeras stå klar 2012. Swedish Arena Management KB ansvarar för drift och evenemang av arenan. Dessa två bolag ägs gemensamt av Jernhusen, Svenska Fotbollförbundet, Solna stad, PEAB och Fabège. Jernhusens ägarandel uppgår till 22,2 procent i respektive bolag.
Station Stockholm City	Station, bostäder, hotell	n/a	2017	Nya Station Stockholm City ska bli huvudentrén till Citybanan och knyts ihop med resten av centralstationen, som blir ännu mer tillgänglig i Stockholms city. Övanpå Station Stockholm City planeras för både hotell och bostäder. Detaljplanen bedöms antas under 2012. Byggstart planeras till första kvartalet 2013. <i>Läs mer på sidan 29.</i>
AO Depåer				
Hagalunds Depå, Solna	Underhållsdepå	15 000	2015	Diverse projekt pågår i Jernhusens största depå. Investeringar fortsätter för att utveckla depån och öka effektiviteten.
Raus Depå, hall 2 Helsingborg	Underhållsdepå	5 700	2012	Genom att depån utökas med ytterligare en hall säkerställs kapacitet för garantiarbeten och underhåll inom Skåne-regionen. Hallen inreds med funktioner för tvätt, städning med mera.
Tillberga Depå	Depå	3 700	2015	En omdaning av Tillberga Depå pågår. En del tar sikte på att skapa enheter för tyngre underhåll och en annan del på att tillgodose marknadens behov av att kunna svarva hjulaxlar i Mälardalen.
AO Godsterminaler				
Årsta crossdock	Lager/logistik	7 100	Första kvartalet, 2013	Utveckling av ny lagerfastighet i Årsta för att tillgodose marknadens behov av bra lager och transportlösningar på järnväg. Diskussioner pågår med hyresgäster samtidigt som förberedelser för markarbeten utförs.

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

Investeringar

Ort	Fastighet	Bedömd slutkostnad	Årets investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställande
Malmö	Malmö Centralstation	470	74	—	2 000	Färdigställd
Uppsala	Uppsala Centralstation	230	73	—	2 400	Färdigställd
Stockholm	Kungsbrosen	1 045	74	—	26 400	Färdigställd
Stockholm	Stockholms Centralstation	975	286	360	n/a	okt –13
Underhållsdepåer		506	113	119	n/a	n/a
Förvärv			46			
Övriga projekt			495			
Totalt			1 161			

Finansiering av Jernhusen i tillväxt

2011 var ytterligare ett turbulent år på den finansiella marknaden med skuldkriserna i Europa och USA som största orsak. Året inleddes med stigande korta och långa marknadsräntor vilket föranledde en något högre finansieringskostnad för Jernhusen.

Under sommaren blossade den amerikanska och europeiska skuldkrisen upp på allvar med kraftiga räntefall i de långa marknadsräntorna och ökat riskpåslag i de korta marknadsräntorna. Den globala skuldkrisen bidrog även till kreditstramningar och hårdare kapitaltäckningskrav på lånemarknaden vilket ökade prissättningen på ny finansiering till företag. Tack vare det sexåriga låneavtal som tecknades i december 2007 behövde inte Jernhusen refinansiera några nya lånevolymen under året och undgick därmed prisuppgången på lånemarknaden.

Finansiering under 2011

Beroende på den låga långräntan och den flacka räntekurvan ökade Jernhusen under 2011 den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen. Räntederivat i tidssegmentet 6–10 år användes främst för detta. Den genomsnittliga räntebindningstid var vid årets utgång 48 (45) månader.

Skuldportföljen

Jernhusen har en låneram om 6 700 MSEK varav större delen (5 500 MSEK) förfaller i december 2013. Låneramen fungerar även som en back-up facilitet till Jernhusens företagscertifikatprogram om 3 000 MSEK. Under året ökade den räntebärande låneskulden med 1 137 MSEK till följd av de investeringar som genomfördes. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 6 089 (4 877) MSEK och räntebärande låneskuld till 6 484 (5 347) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –163 (–99) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (2,5) procent. Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 29 (38) MSEK.

Värdeförändringar finansiella instrument

Vid årets utgång uppgick finansiella räntederivat till 4 200 MSEK. Marknadsvärderingar gjordes av dessa derivatkontrakt samt Jernhusens elhandelskontrakt på Nordpool. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december 2011 var –212 (12) MSEK vilket medförde en negativ värdeförändring under året om 225 MSEK. Detta beror till stor del på den kraftiga räntenedgång som skedde i de långa räntorna under tredje kvartalet.

Organisation

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

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	3 200	51
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 965	47
Checkräkningskredit	200	88	1
Övriga lån	—	18	1
Totalt	6 700	6 271²⁾	100

¹⁾ Låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en back-upfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikatet.

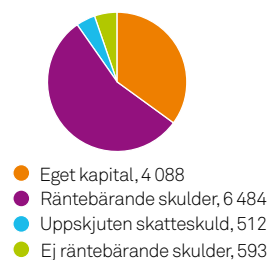
²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 212 MSEK ingår ej.

Ränteförfallostruktur

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 959	3,0
1–3 år	906	3,5
3–6 år	906	3,4
6–10 år	1 500	3,5
Totalt	6 271¹⁾	3,2

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 212 MSEK ingår ej.

Kapitalstruktur, MSEK



Utblick 2012

Året avslutades med att Riksbanken sänkte styrräntan till 1,75 procent och fortsatte sedan att sänka i februari till 1,50 procent på grund av den finansiella oron och tecken på en inbromsning i svensk ekonomi. Riksbankens huvudscenario är att behålla reporäntan på nuvarande nivå under 2012 följt av en långsam höjning i slutet av 2013. Marknaden däremot tror på betydligt större sänkningar av reporäntan ned till cirka en procent under 2012. Samtidigt fort-

satte riskmarginalerna i Stiborräntorna att öka under hösten, vilket till viss del motverkar den lägre finansieringskostnad som ytterligare räntesänkningar skulle innebära. De långa marknadsräntorna väntas stiga marginellt under 2012. Detta sammantaget väntas ge en relativt oförändrad genomsnittlig ränta i skuldportföljen under 2012. Finansiella poster väntas öka något under 2012 jämfört med 2011 till följd av en högre genomsnittlig låneskuld på grund av ökade investeringar.

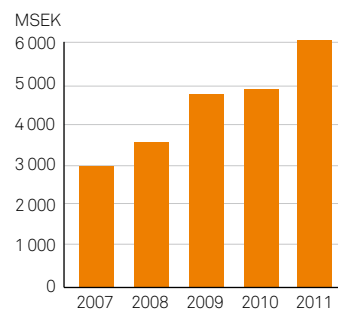
Finanspolicy

Finansverksamheten styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy vars syfte är att säkerställa Jernhusens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. I finanspolicyen klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna i koncernen.

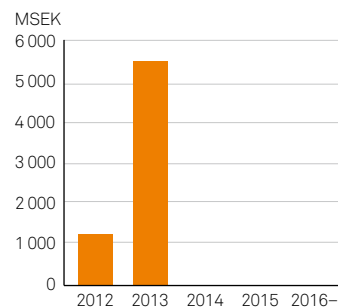
Läs mer under Riskhantering på sidorna 19–20 samt i noterna 10, 11, 17, 23, 26 och 27.

	Policy	Utfall 2011
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–72 månader	48 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	0–60%	32%
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40%	16%
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30%	16%
Andel ränteförfall 6–10 år	0–55%	36%
Motpartsrisk		
	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Refinansieringsrisk		
	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna.	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

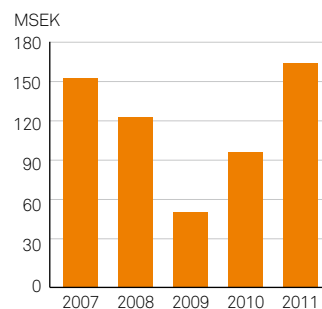
Räntebärande skuld, netto



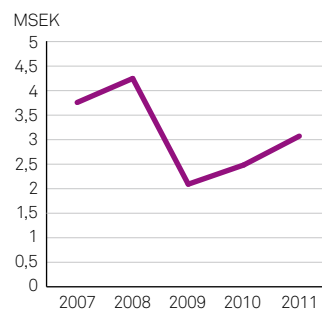
Kapitalbindning



Finansiella poster



Genomsnittlig ränta, %



För graf över räntetäckningsgrad se avsnittet "Jernhusens finansiella mål".

Riskhantering

Risk är ett naturligt inslag i all affärsverksamhet och företagande. Syftet med Jernhusens riskhantering är att identifiera och förhindra risker som kan skada koncernen och att begränsa de ekonomiska konsekvenserna samt tillvarata möjligheterna.

Jernhusen arbetar aktivt med riskhantering. Arbetet sker löpande under året i alla affärsområden och gemensamma enheter. Utgångspunkten är de bolagsövergripande strategiska risker som identifieras i den årliga strategiplanen. Riskerna ligger sedan till grund för riskhanteringen i affärsplane- och budgetprocessen. Respektive affärsområde utformar aktiviteter som bidrar till att optimera de identifierade strategiska riskerna. Utöver detta identifieras även affärsområdes- och projektspecifika risker och aktiviteter. Uppföljning av aktiviteter, eventuella förändringar av riskbilden eller nyttillkomna risker, redovisas till en riskkommitté som i sin tur rapporterar till vd kvartalsvis.

Strategiska risker

De bolagsövergripande strategiska riskerna delas in i tre olika nivåer; bransch- och marknadsrisker, affärsrisker samt operationella risker.

Bransch- och marknadsrisker

Ett eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar, i kombination med några hårda vintrar, har påverkat det allmänna förtroendet för järnvägen negativt. Det kan i sig påverka flödena i systemet, både av resenärer och gods. Dagens flaskhalsar och kapacitetsproblem är stora utmaningar som måste lösas. Regeringens höjda anslag till järnvägen de kommande två åren är dock ett steg i rätt riktning.

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

Affärsrisker

För att kunna genomföra affärer måste Jernhusen veta vad kunden efterfrågar och hur betalningsförmågan ser ut. Därför är ett starkt kundfokus och satsningar på relationsbyggande arbete med intressenter och samarbetspartners viktigt. Nya affärsmodeller på en avreglerad marknad ställer krav på stor tydlighet och öppenhet mellan aktörerna. Tidpunkten för genomförande och val av affärsmodell är avgörande för att affärerna ska bli tillfredsställande för båda parter.

Operationella risker

Jernhusens operationella risker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturskapital. Att fortsätta utveckla effektiva, tydliga processer är avgörande för ett framgångsrikt dagligt arbete. Då Jernhusen befinner sig i en marknad under förändring är det också 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 riskerna kring kvalitetsbrister i leveransen till kund.

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

Operativa risker

Fastighetsintäkter

Jernhusen har långa hyreskontrakt vilket fördröjer effekterna av en nedåtgående hyresmarknad till viss del. Detsamma gäller dock i omvänd ordning i en uppåtgående marknad, då det blir en viss fördröjning innan hyror kan omförhandlas.

En andel av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, en bashyra plus ett tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framförallt för butiker och restauranger på stationer och motsvarade cirka 16 procent av koncernens hyresintäkter 2011.

En relativt stor del av intäkterna, cirka 88 (75) MSEK, kommer från parkering, reklam, boxar, taxiangöring och toaletter, vilket är helt rörliga intäkter och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar. Genomsnittlig återstående löptid i hyreskontraktportföljen var 4,1 (3,4) år per den 31 december 2011.

Vakansgrad

Vakansgraden anger hur stor del av fastigheternas hyresvärde som inte är uthyrd. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykler. Vakansgraden räknas på fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter. Per den 31 december 2011 uppgick hyresvakansgraden till 4,3 (4,9) procent, motsvarande ett hyresbortfall på 33 (33) MSEK.

Hyresgäststruktur

De största hyresgästerna utgörs av tågoperatörer och underhållsentreprenörer samt av restaurang- och butikskedjor. De fem största hyresgästerna svarar för 43 (43) procent av hyresvärdet. Jernhusen tecknar kontrakt av varierande längd med dessa hyresgäster, vilket reducerar omförhandlingsrisken. För 2011 uppgick konstaterade och befarade kundförluster till 17 (16) MSEK, det vill säga mindre än 2 procent av omsättningen.

Fastighetskostnader

Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel, varav el och värme står för den största andelen. Drygt 80 procent av kostnaderna för energi vidaredebiteras till hyresgästerna varför koncernens exponering mot energikostnader är begränsad.

Drift- och energikostnaderna uppgick till 325 (343) 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 till 16 (15) MSEK.

Investeringar

Innan beslut fattas om investeringar gör Jernhusen en riskanalys baserad på faktorer som investeringskostnad, intäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt räntekostnader. Många av Jernhusens fastigheter är äldre vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringskostnader jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen försöker minska risken genom att i ett tidigt skede skriva avtal med kommande hyresgäster. Som ett led i riskhanteringen genomför Jernhusen även kvartalsvis interna och externa projektrevisioner av alla större projekt, till exempel ombyggnationer, över 100 MSEK. Sedan 2010 har en gemensam projektmodell utvecklats. Den innehåller gemensamma projektskeden, besluts- punkter 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 utvecklings- utgifter.

En av de största riskerna i projektgenomförandet ligger i kvaliteten på programhandlingarna som sedan ska läggas till grund för projektering, byggande och förvaltning. En annan stor risk ligger i organisationen som ska hantera en stor mängd 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 fastigheten på felaktiga grunder samt förändrad betalningsvilja hos marknaden.

Fastigheternas marknadsvärde beräknas främst utifrån förväntat kassaflöde och avkastningskrav. Dessa varierar beroende på externa faktorer som konjunkturläge, direktavkastningskrav och marknadshyror. Jernhusen kan påverka marknadsvärdet genom utveckling av fastigheterna samt genom 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 följer kontinuerligt upp vad som sker i fastigheterna. För att

kvalitetssäkra den interna värderingen värderas motsvarande cirka 80 procent av fastigheternas marknadsvärde årligen av ett externt värderingsföretag. *Se även avsnittet Flerårsöversikt sid 88, för att se historiska utvecklingen av fastighetsintäkter, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändring etc.*

Miljörisker

Jernhusens största miljörisk är sanerings- kostnader på grund av föroreningar i mark och byggnader. Under 2011 genomfördes ett antal saneringar. Dessutom har arbetet med att utreda föroreningar i mark fortsatt där tillsyns- myndigheter ställt krav mot bolaget eller något av dess dotterbolag.

Miljöskulden är svårbedömd. Enligt ett avtal med staten ska staten, genom Trafikverket, täcka alla historiska kostnader eftersom Jernhusen inte bidragit till föroreningarna. En risk är dock att exploateringsprojekt, det vill säga då användning 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 miljöansvars- försäkring som faller ut om en angräns- ande tomt påverkas av föroreningar från någon av koncernens fastigheter. En riskfaktor är om de byggnadsmaterial som används idag visar sig vara farliga i framtiden. För att minimera risken för detta används materialvalsdata-baser i byggprojekt.

Finansiella risker

Jernhusen är exponerat mot olika finan- siella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsrisk är de största. Trans- aktionsvolymen i utländsk valuta är liten varför valutarisken är 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 i 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 2011, antaget allt annat lika, skulle räntekostnaden påverkas med $-/+ 21$ MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med $-/+ 62$ MSEK.

Historiskt sett har en kort räntebindning varit billigare än en lång räntebindning, sett över tiden. Detta är utgångspunkten för ränteriskhanteringen. En kort räntebindning kan dock ge större utslag i resultaträkningen vid snabba ränteförändringar varför kon-

junkturläge och Jernhusens finansiella ställning beaktas vid valet av räntebindning. Utifrån detta ska den genomsnittliga återstående räntebindningstiden vara 12–72 månader. Räntebindningen hanteras genom lån med en löptid på maximalt ett år samt genom derivat med en löptid på maximalt tio år.

Motpartsrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att det uppstår svårigheter att refinansiera en låneportfölj eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåningen inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusen har en långsiktig

finansieringsstrategi för att minimera refinansieringsrisken i koncernen som innebär att bekräftade låneramar överstiger prognostiserat investeringsbehov för de närmaste 12 månaderna. Jernhusen tecknade i december 2007 ett sexårigt kreditavtal, vilket minimerar refinansieringsrisken och låser kreditmarginalen de närmaste åren.

Se även avsnittet Finansiering på sid 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 effekten på resultatet vid en förändring i respektive resultatpost, allt annat lika.

Beräkningarna utgår från en förändring per den 31 december 2011 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, %
2012	1 037	216 393	211	26
2013	514	95 383	95	12
2014	360	89 101	115	14
2015	193	50 213	100	13
2016	72	48 939	100	13
2017	19	8 735	9	1
2018–	42	80 272	172	21
Totalt	2 237	589 035	802	100

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

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-1	+/-8
Vakansgrad lokaler	+/-1	-/+8
Drift- och energikostnader	+/-1	-/+3
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,1	-150/+155
Räntenivå, marknadsränta	+/-1	-/+21

Hållbart företagande

Jernhusen fortsätter med stora investeringar i byggnader och stödjande infrastruktur för att både höja kvaliteten och sänka energianvändningen.

Energioptimering

Jernhusen arbetar aktivt och löpande med energioptimeringsåtgärder. Arbetet sker främst genom en kontinuerlig utvärdering, där respektive förvaltare ser över byggnadernas energiprestanda och söker optimera den tillsammans med driftentreprenörerna. Dessutom bedrivs ett parallellt energioptimeringsprojekt där kartläggningar av byggnaderna görs. Utifrån dessa prioriteras i första hand driftoptimering följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation.

2011 började mycket kallt och snörikt. Januari och februari var markant kallare än ett normalår, vilket ledde till en högre energiförbrukning. Jernhusens avisningsanläggningar för tåg användes i mycket stor omfattning, samtidigt som öppettiderna på stationerna förlängdes för att resenärerna skulle slippa stå ute och frysa i väntan på sena tåg. November och december var mildare än ett normalår vilket medförde lägre energi-

användning. Färre tåg avisades och med färre förseningar behövde inte stationerna hållas öppna extra länge.

Mark

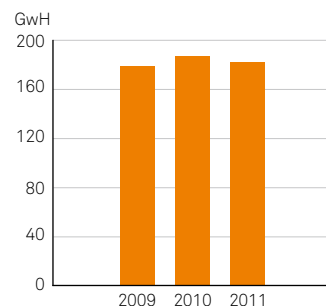
På såväl bangårdar som depåområden har marken i många fall förorenats av långvarig, tung industriell verksamhet, vilket har satt sina spår. Jernhusen arbetar därför tillsammans med svenska staten och andra aktörer för att med ett systematiskt angreppssätt lösa problemen.

Under 2011 genomfördes flera markundersökningar, samt i samband med schaktarbeten ett antal efterbehandlingsåtgärder på fastigheter med markföroreningar. Vid den genomgång av ledningsnät på fastigheterna som drivits under de senaste åren hittades olja och andra föroreningar. Jernhusen har åtgärdat och kommer självklart även fortsättningsvis att åtgärda de föroreningar som hittas.

För att minimera risken för framtida utsläpp och föroreningar arbetar

Jernhusen aktivt tillsammans med sina hyresgäster för att säkerställa att tankanläggningar, transformatorer, oljecisterner och andra miljöfarliga installationer är både korrekt utformade och väl fungerande.

**Energianvändning
– normalårskorrigerad**



Ansvar för resenären

Stationer och stationsområden ska vara utformade för en effektiv och smidig hantering av resande- och besöksströmmar. De ska upplevas som positiva, trygga och säkra av resenärer, besökare och hyresgäster, vilket stimulerar nya och befintliga målgrupper att välja kollektivt resande.

Detta uppnås på flera sätt: genom den fysiska utformningen av områdena, med synliga väktare och övervakningskameror, men också genom samarbeten med andra intressenter i närområdet som kommuner, polisen, trafikoperatörer och andra fastighetsägare. Under 2011 resul-

terade dessa samarbeten, bland annat, i det fortsatta införandet av stationsvärdar på åtta stationer. Vårdarna svarar på frågor, visar tillrätta och ökar genom sin närvaro tryggheten för resenärer och besökare. Under året har 60 hjärtstartare placerats ut på stationerna, i samarbete med Hjärt-Lungfonden. Två liv har under året kunnat räddas tack vare de nya hjärtstartarna.

I arbetet med större utvecklingsprojekt i Sveriges största städer tillvaratar Jernhusen möjligheten att se stadsutvecklingen ur ett helhetsperspektiv. Målet är att skapa täta och trygga stadskärnor, som lever dygnet runt. Centrala lägen

ska utnyttjas så långt det är möjligt för att få in både boende och kommersiell verksamhet i områden nära stationer och på så sätt skapa ett underlag för kollektivt resande.

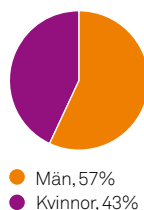
Jernhusen har också ett kulturhistoriskt ansvar och strävar alltid efter att bevara viktiga miljöer, interiörer och exteriörer. Under 2011 renoverades bland annat den gamla väntsalen i Umeå Centralstation med beaktande av såväl kulturhistoriska värden som moderna tekniska krav.



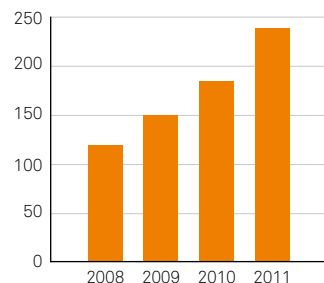
Läs mer om Jernhusens Hållbarhetsarbete.

Vår hållbarhetsredovisning 2011 finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Könsfördelning



Antal anställda



Nyckeltal, personal

	2011	2010
Antal anställda	239	187
Genomsnittlig anställningstid, år	3,6	5,5
Personalomsättning, %	8,9	10,1
Genomsnittsålder	43	43
Könsfördelning (män/kvinnor), %	57/43	58/42
Total sjukfrånvaro, %	1,4	1,3
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,9	0,7
varav långtidssjukfrånvaro, %	0,5	0,6
Sjukfrånvaro för män, %	1,2	1,2
Sjukfrånvaro för kvinnor, %	1,6	1,4
Engagerad Medarbetarindex (ny mätning) ¹⁾	1/5	—

¹⁾ Under 2011 genomfördes en ny mätning. Ett av fem områden (att få, ge, utveckla, samverka samt leda) nådde det strategiska målet om 70 procent.



Affärsområde Stationer

Jernhusens affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa. En stor del av de totalt 61 stationerna finns i storstadsregionerna, på tillväxtorter samt vid viktiga bytespunkter i anslutning till järnvägsnätet.

Varje dag passerar mängder av människor genom stationerna som både ska underlätta resandet och fungera som en mötesplats. De flesta besökare efterfrågar olika typer av service och tjänster. Ett bra utbud gör stationen mer attraktiv, och ju fler som utnyttjar tjänsterna på olika sätt, desto större underlag finns det för en fortsatt utveckling. Detta stärker kollektivtrafiken gentemot andra färdmedel och bidrar till en hållbar utveckling.

Viktiga händelser och investeringar

Under 2011 färdigställdes modernisering och ombyggnad av centralstationerna i Malmö och Uppsala. Resultatet i Malmö belönades i oktober med den internationella designutmärkelsen Brunel Award för sin lyckade utformning. I Uppsala återinvigdes den gamla stationsbyggnaden från 1866, nu med en kontorsdel och en restaurang. Den nyuppförda stationsbyggnaden intill är i drift sedan våren 2010.

Vårt största och mest komplexa projekt, ombyggnationen av Stockholms

Centralstation, löper vidare. Projektet beräknas vara avslutat under 2013.

I Borlänge pågår en upprustning av den gamla stationen där en ny entré skapas, fasad och tak renoveras samt att ett antal butiksytor byggs om.

Läs mer om stationsprojekt på sidan 14–15.

Marknad

Allt fler reser kollektivt, inte minst med regionaltågtrafiken. Busstrafiken avregleras och gruppen pendlare blir generellt mer dominerande. Allt detta ställer nya krav på de funktioner, tjänster och produkter som erbjuds inom stationerna, men öppnar också möjligheter för nya typer av erbjudanden till resenärer och besökare.

Intresset för Jernhusens kontors- och affärsytor nära kollektivtrafikens knutpunkter var stort och vakansgraden låg under året. Utbudet som finns i stationerna är till en stor del snabbbrörliga varagsvaror som är mindre konjunkturkänsliga jämfört med övrig detaljhandel.



Snabbfakta...

- Fastighetsintäkter: 623 (653) MSEK
- Rörelseresultat: 223 (240) MSEK
- Antal stationer: 61 (64)
- Antal fastigheter: 107 (110)
- Fastighetsinvesteringar: 554 (649) MSEK
- Marknadsvärde: 5 021 (4 318) MSEK
- Lokalarea: 152 700 (151 000) kvm
- Ekonomisk vakansgrad: 3,8 (3,5)%

Erbjudande

Stationerna ska, för att möta kraven på service från resenärer, besökare, hyresgäster och trafikoperatörer, vara trygga och trivsamma och samtidigt fungera som effektiva bytespunkter. Utbudet växlar utifrån stationens storlek och antal resenärer och kan omfatta allt från väntsalar, toaletter och biljettförsäljning till kaféer, kiosker och butiker.

En viktig del i erbjudandet är att stationerna görs säkra och trygga. Detta arbete går inom Jernhusen under namnet Safe Station.

Jernhusen genomför egna åtgärder men samarbetar också med exempelvis kommuner och den lokala polisen. Ett lyckat projekt som ökat tryggheten är införandet av stationsvårdar, vilka nu finns på åtta stationer.

Andra exempel på åtgärder är ökad tillgänglighet för synskadade genom fysiska anpassningar av till exempel dörrar och installation av ledstråk. Jernhusen och Trafikverket erbjuder också ledsagnings tjänster för att alla som vill ska kunna ta sig till och från tågen.

Nya tjänster och produkter utvecklas efterhand utifrån behov och möjligheter. Ett exempel på detta är H24, en driftled-

ningscentral som idag i första hand riktar till tågoperatörer, och som kan begära att väntsalar hålls öppna efter ordinarie tid om tåg drabbas av förseningar. Till H24 kopplas även kameraövervakning dygnet runt på stationer. Målet är att alla stationer ska få kameraövervakning.

Jernhusen Media

Stationerna är effektiva platser för reklam och event. Jernhusen Media ingår sedan 2011 som ett eget produktområde i affärsområde Stationer. Uppgiften är att ta vara på och utveckla de stora exponeringsmöjligheter som finns. Ytorna, både fasta och tillfälliga, kan användas för olika typer av reklamaktiviteter och events och ska även bidra till en trevligare upplevelse för resenären. Idag finns digitala skärmar på centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö, där Jernhusen Media erbjuder reklamtid. Intresset har varit mycket stort och fler skärmar ska sättas upp på flera orter under 2012.

Trafikaffären

Trafikoperatörer och trafikbolag erbjuds tjänster som väntsalar, städning, öppet-hållande och bevakning i stationer.

Jernhusen ansvarar för knappt 140 väntsalar. Av dessa finns 61 stycken i Jernhusenägda fastigheter, medan resterande lokaler hyrs av andra fastighetsägare.

Kunder

Affärsområde Stationers intressenter;

- Resenärer och besökare
- Kollektivtrafikbranschens operatörer
- Hyresgäster

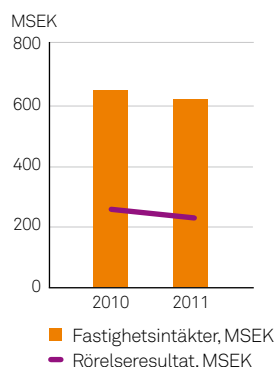
Basen i verksamheten utgörs av de över 500 000 resenärer och besökare som varje dag kommer till stationerna.

Jernhusens andra kundgrupp är kollektivtrafikens operatörer som utnyttjar stationen i sin verksamhet och som i samband med detta behöver lokaler, tjänster och service.

Hyresgästerna hyr lokaler för kontor, butiker eller restauranger. Bland de största finns Lindex, SJ, Scandinavian Service Partner samt Reitan Servicehandel som äger Pressbyrå och 7-Eleven. Hyran är delvis omsättningsbaserad. Det är därför viktigt med ett nära samarbete med hyresgästerna för att optimera lokalerna.

Enligt den resenärsundersökning (NRI) som genomfördes vid 38 statio-

Fastighetsintäkter och rörelseresultat



Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2011 uppgick till 623 (653) MSEK respektive 223 (240) MSEK. Minskningen beror främst på försäljningen av Sundbybergsfastigheterna under 2010.

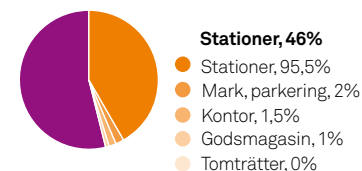
Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Marknadsvärdets fördelning, andel av koncernen



ner under året ökade nöjdheten för tredje året i rad. Mest nöjda var resenärerna med stationerna i Malmö, Jönköping och Göteborg.

Affärsområdet genomförde även en kundundersökning (NKI) under 2011, som också gick i positiv riktning.

Läs mer om NKI och NRI på sidan 10.

Konkurrenter

Transportbranschen är i ständig utveckling och intresset från nya aktörer ökar. Som stationsägare utgörs konkurrenterna främst av privata intressenter och kommuner med fastigheter i lägen nära stationsområdena.

Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingick 107 (114) fastigheter med ett marknadsvärde om 5 021 (4 318) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,2 (6,1) procent. 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 lokala aktörer.

Stationsområden utgörs av stationer, kontor, parkering och mark, övriga fastigheter samt potentiella byggrätter.

Utmaningar och framtid

Jernhusen har idag starka och stabila marknadsplatser med stora flöden av resenärer och besökare, men dessa marknadsplatser måste vidareutvecklas. Utmaningen ligger i att skapa stationer med ett innehåll som stimulerar ökat resande och bidrar till en attraktiv och hållbar miljö.

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



Jönköping

Det stora arbetet med fokus på trygghet för resenärer, Safe Station, som pågår kring resecentrum och Juneporten i Jönköping har blivit en stor framgång.

Ett bevis för detta är att stationen i Jönköping klättrade till andra plats vad gäller upplevd trygghet och nöjdhet i den resenärsundersökning som Jernhusen genomför varje år. Detta kan jämföras med en sjundeplacering året innan. I undersökningen ingår 38 olika stationer runt om i Sverige.

Det är flera faktorer som ökat nöjdheten. De nya stationsvärdarna, och att Espresso House öppnat, har gjort stationen både trevligare och tryggare. Jernhusens samverkan med Jönköpings kommun, socialtjänsten, polisen, och investeringen i kameraövervakningssystem, gör att tryggheten ska vara säkrad också långsiktigt.



Affärsområde Stadsprojekt

Jernhusens affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregionerna. Affärsområdet bildades i maj 2011 för att mer effektivt kunna utnyttja och driva utveckling av den stationsnära staden och därmed stimulera till ett ökat kollektivt resande.

Flödet i och runt stationen fungerar som en motor för hela området. Här i stadens mest centrala läge finns möjligheter till kommunikationsnära kontor, bostäder och handel som attraherar företag och människor från en hel region. Om staden växer runt stationen ökar hela stadens attraktivitet, vilket i sin tur skapar tillväxt och driver nya flöden till kollektivtrafiken.

Jernhusen har möjlighet att skapa denna positiva spiral genom att ta vara på stationsområdets potential och där erbjuda det som efterfrågas i städernas centrala lägen. Syftet är att göra utformning och innehåll så bra som möjligt samtidigt som man skapar förutsättningar för ännu fler att resa kollektivt. När dessa förutsättningar är på plats kan de fastigheter i området som inte har direkt koppling till själva stationen avyttras och medlen återinvesteras i nya projekt.

Ett tätare område runt stationen ger många hållbarhetsvinster för stad och samhälle. Annan värdefull mark längre

ut i staden kan sparas, infrastrukturen kan användas mer effektivt och fler kan åka kollektivt, vilket minskar koldioxidutsläppen. Samtliga utvecklingsprojekt strävar också mot en hög miljöklassning av både stadsdelar och enskilda fastigheter.

Viktiga händelser och investeringar

Kungsbrohuset blev helt färdigställt och alla hyresgäst Anpassningar är avslutade.

I juni gav Stockholms stadsbyggnadsnämnd ett positivt besked avseende fortsatt utveckling av fastigheten Orgelpipan 6, där den nya Station Stockholm City ska uppföras. Tillsammans med Stockholms stad tas under 2012 fram ett förslag om husets volym, gestaltning och innehåll. Byggstart beräknas till början av 2013.

I Göteborg nåddes viktig samsyn med kommunstyrelsen kring betydelsefulla samverkansfrågor. Ambitionen är att utveckla framtidens centralstationsområde på ett sätt som stärker hela regionen och länkar samman stadens olika delar.

Snabbfakta...

- Fastighetsintäkter: 157 (62) MSEK
- Rörelseresultat: 120 (50) MSEK
- Antal fastigheter: 34 (34)
- Fastighetsinvesteringar: 136 (390) MSEK
- Marknadsvärde: 3 080 (2 698) MSEK
- Lokalarea: 57 800 (57 500) kvm
- Ekonomisk vakansgrad: 2,6 (7,9)%

I Malmö färdigställdes underlag för en detaljplan rörande första etappen av stadsprojektet Södra Nyhamnen i Malmö.

Läs mer om stadsprojekten på sid 14–15.

Erbjudande

Fortsatt tillväxt och inflyttning till städerna skapar ett ständigt ökande behov av centrala kontor, nya bostäder och nya handelsplatser. Genom att förtäta stationsområdena kan Jernhusen möta behoven och även bidra till att länka ihop storstädernas centrala delar, som ofta har varit separerade sedan 1800-talet, då järnvägen byggdes.

En stationsnära stad som är modern, attraktiv och trygg lyfter hela miljön. Detta höjer attraktiviteten för hela närområdet och gör att det kan få liv dygnet runt. Om stationerna är väl integrerade i städerna är möjligheten också mycket större att fler väljer att resa kollektivt.

Marknad

Affärsområdet fokuserar på stadsprojekt i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö, även om andra regioner och städer kan vara aktuella över tid.

I Göteborgsregionen bidrar nya infrastruktursatsningar i form av ”Västsvenska paketet” till att arbetsmarknadsregi-

onen växer. Det finns också omfattande planer för ett bättre utnyttjande av det som kallas centrala Älvstaden. Hyresmarknaden är relativt stabil och efterfrågan på bostäder är hög. Det finns goda möjligheter för Jernhusen att utveckla området runt Göteborgs Centralstation. Ett potentiellt Regioncity, integrerat med den omgivande staden, kan länka samman de olika stadsdelarna, bli en självklar mötesplats och en katalysator för det västsvenska näringslivet.

Malmö beräknas växa från dagens 300 000 invånare, till 400 000 fram till 2030. Utvecklingen är stark och drivs, bland annat, av de stora forsknings-satsningar som nu sker i regionen. I Malmö, liksom på andra orter, fokuserar Jernhusen på projekt och hyresgäster som stärker resandeflödena och genomströmningen i stationsområdet.

I Stockholm är utvecklingen fortsatt stark och inflyttningstakten är hög. Projekten Citybanan och Förbifart Stockholm, liksom den ökade kapaciteten på Mälarbanan med åtföljande ökad pendling, bidrar till att ytterligare stärka trenden. Förtätning är ett nyckelord och Jernhusens områden i Västra City och på Liljeholmen har redan pekats ut som lämpliga områden för detta.

Kunder

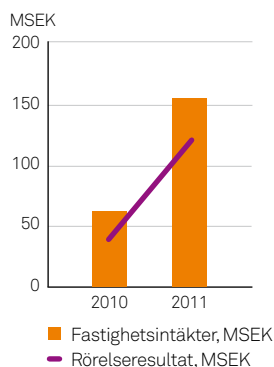
Jernhusens direkta kunder inom affärsområdet Stadsprojekt är främst kunskapsintensiva tjänsteföretag, hotell, trafikoperatörer och transportföretag som söker sig till kommunikationsnära lägen. Potentiella kunder och samarbetspartners finns även bland mer långsiktiga placere och fastighetsägare.

Internationella intressenter, främst service- och tjänsteföretag som hotellkedjor, visar ett ökande intresse för Sverige och letar efter möjliga etableringar i attraktiva och kommunikationsnära områden. På sikt kommer också intresset för privatbostäder att öka i dessa lägen.

Konkurrenter

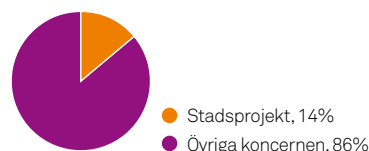
Ett antal större fastighetsägare vill utveckla och förvärva stationsnära fastigheter. Jernhusen har dock unika konkurrensfördelar, dels genom att vara ett fastighetsbolag i transportsektorn, dels genom läget på bolagets fastigheter. Detta gör det möjligt att ta ett helhetsgrepp kring utvecklingen av hela stadsdelar i centrala lägen.

Fastighetsintäkter och rörelseresultat

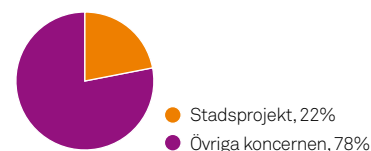


Affärsområdet Stadsprojekt fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2011 uppgick till 157 (62) MSEK respektive 120 (50) MSEK. Förändringen beror på ökade intäkter från Kungsbrohuset som färdigställdes under 2010.

Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingick 34 (34) fastigheter med ett marknadsvärde på 3 080 (2 698) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 (5,8) procent.

I Stadsprojekts fastighetsbestånd ingår byggnader med olika verksamheter såsom kontor, hotell, handel, mark upplåten för parkering och potentiella byggrätter.

Utmaningar och framtid

Citybanan, Västlänken och andra stora infrastruktursatsningar öppnar tidigare stängda dörrar och det finns därmed möjlighet att skapa och driva nya effektiva stadsdelar i storstäderna. Till detta kommer urbaniseringen och regionaliseringen.

Jernhusen strävar efter att hitta framgångsrika affärsupplägg som kan leda till genomförande. Detta ställer stora krav

på innovationsförmåga, trovärdighet och förmågan att skapa fungerande samarbeten mellan olika privata och offentliga intressenter. Samarbete över gränserna är en nödvändighet, både för effektiva planprocesser och för att hitta de finansieringslösningar som behövs för stora övergripande projekt. Allt med målet att skapa en hållbar stadsutveckling. Här är utmaningen att förtydliga hållbarhetsvinsterna för alla olika målgrupper.

Potentiella projekt och byggrätter

Projekt	Lokaltyp	Area, kvm	Kommentar
CV-området, Örebro	Bostäder	60 000	Depåfastigheten ligger centralt i Örebro. Inom delar bedrivs inte längre depåverksamhet. För den obebyggda delen har en detaljplan för ca 250 lägenheter antagits under 2011. För övriga delar som är bebyggda med äldre industrilokaler pågår utredning om förändrad användning och kompletterande bebyggelse. Dock råder osäkerhet kring kommande etapper bland annat med hänsyn till markförhållanden och närhet till bullrande verksamheter. Nyproduktionen av hyres- och bostadsrätter har varit relativt hög de senaste åren vilket medfört en hög efterfrågan på byggbar mark i centrala Örebro.
Östervärn, Malmö	Bostäder	n/a	Fastigheten, som idag är helt obebyggd, bedöms kunna utvecklas med ca 40 000 kvm bostäder motsvarande ca 400 lägenheter. Ansökan om detaljplan lämnades in till Malmö stad under 2011. Planarbetet påbörjas under 2012.
Liljeholmen, Stockholm	Bostäder, kontor	40 000	Fastighet bebyggd med en före detta godsexpedition. Delar av fastigheten är iordningställd för parkering. Under början av 2000-talet byggdes ett stort antal bostads- och hyresrätter i området. Jernhusens arbete syftar till att skapa byggrätter för bostäder och kontor. Utbyggnaden förutsätter samarbete med ägare till angränsande fastigheter, där kommunen är största markägare, samt andra intressenter. Ambitionen är att påbörja ett detaljplanearbete under 2012/2013.
Vision Göteborg, Göteborg	Station, bostäder, kontor, hotell	n/a	Parallellt med infrastruktursatsningar vill Göteborgs stad, genom projektet Centrala Älvstaden, stärka möjligheten att utveckla staden till regionens nav. Göteborgs City bedöms kunna fyrdubblas med hjälp av Frihamnen, Gullbergsvass och Ringön. En välutvecklad kollektivtrafik och centralstation är en förutsättning för detta. Jernhusen är den största icke kommunala markägaren i Gullbergsvass.
Vision Malmö, Malmö	Bostäder, kontor, handel, hotell	110 000	Under de närmaste 20 åren planeras en helt ny stadsdel i de gamla industri- och hamnkvarteren, granne med centralstationen i Malmö. Jernhusen äger tre fastigheter i området som idag delvis är obebyggda. Detaljplanearbetet har påbörjats för de kvarter som ligger närmast Malmö Centralstation och intresset är stort. Byggstart förväntas ske 2012/2013.
Västra City inklusive Klarabergsplan, Stockholm	Station, kontor, bostäder, handel	125 000	Med anledning av att tågtrafiken till Stockholms Centralstation ökar, kommer både bangården och centralstationen att behöva utvecklas för att räkna till. Jernhusen arbetar tillsammans med Stockholms stad och Trafikverket för en långsiktig utveckling av området. Jernhusens mål är att förvandla området till en stadsdel som människor besöker, arbetar och bor i och där centralstationen är navet. För att skapa en ny centralstation och den stationsnära staden krävs en överdäckning av bangården, vilket kräver beslut om ombyggnad och finansiering av bangården.
Övre bangården, Östersund	Bostäder	20 000	Före detta bangårdsområde som är centralt och vackert beläget med utsikt över Storsjön och fjällen. Det centrala läget gör att ny markanvändning för bostadsändamål ska provas.
Örebro Stationsområde	Kontors-tomt		Fastigheten ligger i direkt anslutning till Örebro Centralstation. Under 2011 påbörjades detaljplanearbete för en fastighet som idag nyttjas främst för parkering. Syftet med planarbetet är att inrymma ett modernt, attraktivt och flexibelt kontorshus om ca 19 000 kvm som kan dra nytta av det mycket fördelaktiga läget. Detaljplanearbetet drivs i nära samverkan med affärsområde Stationer samt omkringliggande fastighetsägare.



Station Stockholm City

Citybanan i Stockholm ska stå färdig 2017 och då ska även en helt ny station vara klar för att ta emot pendeltågsresenärerna. Här ska det bli enkelt att resa och smidigt att byta mellan olika trafikslag tack vare närhet till buss och tunnelbana.

Stationen i city kommer att placeras i kvarteret Orgelpipan 6 där Scandic Hotel Continental nu ligger. Jernhusen förvärvade fastigheten 2009 med ambitionen att utveckla den på ett sätt som stärker kollektivtrafiken. Stationsdelen utvecklas i nära samarbete med Citybanan, SL och Stockholms stad. Intensivt arbete pågår även med utvecklingen av byggnaden ovan stationen. I november färdigställdes ett gestaltungsförslag för en byggnad som förutom ett luftigt stationsrum innehåller en utökad hotell- del samt bostäder på taket. I december gick förslaget ut på samråd för att klara nödvändig projektstart i början av 2013 och färdigställande i god tid innan trafikstart 2017. Stationsdelen ska vara klar under 2015 och hotellet under 2016.

Stationsnära stad i Malmö

Norr om Malmö Centralstation börjar stadsdelen Nyhamnen. Den ska på sikt utvecklas från dagens industrikvarter till en hållbar stad som tar tillvara närheten till vattnet. Precis intill Malmö Centralstation, längs med Carlsgatan, ligger några kvarter som får extra nära till stationen och världen – Södra Nyhamnen.

Området ligger i en expansiv del av Malmö och knyter samman pågående utveckling av Västra Hamnen och Nyhamnen med gamla staden och centralstationen. Målet för Södra Nyhamnen är en blandad stadsdel med såväl kontor som bostäder, hotell och handel. Stationens närvaro blir tydlig och dess service och funktion kommer att ge fler närhet till det kollektiva resandet och en enkel vardag.

Miljöambitionen är hög, både i stadsdelen som helhet och i enskilda byggnader. Arkitekturen kommer att ge stadssilhuetten en ny profil och nya utsikter över Malmös befintliga stad.

Just nu planeras den första etappen närmast stationen. Den första detaljplanen rör ungefär 10 000 kvadratmeter bostadsyta, eller cirka 100 lägenheter. Ungefär 15 000 kvadratmeter ska enligt planen bli kontor. Planarbetet för etapp ett kommer att vara klart under 2012. Hela stadsdelen beräknas vara klar tidigast 2030.





Affärsområde Depåer

Jernhusens affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av fordon till person- och godståg. Ett väl fungerande underhåll är en förutsättning för att tågtrafiken ska fungera.

Driftsäkra och välskötta fordon är en förutsättning för att kunna attrahera fler resenärer och större godsvolymer till järnvägen. Jernhusen har 22 underhållsdepåer belägna i viktiga svenska järnvägsknutpunkter. Jernhusen garanterar trafik huvudmännen kapacitet genom avtal. Dessa, alternativt tågoperatören, upphandlar i sin tur underhålls-entreprenör och betalar hyra för anläggning och utrustning.

Viktiga händelser och investeringar

Idag saknas tillräckligt med underhållsdepåer för att möta marknadens behov. Det största behovet finns i storstadsområdena, men också i andra områden av betydelse för godstrafiken. Detta ger utrymme för fortsatta investeringar.

Under 2011 fortsatte Jernhusen att vidareutveckla och modernisera befint-

liga och nya underhållsdepåer för att förbättra logistiken och öka kapaciteten.

Större investeringar gjordes i Hagalunds Depå i Solna, där en ny saneringshall togs i bruk. Här kan skade- och klottersanering ske på ett sätt som uppfyller nya miljö- och arbetsmiljökrav. Arbetet med en utvecklad heltågsverkstad som gör det möjligt att underhålla både hela SJ2000-tågset och kommande SJ3000-tågset fortsatte. En ny avisningsanläggning och en Gör-det-själv-hall för operatörer och underhållsentreprenörer, öppen dygnet runt och bokningsbar via webben invigdes också.

I Tillberga Depå, utanför Västerås, investerades i två större byggnationer. Dels gjordes en om- och tillbyggnad av den befintliga vagnhallen för att klara underhåll av längre fordon. Dels uppfördes en helt ny anläggning med en hjulsvarv och avisningsfunktion.



Snabbfakta...

- Fastighetsintäkter: 372 (358) MSEK
- Rörelseresultat: 198 (193) MSEK
- Antal underhållsdepåer: 22 (21)
- Antal fastigheter*: 99 (98)
- Fastighetsinvesteringar: 403 (330) MSEK
- Marknadsvärde: 2 412 (2 242)
- Lokalarea: 436 600 (436 600) kvm
- Ekonomisk vakansgrad: 5,6 (5,0)%

* varav 45 pendeltågsstationer

I Skåne-regionen blir fordonen fler och för att möta tillväxten startades etapp två vid Raus Depå utanför Helsingborg. Depån, som invigdes så sent som 2010, kommer därmed att få ytterligare en hall.

I mars godkände Borlänge kommun Jernhusens förvärv av mark. Nu pågår planering av en godsloksdepå och anläggning för daglig service av motorvagnar.

Marknad

Marknaden för underhåll fortsätter att växa för fjärrtrafik, regional- och lokaltrafik. Underhållsbehoven baseras vid sidan av hur många kilometer fordon går också på antalet personer som reser med tåg, mängden gods som transporteras och antalet fordon och fordonstyper som rullar i järnvägsnätet.

Det förebyggande underhållet blir allt viktigare i takt med att kraven på tillgänglighet ökar.

Nya resemönster skapar efterfrågan på underhåll på nya platser. Regional- och lokaltrafiken har störst behov av underhållskapacitet i systemets knutpunkter, medan fjärrtrafiken behöver kapacitet framför allt inne i Stockholm, Göteborg och Malmö, som utgör fjärrtågens ändpunkter.

Underhållsdepåerna måste klara längre, högre och bredare fordon än tidigare. Tekniken är också mer avancerad, vilket gör att underhållsbehovet ökar. Samtidigt är det idag större fokus på förebyggande underhåll där man byter komponenter och delsystem istället för att reparera enskilda delar på plats i fordonet.

Erbjudande

Underhåll svarar för en stor del av tågoperatörernas totala kostnads massa. Jernhusens nätverk av underhållsdepåer kan erbjuda olika underhållsnivåer, vilket ger högre kvalitet samtidigt som underhållskostnaderna kan sänkas. Utveck-

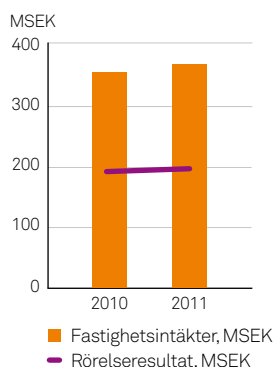
lingen går också mot att flera underhållsreparatörer kan vara aktiva i samma anläggning, vilket ökar effektiviteten. När flera kan dela på fasta kostnader utnyttjas resurserna mer effektivt och kostnaderna sänks.

Rätt placering och effektiv utformning av underhållsdepåer minskar behovet av tomkörning och ger kortare ledtider. Det innebär dessutom att belastningen på järnvägsnätet minskar, samtidigt som Jernhusen bidrar till en miljömässigt hållbar utveckling. Totalt sett innebär modellen att utnyttjandegraden i fordonsparken ökar, vilket minskar driftkostnaderna.

Ökad specialisering

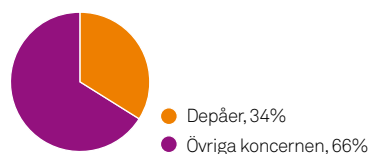
Underhållsdepåerna specialiseras i allt större omfattning för att kunna erbjuda rätt nivå av underhåll. Behovet av daglig tillsyn är exempelvis betydligt mindre för godståg än för persontåg.

Fastighetsintäkter och rörelseresultat

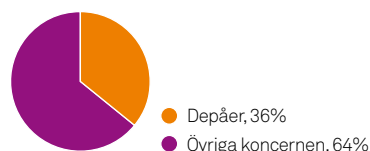


Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2011 uppgick till 372 (358) MSEK respektive 198 (193) MSEK. De högre intäkterna beror främst på nyöppnade eller ombyggda depåer.

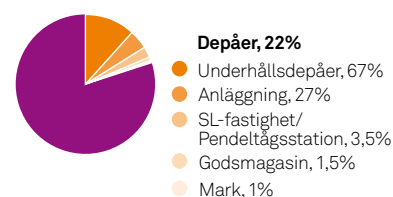
Fastighetsintäkter, andel av koncernen



Rörelseresultat, andel av koncernen



Marknadsvärdets fördelning, andel av koncernen



- Nivå 1, dagligt underhåll i form av städning, tvätt och parkering.
- Nivå 2, regelbundet återkommande tekniskt underhåll och komponentbyten.
- Nivå 3, tungt och omfattande underhåll som skadereparationer, ombyggnader och garantiarbeten, vilket inte behöver ske trafikhärra.

Kunder

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

- Trafikhuvudmän ansvarar för tågtrafik och sköter oftast även biljettsystemet, exempelvis Storstockholms Lokaltrafik, Skånetrafiken och ÖstgötaTrafiken.
- Trafik- och tågooperatörer är företag eller organisationer som bedriver själva trafiken. De utgörs av företag som SJ, DB Regio, DSB och Green Cargo.
- Underhållsentreprenörer, som bedriver den egentliga verksamheten i underhållsdepåerna, är företag som Alstom, Bombardier, Euromaint, ISS, Mantena, Midwaggon och Swemaint.

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

Konkurrenter

Jernhusen har flera kategorier av konkurrenter. En är de stora internationella fordonstillverkare som bygger underhållsdepåer för att etablera sig på den svenska marknaden, andra är underhållsentreprenörer eller trafikhuvudmän med egna anläggningar, ytterligare andra utgörs av privata intressenter.

Jernhusens konkurrenskraft byggs i huvudsak på tre grundstenar; nätverket av underhållsdepåer, kunskapen om utformning och placering samt affärsmodellen med öppna depåer och kapacitetsavtal.

Fastighetsbestånd

I affärsområdet ingår 99 (98) fastigheter, varav 45 är pendeltågsstationer, med ett bedömt totalt marknadsvärde om 2 412 (2 242) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 9,0 (9,0) procent.

Jernhusen har 22 underhållsdepåer för trafiknära fordonsunderhåll (nivå 1 och 2). Övriga anläggningar är avsedda för tyngre underhåll, reparationer, ombyggnader och garantiarbeten (nivå 3). Utöver byggnader ägs och förvaltas spår och kontaktledningar inom depåområdena.

Utmaningar och framtid

Nya tågooperatörer etablerar sig i järnvägssektorn, samtidigt som trafikströmmarna både vad gäller gods- och passagerartrafik fortsätter att öka.

Fram till 2020 räknar Jernhusen med en tillväxt, framför allt i persontåg med motorvagnar, om cirka 300 fordon. Samtidigt ska en stor del av den befintliga flottan på totalt 700 fordon moderniseras eller bytas ut. Både nya persontågs- och godstågsfordon ändrar design, vilket bland annat betyder att de blir längre och inte får plats i befintliga underhållsdepåer.

Under 2012 fortsätter Jernhusen att effektivisera befintliga underhållsdepåer och planera för nya projekt, i nära kontakt med kunder och marknad.

För Jernhusen ligger utmaningen främst i att hålla tempo i etableringen av nya underhållsdepåer. Uppförandetiden av underhållsdepåer är lång.





Heltågsverkstad i Hagalunds Depå

Under 2011 genomfördes betydande investeringar i den befintliga heltågsverkstaden i Hagalunds Depå i Solna.

Under året renoverades flera järnvägsspår och utrustningen i depån moderniserades för att skapa högre produktivitet i fordonsunderhållet. Heltågsverkstaden har anpassats för de nya fordonen av typen SJ3000 som snart kommer in på marknaden.

Produktiviteten kan öka när flera parallella fordonsunderhållsleverantörer nu har möjlighet att utföra arbete samtidigt. Detta ligger helt i linje med strävan att konkurrensutsätta underhållet, vilket i sin tur bidrar till sänkta totala kostnaden för slutkunden.



Affärsområde Godsterminaler

Jernhusens affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godstransport-systemet. Genom att möjliggöra mer godstransporter på järnväg bidrar Jernhusen till ökad trafiksäkerhet och förbättrad miljö.

Det finns i huvudsak fyra stråk genom vilka 80 procent av de svenska järnvägs-transporterna går. Dessa är:

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

Affärsområde Godsterminaler har totalt 13 godsterminaler, varav åtta är kombi-terminaler, längs dessa stråk. Driften sköts av särskilt upphandlade terminal-operatörer som betjänar samtliga transportörer. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö. Ett godståg motsvarar normalt 40 lastbilar vilket gör tåget till ett attraktivt val, av både tids- och miljö-skäl. Rätt kombination av lastbils- och tågtransport kan skapa kostnadseffektiva och hållbara lösningar.

Viktiga händelser och investeringar

Under 2010 lades grunden för verksamheten då affärsområdet byggde upp sin affärsmodell och upphandlade terminal-operatörer. Det koncept för moderna kombiterminaler som Jernhusen utvecklat togs emot väl av marknaden, vilket skapade förutsättningar för en effektiv kombitrafik. Under 2011 började de praktiska leveranserna av erbjudandet att synas.

Affärsområdets största investering under 2011 var förvärvet av Högländs-terminalen i Nässjö, där sex olika järnvägslinjer möts. I Hässleholm, som är en växande knutpunkt för godstransporter, satsar Jernhusen tillsammans med kommunen på en ny kombiterminal och logistikpark.



Snabbfakta...

- Fastighetsintäkter: 32,7 (32,2) MSEK
- Rörelseresultat: 15,9 (19,9) MSEK
- Antal godsterminaler: 13 (12)
- Antal fastigheter: 16 (15)
- Fastighetsinvesteringar: 68 (32) MSEK
- Marknadsvärde: 316 (243)
- Lokalarea: 24 300 (24 000) kvm
- Ekonomisk vakansgrad: 10,9 (6,3)%

Marknad

Den intermodala trafiken, där olika transportslag som järnväg, vägtrafik och sjötrafik kombineras, har vuxit kraftigt sedan 1980-talet. Godset hanteras i särskilda kombiterminaler där man lastar om containers, växelflak och trailers mellan järnväg och lastbil. Långsiktigt förväntas en tillväxt på fem till tio procent per år för denna typ av trafik.

Drivande bakom utvecklingen är den ökande användningen av containersystem och teknik som gör det möjligt att transportera nya varor på detta sätt.

Historiskt sett är den intermodala trafiken relativt okänslig för konjunkturunedgångar. Under den finansiella krisen 2008–2009 sjönk exempelvis de totala transportvolymerna med 30 procent, samtidigt som kombitrafiken ökade med 17 procent.

Jernhusen vill bidra till en fortsatt överflyttning av gods från lastbil till järnväg, en effektiv godshantering och därmed en god lönsamhet för bolaget och branschen. Jernhusens målsättning är att den mängd kombigods som transporteras via järnvägsnätet ska fördubblas från 2010 till 2020.

Erbjudande

Jernhusens erbjudande bygger på en 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 med ett brett serviceutbud.

Jernhusens terminaler ska vara öppna och tillgängliga för alla aktörer, så att alla tågoperatörer och speditörer kan betjänas.

Jernhusen utvecklar även tilläggs-tjänster och infrastruktur, som växlings-tjänster, kranar, system för skadekontroll och lagerbyggnader. I konceptet ingår att skapa cross-docking enheter, en logistikbyggnad med hög lageromsättning, där

gods kan lagras för att sedan omlastas till olika fordonsslag.

Under året har ett terminalsystem med tillgång till ett informations- och meddelandesystem för godshantering- och spårning (Track & Trace) införts. Nästa steg är att koppla samman detta med de system som finns hos kunderna.

Kunder

Jernhusens kunder är bland annat terminaloperatörerna och deras kunder, exempelvis svenska och internationella företag som Autolink, Baneservice, CargoNet, GreenCargo, Intercontainer, ISS Logent, Mälarhamnar, Mälarpendeln–Vänerexpressen, TX Logistik, och Van Dieren. Terminaloperatörernas kunder betalar en hanteringsavgift när de utnyttjar tjänsterna. Jernhusens ersättning består av en terminalavgift som terminaloperatören betalar. I enlighet med terminalkonceptet är terminalavgiften volymbaserad, vilken gör den till ett incitament för Jernhusen att öka godsvolymer på järnvägen och över terminalerna.

Jernhusens indirekta kunder utgörs av tågoperatörer, speditörer, åkerier och varuägare som köper transporter. Andra intressenter och samarbetspartners är kommuner och hamnar. Jernhusen är drivande för att skapa en större samverkan mellan de olika intressenterna i transportsektorn, vilket på sikt ska ge en mer effektiv och konkurrenskraftig kombitrafik.

Konkurrenter

Volymtillväxten i godstrafiken driver etableringen av nya godsterminaler. Både privata aktörer, som tåg- och terminaloperatörer, och offentliga aktörer, främst kommuner, är aktiva på marknaden. Det finns också utländska kombiterminal-operatörer som visat intresse för Sverige.

Konkurrensen är idag störst i Mälardalen och Smålandsregionen. Det finns en 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 16 (15) fastigheter med ett bedömt totalt marknadsvärde på 316 (243) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 8,2 (8,2) procent.

Utmaningar och framtid

För både branschen och Jernhusen ligger de stora utmaningarna i fortsatt ökad effektivitet för godstransporter på järnväg, så att dessa utgör ett konkurrenskraftigt alternativ till landsvägstransporter. För Jernhusen innebär det fortsatta investeringar, dels i nya anläggningar, dels i ökad kapacitet i befintliga anläggningar.

Framtida investeringsbehov i anläggningar och system kräver dessutom ett ökat samförstånd mellan branschens aktörer, för att skapa de samfinansieringslösningar som behövs för fortsatt utveckling.

Jernhusen är den ledande aktören, både när det gäller befintliga terminaler och utveckling av nya terminaler. I målbilden finns också terminaler som är öppna för alla att trafikera, och stark tillväxt genom effektiva lager- och logistikbyggnader som kompletterar verksamheten vid kombiterminalerna. Under 2011 nåddes totalt 297 000 (296 000) hanterade enheter.

I december beslutade sig CargoNet, som verkat i ett antal av Jernhusens terminaler, att lämna stora delar av den svenska marknaden. Detta har skapat en osäkerhet beträffande volymer i närtid, men Jernhusen och övriga aktörer på marknaden har agerat snabbt för att hitta andra möjligheter och tror på en fortsatt tillväxt.

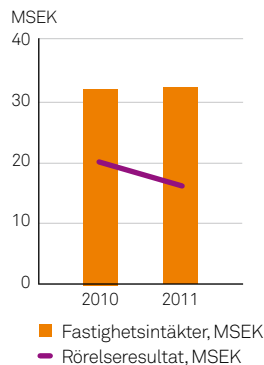
Högländsterminalen

Högländsterminalen i Nässjö har sedan 2006 utvecklats i etapper av Nässjö kommun och Transab. Den är idag en modern terminal med fyra fullängdsspår och en 700 meter lång terminalyta.

Utvecklingen har varit positiv och terminalen har nu en volym på cirka 45 000 hanterade enheter per år. Terminalen är central i det svenska terminalnätet med ett bra läge längs södra stambanan.

Den 1 september 2011 tillträdde Jernhusen som ny ägare till Högländsterminalen. Terminaloperatören Transab och Jernhusen vill tillsammans med kunderna skapa lösningar för effektiv logistik och ökade godsvolymer på järnväg.



Fastighetsintäkter och rörelseresultat

Affärsområdets fastighetsintäkter och rörelseresultat för 2011 uppgick till 32,7 (32,2) MSEK respektive 15,9 (19,9) MSEK. Det lägre resultat beror främst på högre administrationskostnader vilket är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Fastighetsintäkter, andel av koncernen**Marknadsvärdets fördelning, andel av koncernen****Rörelseresultat, andel av koncernen****Jernhusens gods- och kombiterminaler**

Terminalort	Terminaloperatör
Borlänge	Ska upphandlas
Gävle Kombiterminal	Green Cargo
Göteborg Kombiterminal	Baneservice
Helsingborg Kombiterminal	Ska upphandlas
Jönköping Kombiterminal	SCT Transport (fr o m 1 januari 2012)
Malmö Kombiterminal	CargoNet
Norrköping	Ska upphandlas
Nässjö Kombiterminal	Transab

Terminalort	Terminaloperatör
Skellefteå	Ska upphandlas
Skövde	Ska upphandlas
Stockholm Årsta Kombiterminal	ISS
Sundsvall Kombiterminal	Logent
Västerås Kombiterminal	Mälarhamnar

Jernhusen har 13 godsterminaler, varav åtta är kombiterminaler. Några av terminalerna används mer som ett lastområde för enskilda tågoperatörers transportupplägg. På dess finns idag ingen terminaloperatör. Arbete pågår för att även dessa ska bli fullskaliga kombiterminaler.

Potentiella projekt och byggrätter

Projekt	Lokaltyp	Area, kvm	Kommentar
Helsingborg lager/logistik	Lager/logistik, kontor	n/a	Ombyggnad av godsterminalfastigheten med lager och kontor. Diskussioner pågår med hyresgäster.
Helsingborg Kombiterminal	Kombi-terminal	n/a	Målet är öppna upp befintlig kombiterminal för alla tågoperatörer och speditörer. Diskussioner pågår med flera terminaloperatörer.
Västerås lager/logistik	Lager/logistik	n/a	Utveckling av ny lager/logistikbyggnad på Västerås Kombiterminal.
Stockholm Årsta Kombiterminal	Kombi-terminal	n/a	Fortsatt utveckling av Årsta Kombiterminal till en optimal modern terminal med hög kapacitet och hållbart driftkoncept.
Stockholm Årsta lager/logistik	Lager/logistik	7 100	Utveckling av logistikfastighet för crossdocking på kombiterminalen i Årsta. Ett toppmodernt logistikcenter där transporter kan ta sig nästan hela vägen in till city via järnväg. Beräknad inflytt 2013.

Organisation och medarbetare

Jernhusen fortsätter att växa och utvecklas. Under året har därför ett antal anpassningar av organisationen genomförts. Syftet är att nå synergieffekter och samordningsvinster.

Jernhusen är i starkt tillväxt och antalet medarbetare har mer än fördubblats sedan 2008. Därför är en kontinuerlig översyn och anpassning av organisationen nödvändig.

Organisation i ständig utveckling

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare till 239 (187). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar. Huvudkontoret ligger i Stockholm, där den största delen av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Gävle, Göteborg, Kiruna, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.

Under 2011 skedde en del förändringar i organisationen. Ett nytt affärsområde, Stadsprojekt, bildades för att bättre kunna tillvarata och genomföra stora utvecklingsprojekt inom stationsområdena. Samtidigt övergick ett tidigare affärsområde, Projektfastigheter, till en stödjande enhet med det nya namnet Bygg & Fastighetsutveckling.

Utöver de fyra affärsområdena har Jernhusen fem gemensamma stödenheter med olika specialistkompetens. Enheterna ska leverera tjänster som efterfrågas av affärsområdena.

Även inom de gemensamma stödenheterna har förändringar skett under året.

De chefer som leder enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp. De fem stödenheterna är:

- Bygg & Fastighetsutveckling
- Ekonomi
- Human Resources
- Kommunikation
- Strategisk Utveckling

Bygg & Fastighetsutveckling

Enheten Bygg & Fastighetsutveckling har kompetensen kring utveckling och genomförande av projekt. Utvecklingsarbetet äger i huvudsak rum i tidiga projektfaser och i genomförandefaser. Enheten har även specialister inom inköp, transaktioner och uthyrning.

Ekonomi

Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet och stöttar hela bolaget med specialister inom controlling, juridik, finans, redovisning och skatt samt reskontra.

Human Resources

Human Resources ger stöd och råd i personalrelaterade frågor. Arbetet sker främst inom fyra områden – kompetensförsörjning, ledar- och specialistförsörjning, kompensations- och ersättningsfrågor samt företagets attraktionskraft.

Kommunikation

Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation för att stötta affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke. Kommunikationsarbetet sker dels inom respektive affärsområde, dels övergripande för hela bolaget genom till exempel finansiell kommunikation, PR, Public Affairs och digitala kanaler.

Strategisk Utveckling

Strategisk Utveckling driver strategiarbetet och bidrar till Jernhusens helhetsbild och långsiktighet. Stödet ges genom de fyra områdena Analys och strategi, Hållbar Utveckling, Verksamhetsutveckling och IT.

Kultur och värderingar

Jernhusen är i stark utveckling vilket har medfört att internt arbete med trivsel, ledarskapsfrågor, kultur och värderingar fått stort fokus.

Den interna kommunikationen sker både genom möten och via andra kanaler. I början av året samlades hela Jernhusen till en årlig kick-off, och denna gång även 10-årsjubileum, i Uppsala. Under hösten genomfördes den så kallade dialogresan för sjätte året i rad, då vd och andra ur ledningsgruppen möter samtliga medarbetare. Sammanlagt hölls 12 dialogmöten på fem olika platser, med utrymme för både information, dialog och praktiska övningar.

Löpande finns information tillgänglig via intranätet Husknuten, samt genom stormöten med vd där medarbetarna kan delta på plats eller via telefon.

Engagerade medarbetare

Under sommaren genomförde Jernhusen en ny typ av medarbetarundersökning, Engagerad Medarbetarindex (EMI), där 91 procent av medarbetarna lämnade svar.

Många kommentarer och konstruktiva förslag på förbättringar lämnades, vilket visar på ett stort engagemang bland medarbetarna.

Resultatet från EMI-undersökningen bröts även ned per avdelning och gav underlag för workshops och dialog mellan ledare och medarbetare, både i gruppmöten och i individuella samtal under året.

"Jag får skapa mervärden för Sverige"

Arkitekten Sima Zangiabadi stortrivs med sitt jobb på Jernhusen. Hon får vara med och påverka Sveriges framtid.

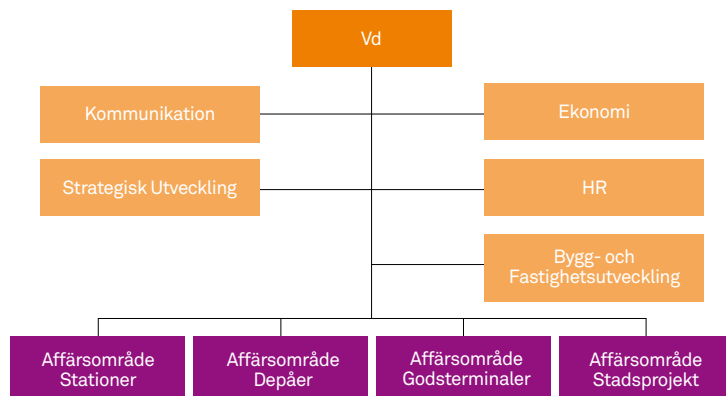
Sima är affärsutvecklare inom affärsområde Stadsprojekt. Hon arbetar med att göra stationsområdet runt Stockholms Centralstation till levande, spännande och trygga miljöer vilket samtidigt ska ge fler möjlighet att resa kollektivt.

– Att utveckla våra städer är det roligaste man kan göra – att bidra till att samhällets utveckling går åt rätt håll.

Just nu planerar Sima för Citybanans nya stationsbyggnad, Station Stockholm City.

– Det är en komplex och rolig uppgift. Jernhusen är ett ungt och modernt företag med högt i tak. Det är en innovativ arbetsplats med rejäl framåtanda.

Organisation





**Vi fortsätter
skapa värden som
återinvesteras
i infrastruktur.**

Ordförandeord

Fastighetsutvecklingens bidrag till svensk infrastruktur.

När detta skrivs har vi nyligen informerat marknaden om att vi bjuder ut Kungsbrohuset till försäljning. Det är en stor affär för Jernhusen. Fastigheten motsvarar nästan 20 procent av vår balansräkning, och vi förväntar oss ett pris i storleksordningen två miljarder.

Affären är viktig även på ett principiellt plan. Den är en mycket god illustration av hur vi arbetar och hur vi förädlar det ganska brokiga fastighetsbestånd som vi förvärvade vid bolagsbildningen för drygt tio år sedan.

Vår affärsidé är att på kommersiella villkor utveckla stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och därmed bidra till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige. För att kunna göra detta behöver vi ta vara på våra mest värdefulla tillgångar, det vill säga fastigheterna i och kring stationsområdena i våra större städer.

Kungsbrohuset är nybyggt och fullt uthyrt. Här låg tidigare en kontorsfastighet byggd för Statens Järnvägar på 1980-

talet. Tyvärr av dålig standard och utan förutsättningar att kunna byggas om i enlighet med moderna krav på såväl arbetsmiljö som övriga miljöhänsyn. Vi tog därför beslutet 2008 att riva huset och bygga nytt.

Genom att ta hänsyn till nutidens krav på hållbarhet och beakta den fortsatta utvecklingen av bangårdsområdet vid Stockholms Centralstation, har vi – i bästa kommunikationsläge – skapat en mycket energieffektiv och attraktiv kontorsfastighet som vi nu är redo att sälja. Vi bedömer att marknadsläget just nu är rätt. Utbudet av denna typ av fastigheter i centrala Stockholm, som attraherar i första hand riktigt långsiktiga institutioner, är mycket begränsat.

Sedan starten 2001 har vi kunnat återinvestera över sju miljarder kronor i stora och små infrastrukturprojekt, vilket känns mycket tillfredsställande. Vi har många planer också för framtida satsningar, där ett av de intressantaste projekten för de kommande åren blir Orgelpipan 6 på

Vasagatan i centrala Stockholm. Här planerar vi för nya Station Stockholm City, klar till Citybanans öppnande 2017. Man kan därför påstå att de medel som vi frigör genom försäljningen av Kungsbrohuset kommer att investeras i en fastighet av stor betydelse för landets viktigaste järnvägsknutpunkt.

Ett annat aktuellt exempel på hur tidigare järnvägsmark kan användas är den nya nationalarenan i Solna, som byggs på mark som tillhört Jernhusen. Det är orsaken till att vi är en av fem delägare i projektet. Här bedömer vi att vårt ägande i arenan är bästa sättet att skapa värde för Jernhusen av det gamla markinnehavet.

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.

Stockholm i mars 2012
Rolf Lydahl,
Styrelsens ordförande

Bolagsstyrningsrapport 2011

Jernhusens bolagsstyrning består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom en bra roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå uppställda mål för verksamheten. Bolagsstyrningsrapporten för 2011 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 som 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 utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Bolagsstyrningsrapporten för 2011 är granskad av bolagets revisorer. *Läs mer i revisionsberättelsen på sidan 87.*

Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är Jernhusens högsta beslutande organ. Statens ägande i Jernhusen har sedan den 1 januari 2011 förvalts av Finansdepartementet.

Bolagsstyrning

Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger årsredovisningslagen samt andra svenska lagar, regler, riktlinjer och förordningar, såsom aktiebolagslagen, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Därutöver finns även bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt andra styrande interna regelverk.

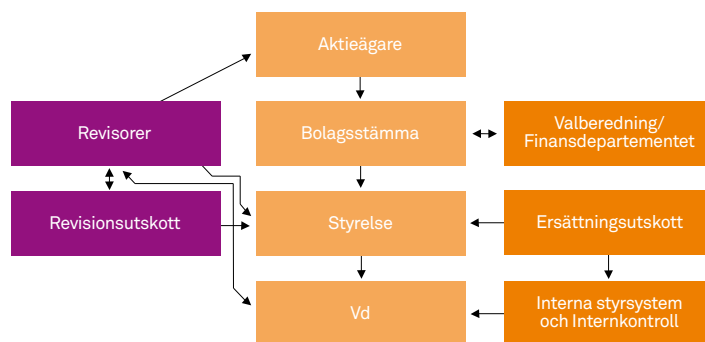
Av ägarens riktlinjer framgår även krav i ett antal policyfrågor. Företag med stat-

ligt ägande ska vara föredömen i miljömässigt och socialt ansvar, i jämställdhetsarbetet, i arbetet för mångfald och mot diskriminering. I statens ägarpolicy framgår att de statligt ägda bolagen ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Detta ställer höga krav på kvaliteten i den externa rapporteringen som dels ska ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Exempel på styrande interna regelverk

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

Övergripande struktur för bolagsstyrning i Jernhusen



Avvikelser från Kodens föreskrifter under 2011

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.
4.5	Regler som rör redovisning av styrelseledamöternas oberoende tillämpas inte.	Redovisning av oberoende i förhållande till större ägare, syftar i all huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande. I statligt helägda bolag saknas därför dessa skäl för att redovisa oberoende.

Avvikelser från Kodens

Koden anger en norm för god bolagsstyrning. Den innebär inte att bolaget vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan bolaget kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning bolaget valt i stället samt anger skälen för detta. Principen kallas för ”följ eller förklara”. Jernhusen tillämpar Koden och avvikelser under det senaste räkenskapsåret redovisas i tabellen på sidan 41.

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 ska ske genom annonsering i Post- & Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett 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 och någon form av arrangemang bör anordnas i samband med stämman där även allmänheten kan ställa frågor till bolagsledningen.

Utdelning ska ske senast två veckor efter årsstämman.

Årsstämman utser, på förslag från ägaren, styrelse, styrelsens ordförande samt revisorer. Det är också årsstämman som fastställer resultat- och balansräkning samt vinst- eller förlustdispositio-

ner. Beslut tas om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd samt styrelsens arvode. Årsstämman behandlar även andra ärenden som enligt aktiebolagslagen, bolagsordningen, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande, exempelvis fastställande av hållbarhetsredovisning.

Jernhusens senaste årsstämma ägde rum den 28 april 2011 i Stockholm. Ägaren representerades av Christer Berggren från Finansdepartementet. Årsstämman var öppen för allmänheten och Jernhusens pris till Årets Resenärsvän delades ut. Årsstämmoprotokoll återfinns på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Årsstämman 2012 kommer att hållas den 25 april i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter.

Det är även styrelsens ansvar att kalla till bolagsstämma.

Valberedning/Nomineringsprocess

För de statliga bolag som inte är marknadsnoterade ersätter principerna i statens ägarpolicy Kodens riktlinjer som berör beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. För dessa bolag, till exempel Jernhusen, tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser.

Nomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande inom Finansdepartementet. Där analyseras kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta till vara kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund, kompetensområde och erfarenhet. När processen avslutas 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 28 april 2011 omvaldes styrelseledamöterna Rolf Lydahl (ordförande), Björn Ekström, Kia Orback Pettersson och Bosse Wallin. Richard Reinus avböjde omval. Nyval gjordes av Christel Wiman och Rolf Torwald. Arbetstagarrepresentanten Thomas Franzon, representerande SACO-förbundet Trafik och Järnväg, fick förnyat förtroende.

Två av ledamöterna kommer ifrån den offentliga sektorn och fyra från näringslivet. Kompetensbredden är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, till exempel finans, fastighet, projektutveckling och marknadskommunikation. Ingen person från ledningen ingår i styrelsen och i enlighet med statens riktlinjer är inte heller Jernhusens vd ledamot i styrelsen.

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

Styrelsens genomsnittsalder är 64 år.

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 all huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande. I statligt helägda bolag saknas därför dessa skäl för att redovisa oberoende.

Styrelsens ordförande

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

Styrelse



1. Rolf Lydahl

Styrelseordförande

Styrelseledamot sedan 2003 och styrelseordförande sedan 2004. Ordförande i ersättningsutskottet sedan 2005 och ledamot i revisionsutskottet sedan november 2010.

Född: 1945.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: vd i Spero.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i IndeCap. Styrelseledamot i Vasakronan och Nobina.

2. Björn Ekström

Styrelseledamot sedan 2007 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2007.

Född: 1944.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltningschef och Teknisk direktör i Stockholms läns landsting, NKS-förvaltningen (Nya Karolinska Universitets-sjukhuset i Solna).

3. Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2004 och ordförande i revisionsutskottet sedan 2010.

Född: 1959.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konceptverkstan

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande Ponderus Invest, NAI Svefa och Forsen. Styrelseledamot i Springtime, Garbergs, JM, Kungsleden och Tengbom.

4. Rolf Torwald

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1949.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Driver firman LRT Consulting.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i bl a Svensk Tågteknik AB, Samtrafiken i Sverige AB samt Bombardier Hong Kong Ltd.

5. Bosse Wallin

Styrelseledamot sedan 2003 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2005.

Född: 1942.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: fd Departementsråd på Näringsdepartementet.

6. Christel Wiman

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.

Född: 1950.

Utbildning: Jur.kand.

Huvudsaklig sysselsättning: vd för Tågoperatörerna.

Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle) förtroenderåd samt styrelseledamot i Danderyds sjukhus.

7. Thomas Franzon

Arbetsagarrepresentant i styrelsen sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

Född: 1949.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare.

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

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 2011 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 sju-gradig skala från -3 till +3. Därefter genomfördes individuella intervjuer med styrelsens ledamöter. Resultatet sammanställdes och presenterades vid styrelsens sammanträde i december 2011. Styrelsens sammansättning jämfördes med ett antal andra bolag med statligt ägande respektive i fastighetsbranschen.

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, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd. Andra uppgifter är att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, samt se till att det finns en tillfredsställande kontroll av att bolaget följer lagar, regler, policyer och riktlinjer som gäller bolagets verksamhet. Styrelsen ska även se till att bolaget följer statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande.

I styrelsens uppgifter ingår även att förvalta ärenden av principiell beskaffenhet eller som annars är av stor vikt, fastställa och revidera policydokument och instruktioner i övrigt som styrelsen från

tid till annan finner anledning att särskilt upprätta och säkerställa att bolaget i tillämpliga delar följer Kodan. Vidare ska styrelsen godkänna större investeringar, förvärv och försäljningar och väsentliga förändringar av koncernens organisation.

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

Styrelsen har genomgångar med revisorerna då 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.

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 den verkställande direktören, dessutom utses firmatecknare.

Samtliga stämموvalda ledamöter är ledamöter i ett eller flera utskott.

Antal styrelsemöten uppgick under 2011 till nio, varav ett var konstituerande möte och ett var per capsulam. Vd föredrar en lägesrapport vid samtliga styrelsemöten samt att det alltid sker rapportering från styrelseutskotten om sådant möte har skett.

Huvudfrågorna under 2011 var följande:

- Nr 1/11:** Bokslutskommuniké 2011, rörlig lönedel, investeringar, policy för hållbar utveckling.
- Nr 2/11:** Årsredovisning 2011, kallelse till årsstämma, investeringar.
- Nr 3/11:** Konstituerande styrelsemöte, delårsrapport jan–mar 2011, investeringar, avyttringar och uthyrningar, fastställande av policyer, utseende av ledamöter och ordföranden till revisions- och ersättningsutskotten.

Nr 4/11: Investeringar, avyttringar och uthyrningar, strategisk inriktning.

Nr 5/11: Investeringar, delårsrapport jan–jun 2011.

Nr 6/11: Strategisk inriktning, investeringar, avyttringar, internkontroll.

Nr 7/11: Per capsulam, Arenabolaget.

Nr 8/11: Investeringar, avyttringar och uthyrningar, delårsrapport jan–sep 2011, internkontroll och riskhantering.

Nr 9/11: Investeringar, avyttringar och uthyrningar, affärsplan och budget, rörlig lönedel, ränteriskhantering och styrelseutvärdering.

Ersättningsutskott

Ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare i Jernhusen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

I arbetsuppgifterna ingår att utvärdera huvudkandidaterna vid anställning av nya medarbetare inom denna grupp. Ersättningsutskottet kan även bereda frågor som rör 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 årsstämma 2011 bestod ersättningsutskottet av styrelseordföranden Rolf Lydahl som leder utskottets arbete samt styrelseledamöterna Björn Ekström och Bosse Wallin. Christel Wiman blev ny ledamot den 28 april 2011.

Ersättningsutskottet sammanträdde fem gånger (varav ett per capsulam) och hade dessutom löpande kontakter i samband med anställningar och andra lönefrågor.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska 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 ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens rikt-

linjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs.

Utskottet går även igenom de externa och interna revisionsrapporterna och 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 styrelsesammanträdet och ingå i det material som skickas ut inför sammanträdet. Det är revisionsutskottets ordförande som ansvarar för rapporteringen till styrelsen.

Revisionsutskottet bestod av styrelseledamöterna Richard Reinius som var revisionsutskottets ordförande, Kia Orback Pettersson samt Rolf Lydahl fram till årsstämman 2011. Vid årsstämman avslutade Richard Reinius sitt uppdrag i Jernhusens styrelse och revisionsutskott. Kia Orback Pettersson tog över ordförandeskapet i revisionsutskottet och Rolf Torwald valdes in som ny ledamot.

Revisionsutskottet sammanträdde sex gånger där ett möte var av mer informell karaktär då en workshop kring årsredovisningen hölls. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Styrelsens arvode

Arvodet bestäms av årsstämman. Vid årsstämman 2011 beslutades följande:

- att arvode till styrelsens ledamöter från och med årsstämman och intill nästa årsstämma ska utgå till ordföranden med 182 000 kronor och till annan ledamot med 95 000 kronor.
- att ersättning till ersättningsutskottet ska utgå med 30 000 kronor till ordföranden och 20 000 kronor till övriga ledamöter i utskottet.
- att ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 40 000 kronor till ordföranden och 30 000 kronor till övriga ledamöter i utskottet. För information om styrelsens arvode 2011, se tabellen nedan samt not 9.

Vd och koncernledning

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 i en skriftlig instruktion för verkställande direktören. 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 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, föredrar 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 ärendena som sedan beslutas av styrelsen.

Vid utgången av 2011 bestod koncernledningen av tio personer som sammanträdde 21 gånger under 2011.

Utvärdering av vd

Styrelseordföranden har 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 samt bestäms nya mål för det kommande året. Styrelsens medlemmar ges möjlighet att komma med synpunkter inför denna genomgång samt får en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits.

Styrelseordföranden genomförde en utvärdering av vd i januari 2012.

Styrelsens sammansättning, antal möten samt arvoden under 2010

Namn	Invald år	Antal styrelse-möten	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i ersättningsutskottet	Ordinarie arvode, kr	Arvode utskottsarbete, kr
Rolf Lydahl (Ordförande i styrelsen och i ersättningsutskottet)	2003	9/9	5/6	5/5	182 000	60 000
Björn Ekström	2007	9/9		4/5	95 000	20 000
Kia Orback Pettersson (Ordförande i revisionsutskottet från och med den 28 april 2011)	2004	9/9	6/6		95 000	40 000
Richard Reinius (Ordförande i revisionsutskottet fram till och med den 28 april 2011)	2005	2/9	3/6		0	0
Rolf Torwald (från 28 april 2011)	2011	7/9	3/6		95 000	30 000
Bosse Wallin	2003	9/9		5/5	95 000	20 000
Christel Wiman (från 28 april 2011)	2011	7/9		2/5	95 000	20 000
Thomas Franzon (Arbetsagarrepresentant)	2003	9/9			0	0

Vid årsstämman 2011 beslöt att arvode inte utgår till arbetsagarrepresentanter eller till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet.

Ledning



1. Kerstin Gillsbro

Vd sedan 1 november 2010.

Anställd i Jernhusen 1 november 2010.

Född: 1961.

Utbildning: Civilingenjör.

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Balco.

2. Anders Bäck

Ekonomidirektör/vvd.

Anställd i Jernhusen sedan 2003 och medlem i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar i Swed-carrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Vectura. Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.

3. Björn Boestad

Chef Bygg & Fastighetsutveckling.

Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1965.

Utbildning: Civilingenjör.

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

4. Eva Burén

Chef Kommunikation.

Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan 2008.

Född: 1964.

Utbildning: Jur.kand. samt journalistutbildning.

Tidigare befattningar: Olika befattningar inom ICA-koncernen, bland annat informationschef ICA Sverige och presschef ICA.

5. Daniel Daagarsson

Chef Affärsområde Depåer.

Anställd i Jernhusen sedan 2009 och medlem i ledningsgruppen sedan februari 2010.

Född: 1973.

Utbildning: Tekn. kandidat och MBA.

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

6. Åsa Dahl

Chef Strategisk Utveckling.

Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan maj 2011.

Född: 1970.

Utbildning: Magister i national-ekonomi.

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

7. Ulrika Frisk

Chef HR.

Anställd i Jernhusen sedan 2009 och medlem i ledningsgruppen sedan 2009.

Född: 1970.

Utbildning: Beteendevetare Uppsala universitet

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

8. Olle Huusko

Chef Affärsområde Godsterminaler.

Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan juni 2010.

Född: 1963.

Utbildning: Byggnadsingenjör och utbildning inom fastighets-ekonomi.

Tidigare befattningar: Affärsutvecklare Skanska och produktområdeschef Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Tranvik Projekt.

9. Ola Orsmark

Chef Affärsområde Stationer.

Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1971.

Utbildning: Civilingenjör och byggnadsingenjör.

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

10. Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt.

Anställd i Jernhusen sedan 2001 och medlem i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen. Senast (2007–2011) som chef Strategisk Utveckling.

Ersättning till ledande befattningshavare

Regeringens riktlinjer samt aktiebolagslagens regler

Vid beslut om ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska Jernhusen tillämpa regeringens gällande riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Nu gällande riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande beslutades av regeringen den 20 april 2009.

Befintliga anställningsvillkor

Styrelsens förslag till riktlinjer till årsstämman den 25 april 2012 överensstämmer med av bolaget tidigare tillämpade riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Pension till 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 övriga ledande befattningshavare är 65 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 som är sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader.

Avvikelse från riktlinjen gäller för vice verkställande direktör i två avseenden. Uppsägningstiden uppgår till 12 månader, om uppsägningen sker från arbetsgivarens sida och pensionsavsättningen uppgår till 32 procent. I övrigt följer anställningsavtalen för övriga

ledande befattningshavare regeringens riktlinjer. Anställningsvillkoren för vice vd har justerats och från och med den 1 januari 2012 finns det inte några avvikelser från riktlinjen.

Ersättning till ledande befattningshavare 2011 framgår av not 9 i årsredovisningen för 2011.

Beredning och uppföljning av frågor om anställningsvillkor

Beredning av anställningsvillkor hantear enligt följande. Ersättning och andra anställningsvillkor till verkställande direktören och vice verkställande direktören ska beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare, bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från verkställande direktören och ska beslutas av styrelsen. Ersättning och andra anställningsvillkor ska följa de riktlinjer som har beslutats av bolagsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som utvisar bolagets totala kostnad. Besluten ska protokollföras.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer dessa och regeringens riktlinjer genom att jämföra villkor för motsvarande statliga och privata företag som när det gäller storlek, komplexitet och omsättning är jämförbara med Jernhusens. Uppföljningar ska också regelbundet genomföras genom lönekartläggning.

Avvikelse från riktlinjerna

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

Stämmans godkännande

Styrelsen föreslår att årsstämman för Jernhusen godkänner ovan angivna riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom vd och ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till maximalt en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera 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 den rörliga lönedelen efter att årsboksutet har fastställts och efter godkännande av styrelsen.

Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsen 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 på årsstämman. Jernhusen biträder ägaren vid framtagandet av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2009 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig och Magnus Fredmer som påskrivande. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2012.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar sina iakttagelser till revisionsutskottet löpande under året och 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 vid tre möten med Revisionsutskottet 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 ett etablerat ramverk 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 och medarbetarnas 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, interna kontrollen för densamma samt att ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer upprätthålls.

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.

Nedan återfinns bolagets policys;

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

Utöver dessa policys finns det riktlinjer och instruktioner däribland en uppförandekod som anger om hur anställda ska bete sig etiskt i affärsrelationer samt en riktlinje för jämställdhet. Utgångspunkten för Jernhusens jämställdhetsarbete är att det ska främja mäns och kvinnors lika rätt i fråga om studier, arbete, anställnings- och övriga arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter. Målet med jämställdhetsarbetet är att ha en arbetsplats där alla, oavsett kön, känner sig välkomna, och med en så jämn könsfördelning som möjligt.

Riskhantering

På sidorna 18–20 beskrivs Jernhusens riskhantering.

Kontrollaktiviteter

Vid styrelsemöten, i anslutning till delårsrapporter, följs den ekonomiska utvecklingen upp mot budget samt hur utvecklingen av beslutade investeringar och försäljningar följer uppgjorda planer. Vid större avvikelser från budget, om planerade försäljningar förskjuts i tiden

Revisorer



1



2

1. Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor sedan 2005.
Född: 1949.
Utbildning: Civilekonom.
Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor inom Ernst & Young. Chef för Ernst & Young Real Estate.
Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Atrium Ljungberg, Einar Mattson Byggnads, JM, Vasallen, Vasakronan, Sagax och Svenska Bostäder.

2. Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.
Född: 1964.
Utbildning: Civilekonom.
Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor inom Ernst & Young.
Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum, Heba, HSB, Niam Fonder, Veidekke och Stockholmshem.

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, nettout-hyrning samt finansiering. Genom månadsrapporten får styrelsen kontinuerligt en god bild av företagets finansiella risker och möjligheter. Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom instruktion för verkställande direktören, dels genom att behandla rapporter från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder.

Vid varje kvartal går revisionsutskottet igenom delårsrapport, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen, redovisningsprinciper och projektrevisioner. *(Se sidan 45 för mer detaljerad beskrivning av revisionsutskottets uppgifter.)*

Sedan 2010 har en koncerngemensam projektledningsmetodik ”Jernboken” implementerats, där en projektstruktur för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner, skall-krav etc finns klargjorda. För att säkerställa att Jernboken följs görs kvartalsvisa interna revisioner av projekt som är större än 100 MSEK. Övriga interna revisioner genomförs även inom miljöstyrning, el- och spår säkerhet samt signalsäkerhet.

Information och kommunikation

Jernhusen utformar årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information i enlighet med svensk lag, ägardirektiv och praxis. Informationsgivningen ska präglas av

öppenhet, samt 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.

I ett led att erbjuda en öppen information kommer Jernhusens årsstämma den 25 april 2012 att vara öppen för allmänheten.

För att hålla personalen informerad finns ett intranät med dagliga interna och externa nyheter. Under 2011 har arbetet med att utveckla omvärldsanalys på bolagsövergripande nivå fortsatt. Som stöd för detta arbete finns nu en specialiserad omvärldsportal som samlar in och sorterar information som berör verksamheten. Detta ligger bland annat till grund för den månadsvisa återkommande omvärldsrapport som alla medarbetare kan ta del av.

Vd håller normalt informationsmöten med hela personalen efter varje styrelsemöte. Vd, tillsammans med HR- och kommunikationscheferna, håller årliga ”dialogresor” då man har en dialog med medarbetare i mindre grupper.

Uppföljning

I samband med de styrelsemöten då kvartalsrapporten för tredje kvartalet och årsbokslutet behandlas, rapporterar de externa revisorerna de iakttagelser som gjorts i samband med revisionen. Uppföljning för att säkerställa den finansiella rapporteringen görs av styrelsen, revisionsutskottet, vd, ledningsgruppen och affärsområden. Uppföljningen sker både formellt och informellt och inbegriper:

- Regelbundna ledningsgruppsmöten där det ekonomiska utfallet, beslutade investeringar och större avvikelser mot budget följs upp.

- Månadsvisa affärsrådsmöten där delar av ledningsgruppen följer upp viktiga affärshändelser som större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och investeringar. Dessa möten protokollförs.

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

Internrevision

Jernhusen har anställt en projektrevisor som på uppdrag av styrelsen reviderar alla projekt överstigande 100 MSEK och som arbetar efter plan vilken godkänts av revisionsutskottet.

Utöver projektrevision förekommer ingen övrig internrevision och styrelsens bedömning är att en sådan inte behövs. Bedömningen ha gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål och hur internkontrollen är utformad inklusive den årliga internrevisionen.

Läs mer om bolagsstyrning på Jernhusens webbplats, jernhusen.se

- Bolagsordning.
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- Protokoll från års- och bolagsstämmor, från och med 2006.
- Information inför årsstämman 2012 (kallelse, Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, Revisors rapport i enlighet med 7 § insynslagen, Revisors yttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts, Förslag till ny styrelseledamot m m).
- Bolagsstyrningsrapporter från och med 2006.

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	53
Rapport över finansiell ställning	56
Eget kapital	58
Kassaflödesanalys	58

Moderbolaget

Resultaträkning	60
Rapport över totalresultat	60
Balansräkning	61
Eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63

Redovisnings- och värderingsprinciper	64
---	----

Noter

Not 1 Segmentsrapportering	68
Not 2 Koncerninterna transaktioner.....	68
Not 3 Transaktioner med närstående	69
Not 4 Fastighetsintäkter	69
Not 5 Fastighetskostnader	70
Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag	70
Not 7 Central administration och utvecklingskostnader	70
Not 8 Ersättning till revisorer	71
Not 9 Personal och styrelse	71
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	72
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	72
Not 12 Skatt	73
Not 13 Förvaltningsfastigheter	73
Not 14 Maskiner och inventarier	75
Not 15 Andelar i koncernbolag	76
Not 16 Andelar i intressebolag	76
Not 17 Räntebärande fordringar	78
Not 18 Kundfordringar	78
Not 19 Övriga fordringar.....	79
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79
Not 21 Eget kapital	79
Not 22 Uppskjuten skatt	80
Not 23 Räntebärande skulder	81
Not 24 Övriga skulder	82
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82
Not 26 Ställda panter och ansvars- förbindelser	82
Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.....	83

Vinstdisposition	85
------------------------	----

Koncernen

Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1–4	769,3	709,8
Energi	1–4	102,5	102,4
Övriga intäkter	1–4	221,9	201,5
Summa fastighetsintäkter		1 093,7	1 013,7
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–186,6	–197,6
Energi		–138,2	–144,8
Underhåll		–38,2	–30,0
Fastighetsskatt		–16,0	–14,8
Fastighetsadministration		–165,8	–129,0
Summa fastighetskostnader	5	–544,8	–516,2
Driftöverskott		548,9	497,5
Central administration	7	–42,0	–45,5
Utvecklingskostnader	7	–12,8	–12,4
Resultat från andelar i intressebolag		1,3	2,5
Rörelseresultat	8–9	495,4	442,1
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag		–19,4	–12,0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	14,1	15,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–157,8	–101,7
Summa finansiella poster		–163,1	–98,6
Resultat efter finansiella poster		332,3	343,5
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade		–50,2	–24,9
Fastigheter, orealiserade		171,6	240,1
Finansiella instrument, orealiserade		–224,7	82,1
Summa värdeförändringar		–103,3	297,3
Resultat före skatt		229,0	640,8
Aktuell skatt	12	–0,1	–0,1
Uppskjuten skatt	12	–53,9	–150,5
ÅRETS RESULTAT		175,0	490,2
Övrigt totalresultat		—	—
ÅRETS TOTALRESULTAT		175,0	490,2
Moderbolagets aktieägares andel av årets resultat		176,5	492,4
Minoritetens andel av årets resultat		–1,5	–2,2
Resultat per aktie, SEK		44,1	123,1
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart bestånd

MSEK	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Fastighetsintäkter	1 088,5	1 086,8
Fastighetskostnader	–537,5	–518,0
Driftöverskott	551,0	568,8
Rörelseresultat	496,7	513,2

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 094 (1 014) MSEK, en ökning med 8 procent, vilket främst beror på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010, såsom Kungsbrohuset och depå Raus i Helsingborg.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 811 (765) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (3,4) år. Ökningen i både hyresvärdet och hyrestiden beror främst på de nya fastigheterna.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 24 (29) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 9 (11) MSEK.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,3 (4,9) procent. Minskningen beror till största del på ett ökat hyresvärde i fastigheterna Kungsbrohuset, Malmö Centralstation och Stockholms Centralstation. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 14,8 (14,6) procent.

Övriga intäkter

Intäkterna från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och myntautomater uppgick till 222 (202) MSEK. Av dessa avser 134 (127) MSEK kontrakterade och 88 (75) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 545 (516) MSEK, varav kostnaderna för fastighetsadministration var 166 (129) MSEK. Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar. Kostnader för snöröjning och energi har varit lägre under 2011 än under föregående år.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnaderna uppgick till 13 (12) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling och strategiarbete.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 12 procent till 495 (442) MSEK.

Jämförbart bestånd

Rörelseresultatet för jämförbart bestånd uppgick till 497 (513) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade administrationskostnader på grund av satsning på nya tjänster, affärer och investeringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -163 (-99) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror främst på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och en högre ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,2 (2,5) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 29 (38) MSEK.

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 (5,1) gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 december 2011, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 21 MSEK under den kommande 12-månaders perioden.

Nettouthyrning

MSEK	2011	2010
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	16,3	23,3
Omförhandlingar ¹⁾	8,2	3,1
Avflyttning	-15,5	-15,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	9,0	10,9
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	37,3	23,0
Avflyttning	-22,0	-4,9
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	15,3	18,1
Nettouthyrning totalt	24,3	29,0

¹⁾ Under året har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 168 (180) MSEK.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2011	2010
Realiserad värdeförändring	-50,3	-24,9
Driftnettoeffekt	182,4	46,7
Projektergebnat	-38,8	16,2
Direktavkastningskrav	28,0	177,2
Orealiserad värdeförändring	171,6	240,1
Summa värdeförändringar	121,3	215,2

Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 62 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till -50 (-25) MSEK, vilket beror på justering av tidigare års genomförda avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 172 (240) MSEK. Driftnettoeffekten uppgick till 182 (47) MSEK, varav förbättrade driftnetton i främst stationer och parkeringsytor var 470 (145) MSEK, vilket främst motverkas av ökade utgifter om 200 MSEK för grundförstärkningen i Stockholms Centralstation. Projektresultatet uppgick till -39 (16) MSEK, vilket främst beror på åtagandet i samband med ombyggnaden av Solna station. Direktavkastningskraven bedöms vara oförändrade sedan årsskiftet 2010, förutom för Göteborg Centralstation, vilket påverkar värdet med 28 MSEK. För att kvalitetssäkra

den interna värderingen har en extern värdering gjorts av ett externt värderingsbolag, motsvarande 82 procent av värdet. Den externa värderingen uppgick till 8 609 MSEK medan den interna värdering uppgick till 8 892, en avvikelse på 283 MSEK eller 3 procent.

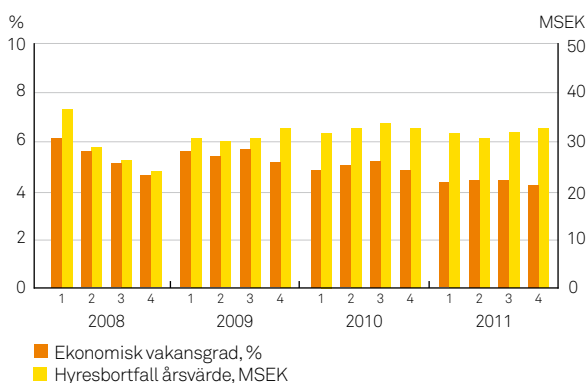
Värdeförändringar finansiella instrument

Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -225 (82) MSEK till följd av den nedgång som skett i de långa marknadsräntorna under året beroende på den fortsatta globala oron.

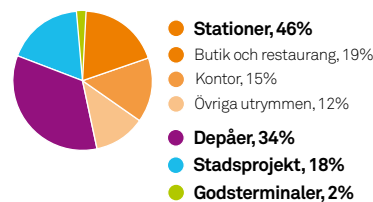
Skatt

Periodens skatt uppgick till -54 (-151) MSEK motsvarande en skattesats på 23,6 procent. Av periodens skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -54 (-151) MSEK uppskjuten skatt.

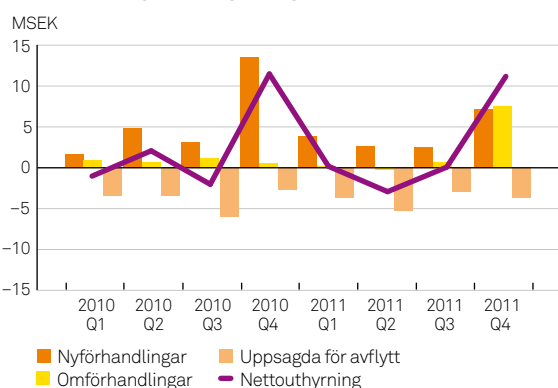
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



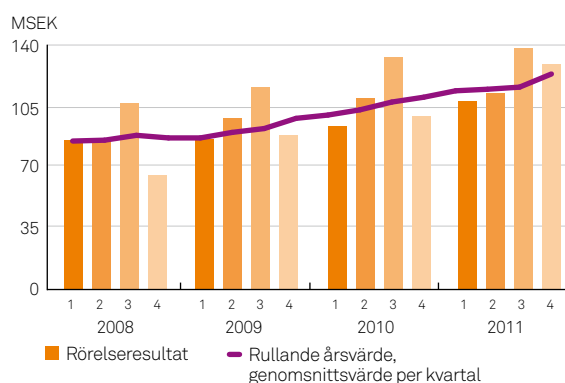
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat, kvartal



Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	10 829,1	9 501,5
Maskiner och inventarier	14	20,0	14,8
Summa materiella anläggningstillgångar		10 849,1	9 516,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16	131,3	216,1
Räntebärande långfristiga fordringar	17	364,1	449,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	495,4	665,4
Summa anläggningstillgångar		11 344,5	10 181,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	93,3	95,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	21,1	14,2
Övriga fordringar	19	68,1	68,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	46,2	39,1
Summa kortfristiga fordringar		228,7	217,7
Likvida medel		10,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	27	238,7	223,7
SUMMA TILLGÅNGAR		11 583,2	10 405,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier á nom 100 kr	21	400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 793,0	1 716,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 080,0	4 003,6
Minoritetsintressen		8,4	7,7
Summa eget kapital		4 088,4	4 011,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	512,4	458,4
Skulder till kreditinstitut	23	3 200,0	2 300,0
Övriga räntebärande skulder	23	3 188,0	3 046,0
Summa långfristiga skulder	27	6 900,4	5 804,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	87,8	0,7
Leverantörsskulder		196,7	193,4
Övriga räntebärande skulder	23	8,2	—
Övriga skulder	24	37,8	38,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	263,9	356,7
Summa kortfristiga skulder	27	594,4	589,7
Summa skulder		7 494,8	6 396,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 583,2	10 405,4
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	9 152,2	8 769,2

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 256 (259) fastigheter i 81 (83) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 671 000 (669 000) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 1 328 MSEK till 10 829 MSEK per den 31 december 2011. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om totalt 1 161 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 161 (1 401) MSEK, varav förvärv uppgick till 46 (105) MSEK och värderingshöjande underhåll till 88 (89) MSEK.

På Stockholms Centralstation fortsätter arbetet med den omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya gångstråk och resenärsytor med butiker, restauranger och annan service. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen samt den planerade Station Stockholm City. Tillsammans ska dessa bilda ett integrerat stationsområde som möjliggör effektiva och funktionella bytespunkter mellan Citybanan (pendeltåg), bussar och fjärrtåg.

På Malmö Centralstation invigdes Centralhallen, den gamla väntsalen som byggts om och fått en ny mix av butiker och restauranger. Merparten av hyresgästerna har flyttat in. I Uppsala blev renoveringen av det gamla stationshuset klar i augusti.

Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras. Några exempel är hall 2 i Raus Depå utanför Helsingborg och i Hagalund Depå där en ny saneringshall håller på att uppföras. I Tillberga Depå utanför Västerås blev två

större byggnationer klara under vintern 2011/2012. Om- och tillbyggnad gjordes av den befintliga vagnhallen för att möjliggöra underhåll av längre motorvagnsfordon och en ny anläggning uppfördes som bland annat består av en hjulsvarv och en avisningsfunktion.

Under året fortsatte även arbetet med utvecklingen av gods- och kombiterminaler, bland annat slutfördes förvärvet av Höglandsterminalen i Nässjö som tillträdde den 1 september.

Avyttringar

Under året frånträdde 7 (24) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling om 5 (1 086) MSEK. Under året kontrakterades 6 (19) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 31 (463) MSEK.

De fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av stations- och markfastigheter på mindre orter. Stationsfastigheterna har inte längre kvar sin funktion som station och avyttras därför till lokala aktörer som är bättre lämpade att ge fastigheten och orten nytt liv.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 495 (667) MSEK bestod 364 (449) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar som uppkommit i samband med uppförandet av Swedbank Arena i Solna.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 088 (4 011) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 4,4 (12,9) procent och förändringen mot föregående år beror främst på värdeförändringar på finansiella instrument.

Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2006 till årets utgång uppgick till 10,4 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 35,3 (38,5) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till årets utgång uppgick till 38,0 procent.

Belåningsgraden ökade till 56,2 (51,3) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 714 (433) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 903 (2 195) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 240 (18) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 512 (458) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 484 (5 347) MSEK, varav 213 MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella instrument. Nettolåneskulden ökade med 1 212 MSEK från 4 877 MSEK till 6 089 MSEK. Ökningen av den räntebärande låneskulden och nettolåneskulden beror till största del av nyupptagna lån för att finansiera nyinvesteringar. Per den 31 december var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden. Under året fortsatte Jernhusen att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 31 december 2011 uppgick räntebindningstiden till 48 (45) månader.

Jernhusen hade vid årets utgång ränteswapkontrakt om 4 200 (3 300) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till -212 (12) 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 2010-01-01	400,0	1 887,0	1 324,2	3 611,2	7,1	3 618,3
Årets totalresultat	—	—	492,4	492,4	-2,2	490,2
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	—	—	—	—	2,7	2,7
Lämnad utdelning	—	—	-100,0	-100,0	—	-100,0
Utgående eget kapital 2010-12-31	400,0	1 887,0	1 716,6	4 003,6	7,7	4 011,3
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
Villkorat 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

Koncernen

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december

MSEK	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	495,4	442,1
Avskrivningar	3,2	1,7
Finansnetto ¹⁾	-149,2	-96,0
Betald/återbetald skatt	-25,2	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324,2	357,1
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	2,4	-56,3
Förändring av övriga korta fordringar	2,1	6,9
Förändring av leverantörsskulder	3,5	-12,2
Förändring av övriga korta skulder	10,7	51,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342,9	346,6
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 114,9	-1 296,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-46,3	-104,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5,2	1 085,9
Förvärv av inventarier	-4,4	-7,8
Avyttring av inventarier	—	0,6
Investeringar i intressebolag	-33,3	-99,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 193,7	-421,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-850,8	-74,8
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	900,0	1 000,0
Amorteringar	—	-750,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	52,7	-82,4
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	2,1	2,7
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	854,8	69,4
Årets förändring av likvida medel	4,0	-5,4
Likvida medel vid årets början	6,0	11,4
Likvida medel vid årets slut	10,0	6,0

¹⁾ För koncernen uppgår betald ränta till -163,8 (-102,8) MSEK och erhållen ränta till 14,6 (6,7) MSEK.

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 324 (357) MSEK. Nedgången beror främst på ökade räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 343 (347) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 194 (–421) MSEK och påverkades med –1 115 (–1 296) MSEK från investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under året uppgick självfinansieringsgraden till 29 (83) procent, vilket är hänförligt till den starka investeringstakt Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 855 (69) MSEK.

Investeringar och förvärv i fastigheter

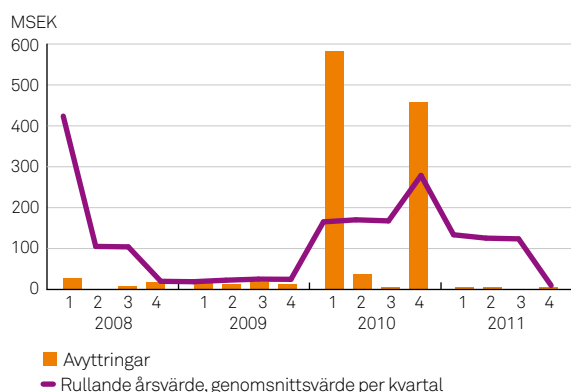
Projekt	Bedömd slutkostnad, MSEK	Årets investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande
Malmö Centralstation ²⁾	470	74	—	2 000	Färdigställt
Uppsala Resecentrum	230	73	1	2 400	Färdigställt
Kungsbrohuset, Stockholm	1 045	74	—	26 400	Färdigställt
Stockholms Centralstation ³⁾	975	286	360	n/a	okt –13
Underhållsdepåer	506	113	119	n/a	n/a
Förvärv förvaltningsfastigheter		46			
Övriga projekt		495			
Totalt		1 161			

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

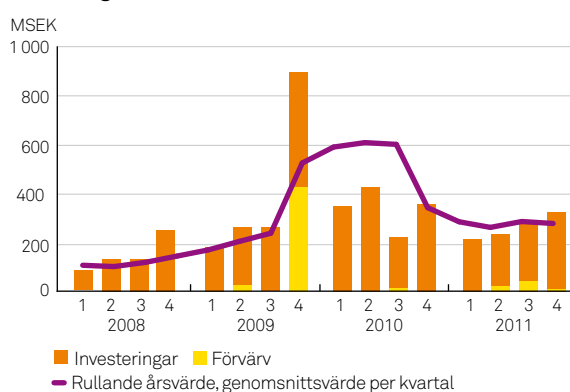
²⁾ Glashall och parkeringshus i samband med Citytunnelprojektet samt utveckling och modernisering av Malmö Centralstation.

³⁾ Grundförstärkning, utveckling och ombyggnad/modernisering av befintlig byggnad.

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 215 (195) MSEK och resultatet efter finansiella poster var -405 (156) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade utvecklings- och räntekostnader. 2010 års siffror har räknats om till följd av nya principer för redovisning av koncernbidrag.

MSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	215,3	195,1
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	-308,5	-202,6
Driftöverskott		-93,2	-7,5
Resultat från försäljning aktier i dotterbolag	6	-48,9	43,6
Central administration	7	-42,0	-45,5
Utvecklingskostnader	7	-16,1	-12,4
Rörelseresultat	8-9	-200,2	-21,8
Finansiella poster			
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag		-16,3	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	12,3	12,4
Ränteintäkter från koncernbolag	10	212,3	168,1
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar		-76,7	-49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-184,4	-138,4
Räntekostnader från koncernbolag	11	-53,7	-15,8
Erhållna koncernbidrag		61,4	207,7
Lämnade koncernbidrag		-160,1	-6,5
Summa finansiella poster		-205,2	178,1
Resultat efter finansiella poster		-405,4	156,3
Resultat före skatt		-405,4	156,3
Uppskjuten skatt	12	109,5	-30,3
ÅRETS RESULTAT		-295,9	126,0
Resultat per aktie (SEK)		-74,0	31,5
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat

MSEK	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Årets resultat	-295,9	126,0
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	-295,9	126,0

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 88 (1) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 3 (8) MSEK.

MSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		182,8	121,5
Maskiner och inventarier	14	11,7	12,0
Summa materiella anläggningstillgångar		194,5	133,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	2 540,4	2 541,9
Fordringar hos koncernbolag		6 777,2	6 378,4
Andelar i intressebolag	16	31,1	75,9
Uppskjutna skattefordringar	22	204,8	95,3
Räntebärande långfristiga fordringar	17	349,4	394,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	9 902,9	9 486,3
Summa anläggningstillgångar		10 097,4	9 619,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	3,8	3,7
Fordringar hos koncernbolag		669,3	528,8
Övriga fordringar	19	8,7	3,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7,3	11,1
Summa kortfristiga fordringar		689,1	547,1
Likvida medel		10,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	27	699,1	553,1
SUMMA TILLGÅNGAR		10 789,5	10 172,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier á nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		704,9	1 100,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 204,9	1 600,8
Summa eget kapital		1 204,9	1 600,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	3 200,0	2 300,0
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder		2 965,5	3 000,0
Övriga avsättningar		63,0	—
Summa långfristiga skulder		6 317,1	5 388,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	87,8	0,7
Leverantörsskulder		32,3	39,1
Skulder till koncernbolag		3 004,8	2 997,2
Övriga skulder	24	8,5	14,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	141,1	131,9
Summa kortfristiga skulder	27	3 274,5	3 183,5
Summa skulder		9 591,6	8 572,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 796,5	10 172,9
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	8 698,0	8 346,8

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 2010-01-01	400,0	100,0	1 074,7	1 574,7	1 574,7
Årets resultat	—	—	126,0	126,0	126,0
Lämnad utdelning	—	—	–100,0	–100,0	–100,0
Utgående eget kapital 2010-12-31	400,0	100,0	1 100,8	1 600,8	1 600,8
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

2010 års siffror har räknats om till följd av nya principer för redovisning av koncernbidrag.

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-200,2	-21,8
Avskrivningar	3,1	1,7
Finansnetto ¹⁾	-147,5	21,3
Övriga ej likviditetspåverkande poster	110,5	-0,5
Betald skatt	-5,9	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240,0	-2,3
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-0,1	4,1
Förändring av övriga korta fordringar	7,8	117,9
Förändring av leverantörsskulder	-6,8	11,6
Förändring av övriga korta skulder	-134,1	722,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-373,2	854,3
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-2,8	-7,8
Avyttring av inventarier	—	0,3
Investeringar i dotterbolag	-2,3	-2,4
Avyttring av dotterbolag	1,4	1 117,9
Investeringar i intressebolag	—	-0,7
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-438,5	-931,5
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	-33,3	-1 064,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475,5	-888,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-848,5	-34,1
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	900,0	1 000,0
Amortering av skuld	—	-750,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	52,7	-82,4
Utbetald utdelning	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	852,7	28,8
Årets förändring av likvida medel	6,0	-5,3
Likvida medel vid årets början	4,0	11,4
Likvida medel vid årets slut	10,0	6,0

¹⁾ För moderbolaget uppgår betald ränta till -161,4 (-155,3) MSEK och erhållen ränta till 13,9 (184,6) MSEK.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2011 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 20 mars 2012 och föreläggs till årsstämman den 25 april 2012 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556584-2027 med säte i Stockholm, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Riktlinjerna för statligt ägda bolag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för bolag noterade vid 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 rekommendationen 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.

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 2011 (2010) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2011 (2010) 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 cirka 80 procent av förvaltningsfastigheternas kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2010 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 2011.

IAS 24 Upplysningar om närstående

Standarden är ändrad och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2011 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. De gjorda ändringarna berör främst vilken information statliga bolag ska lämna i sina finansiella rapporter avseende sina närstående relationer och transaktioner med andra statliga bolag. Bolagets upplysningar om transaktioner med staten har hittills begränsats till relationer som är av affärsverksamhetsnatur. Ändringarna i standarden förändrar därför inte bolagets upplysningar om närstående.

Kommande standarder/rekommendationer

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden är ändrad och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 juli 2012 eller senare. Ändringen består av ytterligare

upplysningskrav avseende poster som ingår i övrigt totalresultat. Ändringen får ingen påverkan på Jernhusen.

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 gör några avsättningar av det här slaget påverkas inte 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 2013 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. Standarden förväntas bli godkänd av EU under fjärde kvartalet 2012. Jernhusen utreder för närvarande effekten av standarden.

IFRS 11 Joint Arrangements

Standarden ersätter IAS 31 och SIC-13 och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013 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. Standarden förväntas bli godkänd av EU under fjärde kvartalet 2012. Jernhusen utreder för närvarande effekten av standarden.

IFRS 12 Disclosures of Interests with Other Entities

Standarden är ny och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013 eller senare. Syftet är att samla upplysningskraven om dotterbolag, joint arrangement och intressebolag i en standard samt att utöka upplysningskraven. Standarden förväntas bli godkänd av EU under fjärde kvartalet 2012. Jernhusen utreder för närvarande effekten av standarden.

IFRS 13 Fair value measurement

Standarden är ny och ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2013 eller senare. 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. Standarden förväntas bli godkänd av EU under fjärde kvartalet 2012. Jernhusen utreder för närvarande effekten av standarden.

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 eventalförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt 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 från maj 2011 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.

Fakturering av infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefakturering av kostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. 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) provas 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 perioden 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 reducerar 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 redo-

visade 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 tryggas genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2011 har Jernhusen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan.

Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecia redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecia uppgår till 13 (12) MSEK. Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2011 uppgick Alecias överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 113 (146) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias 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. Skatteeffekten 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 realiserar. 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.

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 och uppskjuten 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 färdigställts och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar 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.

Likvida medel

Likvida medel består till största del av kortfristiga bankplaceringar. Jernhusen har en checkräkningskredit hos Nordea om 200 MSEK. Per den 31 december 2011 utnyttjades 88 (1) MSEK av denna.

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 effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de 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 realiserar, 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 innehåller för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska tillhöra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehåller 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 värdepappersinnehav, aktier och andelar som har identifierats att de kan säljas, men det finns ingen avsikt att inom 12 månader efter balansdagen avyttra tillgången.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehåller 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 nettoreultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

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

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

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 2011 uppdaterade Rådet för finansiell rapportering rekommendationen RFR 2 avseende redovisning av koncernbidrag. Förändringen innebär att koncernbidrag inte längre ska redovisas direkt i eget kapital. Erhållna koncernbidrag ska redovisas som en intäkt och lämnade koncernbidrag ska redovisas som en investering i andelar i koncernbolag. Rådet har dock infört ett frivilligt undantag från redovisning av lämnade koncernbidrag, vilket innebär att även lämnade koncernbidrag kan redovisas i resultaträkningen. Jernhusen AB (publ) har valt att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag i resultaträkningen. 2010 års siffror har räknats om 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 stationstjänster.
- Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar större stationsområden över utvecklingsfaser.
- Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

Från den 1 maj 2011 ingår fastigheter som tidigare ingick i affärsområde Projektfastigheter i affärsområde Stadsprojekt. Siffrorna för 2011 är justerade så att de omfattar hela året. Jämförelsetalen för 2010 är justerade efter gällande affärsområden.

MSEK	2011	2010
Fastighetsintäkter		
Stationer	623,1	653,0
Stadsprojekt	156,5	62,0
Depåer	371,9	358,1
Godsterminaler	32,7	32,2
Koncernjusteringar	-90,5	-91,6
Summa fastighetsintäkter	1 093,7	1 013,7
Rörelseresultat		
Stationer	223,4	239,6
Stadsprojekt	120,3	50,2
Depåer	197,9	193,1
Godsterminaler	15,9	19,9
Koncernjusteringar	-8,6	-5,1
Central administration	-42,0	-45,5
Utvecklingskostnader	-12,8	-12,4
Resultat från intressebolag	1,3	2,5
Rörelseresultat totalt	495,4	442,1
Tillgångar per affärsområde		
Stationer	5 020,9	4 244,1
Stadsprojekt	3 080,4	2 842,6
Depåer	2 411,5	2 161,3
Godsterminaler	316,3	253,9
Övriga tillgångar	754,1	903,9
Summa tillgångar	11 583,2	10 405,4

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Stationer	537,9	567,5	85,2	85,5	623,1	653,0
Stadsprojekt	156,4	61,8	0,1	0,2	156,5	62,0
Depåer	371,0	357,4	0,9	0,7	371,9	358,1
Godsterminaler	28,4	27,0	4,3	5,2	32,7	32,2
Summa	1 093,7	1 013,7	90,5	91,6	1 184,2	1 105,3
Koncernjusteringar					-90,5	-91,6
Summa fastighetsintäkter					1 093,7	1 013,7

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:

MSEK	Moderbolag	
	2011	2010
Intäkter, %	68,4	70,6
Kostnader, %	3,5	5,7

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Av nedanstående tabell framgår trans-

aktioner med närstående som överstiger mer än 10 procent av omsättningen. För information om personer i ledande befattningar, se not 9.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	215,8	187,6	—	0,0
Trafikverket	31,6	52,2	3,2	1,0
Summa	247,4	239,8	3,2	1,0
Köp av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	0,8	2,9	0,4	2,5
Trafikverket	13,8	1,7	1,4	0,0
Summa	14,6	4,6	1,8	2,5
Fordringar				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	25,5	14,6	—	—
Trafikverket	9,8	11,6	0,9	2,9
Summa	35,3	26,2	0,9	2,9

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ AB	Uthyrning av kontor Uthyrning av yta för biljettautomater Uthyrning av butikslokaler	Tågresor
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen Uthyrning av kontor Uthyrning av förrådsutrymmen	Energi-kostnader
Green Cargo AB	Uthyrning av förrådsutrymmen	—
Arlandabanan Infrastruktur AB	Upplåtelse av nyttjanderätt	—
TeliaSonera Sverige AB	Uthyrning av kontor	Telefoni-kostnader
Samhall AB	—	Städ-kostnader
Vattenfall AB	—	Energi-kostnader
Infranord AB	Uthyrning av teknikutrymmen Uthyrning av kontor Uthyrning av förrådsutrymmen	—

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 094 (1 014) MSEK. Fördelning av hyresintäkter framgår av nedanstående tabell:

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Hyresavtal, arrende och tomrättsavgälder	852,3	787,8	—	—
Energi	102,5	102,4	—	—
Parkering	42,7	40,6	—	—
Förvaringsboxar	16,4	15,2	—	—
Infrastrukturförvaltning	34,1	28,7	—	—
Reklamintäkter	20,9	7,9	—	—
Övrigt ¹⁾	24,8	31,1	215,3	195,1
Summa	1 093,7	1 013,7	215,3	195,1

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2012	1 037	216 393	211	26
2013	514	95 383	95	12
2014	360	89 101	115	14
2015	193	50 213	100	13
2016	72	48 939	100	13
2017	19	8 735	9	1
2018–	42	80 272	172	21
Totalt	2 237	589 035	802	100

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 545 (516) 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 de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Fastighetsskatt

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

Fördelning av fastighetsrelaterade kostnader framgår av nedanstående tabeller:

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Drift- och energikostnader				
Energi, värme, vatten	-138,2	-144,8	—	—
Fastighetsskötsel	-54,4	-64,8	—	—
Städning och renhållning	-24,9	-22,0	—	—
Bevakning	-23,0	-23,5	—	—
Utrednings- och projekteringskostnader	-2,3	-2,8	—	—
Utlägg för vidarefakturerering	-12,6	-21,5	—	—
Övrigt	-69,3	-62,9	—	—
Summa	-324,8	-342,4	—	—
Underhåll	-38,2	-30,0	—	—
Summa	-38,2	-30,0	—	—
Fastighetsskatt	-16,0	-14,8	—	—
Summa	-16,0	-14,8	—	—

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	-175,8	-121,9	-175,8	-121,9
Övriga personalrelaterade kostnader	-10,8	-8,8	-10,8	-8,8
Avskrivningar	-3,1	-1,5	-3,1	-1,7
Energi	—	—	-67,3	-72,1
Lokal- och kontorskostnad	-30,2	-27,4	—	—
Konsultkostnader	-37,4	-35,5	—	—
IT-kostnader	-3,7	-2,1	—	—
Aktiverade projektutgifter	101,9	73,5	—	—
Övrigt	-6,7	-5,2	-51,6	1,9
Summa	-165,8	-129,0	-308,5	-202,6
Summa fastighetskostnader	-544,8	-516,2	-308,5	-202,6

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2011 har Jernhusen AB avyttrat en fastighet via försäljning av dotterbolag.

Moderbolag

Bolag	Fastighetsbeteckning	Försäljningsresultat
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		-48,9

Not 7 Central administration och utvecklingskostnader

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

Fördelning av central administration framgår av nedanstående tabell:

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Ersättning till anställda	26,9	29,7	26,9	29,7
Övriga personalrelaterade kostnader	1,3	1,9	1,3	1,9
Utvecklingskostnader	12,8	12,4	16,1	12,4
Övrigt ¹⁾	13,8	13,9	13,8	13,9
Summa	54,8	57,9	58,1	57,9

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 utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1,2	0,9	1,2	1,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,8	0,1	0,8
Skatterådgivning	0,0	0,2	0,0	0,0
Övriga uppdrag	0,0	—	0,0	—
Summa	1,4	1,9	1,4	1,8

Not 9 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För mer information se sid 48.

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 2011 uppnåddes målet för rörelseresultatet.

Utbetalning av rörlig lönedel baserad på rörelseresultatet samt för uppnådda individuella mål kommer att göras i mars 2012. Den rörliga lönedelen för 2011 uppgick till 10 (3) MSEK.

Pensioner

Pension till 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 denna 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, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. För vice vd utgår ej något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag.

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2011	2010
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	14 169,1	12 934,1
Övriga anställda	119 958,4	85 443,0
Summa	134 127,5	98 377,1
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 063,5	8 914,2
varav pensionskostnader	3 711,3	3 799,4
Övriga anställda	61 245,2	46 144,0
varav pensionskostnader	19 337,7	16 078,0
Summa	70 308,7	55 058,2

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

Utöver styrelsearvode har Rolf Lydahl erhållit ersättning om 185 KSEK för arbete med Arenabolagen under 2010 och 2011.

Ersättning till styrelse

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott
Rolf Lydahl, ordförande ¹⁾	182,0	30,0	30,0
Björn Ekström	93,7	20,0	—
Bosse Wallin	93,7	20,0	—
Christel Wiman	63,3	13,3	—
Kia Örback Pettersson ²⁾	93,7	—	36,7
Rolf Torwald	63,3	—	20,0
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 tabell:

Ersättning till ledande befattningshavare

	Född	Pensions- ålder	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad
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
Torben Eliasson, Chef Hållbar Utveckling tom april 2011	1971	67	299,4	—	299,4	39,8
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling from maj 2011	1970	67	550,7	—	550,7	152,0
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

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2011	2010
Kvinnor	90	69
Män	118	89
Summa	208	158

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2011		2010	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	6	4	5	4
Vd och andra ledande befattningshavare	10	5	10	6
Summa	16	9	15	10

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av nationalarenan i Solna	11,9	11,9	11,9	11,9
Ränteintäkter från koncernbolag	—	—	212,3	168,1
Övriga ränteintäkter	2,2	3,2	0,4	0,5
Summa	14,1	15,1	224,6	180,5

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader och liknande resultatposter	186,8	139,3	184,4	138,4
Räntekostnader från koncernbolag	—	—	53,7	15,8
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	-29,1	-37,6	—	—
Summa	157,8	101,7	238,1	154,2

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

Detta har lett till att den effektiva skattesatsen är 23,6 (23,5) procent. För moderbolaget har 2010 års siffror räknats om till följd av nya principer för redovisning av koncernbidrag.

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	229,0	640,8	-405,4	156,3
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-60,2	-168,5	106,6	-41,1
Skatteeffekt av:				
bolagsförsäljning	-0,8	32,5	0,3	11,5
försäljning intressebolag	1,0	—	-3,3	—
resultat från andelar i intressebolag	0,1	-0,3	—	—
övriga skattemässiga justeringar	5,9	-13,9	6,0	-0,3
justeringar hänförliga till fg års resultat	—	-0,4	—	-0,4
Summa	-54,0	-150,6	109,5	-30,3
Effektiv skattesats, %	23,6	23,5	27,0	19,4

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde – marknadsvärde. Det totala marknadsvärdet uppgick till 10 829 (9 501) MSEK, en ökning med 1 328 (555) MSEK. Detta förklaras av nettoinvestering om 1 156 (315) MSEK samt värdeförändring om 172 (240) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 1,3 (2,4) procent av det totala fastighetsbeståndet eller 1,8 (2,2) procent av jämförbart bestånd (exklusive köp och försäljningar under perioden). Se även sid 54–55.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2011	2010
Marknadsvärde 1 januari	9 501,5	8 946,4
Orealiserade värdeförändringar	171,6	240,1
Investeringar	1 114,9	1 296,0
Förvärv	46,3	104,8
Frånträden	-5,2	-1 085,9
Marknadsvärde 31 december	10 829,1	9 501,5

Väsentliga åtaganden

Stockholms Centralstation kräver omfattande åtgärder för grundförstärkning. I samband med denna moderniserar Jernhusen fastigheten och tillskapar nya ytor. Fördyringar kopplade till grundförstärkningen har identifierats under året och bedöms uppgå till 200 MSEK. Jernhusen har också åtaganden i den intilliggande fastigheten Orgelpipan 6. Åtagandena består av tillskapandet av Station City för citybanan samt om- eller nybyggnation av Scandic Hotels lokaler i fastigheten.

I anslutning till nationalarenan i Solna har Jernhusen åtaganden att förändra Solna pendeltågstation. En ny uppgång mot arenan kommer att byggas, 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, sid 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 ska bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade.

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. Värdepåverkande 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 normalt 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 fulla försäljningspriset.

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2011 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 har används för att bestämma värdet motsvarande 92 procent av det totala värdet. Framtagandet av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har framtagits 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 driftnetton

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

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 27 fastigheter, motsvarande 82 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 8 609 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 8 892 MSEK vilket är 283 MSEK mer än NAI Svefa, motsvarande 3 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 10 313–11 371 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid en förändring av direktavkastningskravet eller driftnettot, vilket framgår i Riskavsnittet på sid 20.

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern	2011			2010		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,7	27,3	30,0	2,7	18,0	20,7
Årets investeringar	—	8,9	8,9	—	10,3	10,3
Försäljningar/utrangeringar	—	—	—	—	-1,0	-1,0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,7	36,2	38,9	2,7	27,3	30,0
Ingående avskrivningar	-2,7	-12,5	-15,2	-2,7	-11,3	-14,0
Försäljningar/utrangeringar	—	—	—	—	0,8	0,8
Årets avskrivningar enligt plan	—	-3,6	-3,6	—	-2,0	-2,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,7	-16,1	-18,8	-2,7	-12,5	-15,2
Utgående planenligt restvärde	—	20,0	20,0	—	14,8	14,8

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 4 (2) MSEK redovisas 4 (2) MSEK som fastighetsadministration och 0 (0) MSEK som central administration.

Moderbolag	2011			2010		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	22,8	25,4	2,6	15,7	18,3
Årets investeringar	—	2,8	2,8	—	7,9	7,9
Försäljningar/utrangeringar	—	—	—	—	-0,8	-0,8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	25,6	28,2	2,6	22,8	25,4
Ingående avskrivningar	-2,6	-10,8	-13,4	-2,6	-9,9	-12,5
Försäljningar/utrangeringar	—	—	—	—	0,8	0,8
Årets avskrivningar enligt plan	—	-3,1	-3,1	—	-1,7	-1,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,6	-13,9	-16,5	-2,6	-10,8	-13,4
Utgående planenligt restvärde	—	11,7	11,7	—	12,0	12,0

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 3 (2) MSEK redovisas 3 (2) 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 2011	Bokfört värde 2010
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	556617-8512	Stockholm	1 000	100	100	0,1	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	0,1
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 Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm Y AB	556764-1146	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm Z AB	556764-1138	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556736-3840	Västerås	1 000	51	51	2,1	3,9
Jernhusen Stockholm 108 AB ¹⁾	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Jernhusen Holding AB	556787-5595	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556787-5611	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm 112 AB ²⁾	556787-5538	Stockholm	1 000	100	100	—	0,1
Skövde Godsterminal AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Skövde Terminal AB	556794-9267	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	336,7	336,7
HB Blekholmen 3	556795-0042	Stockholm	1	1		—	—
Summa						2 540,4	2 541,9

¹⁾ Har avyttrats under 2011

²⁾ Har avyttrats till Jernhusen Holding AB under 2011

Not 16 Andelar i intressebolag

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	216,1	126,3	75,9	75,2
Aktieägartillskott	33,3	98,6	—	—
Försäljning	-28,5	—	-44,8	—
Årets anskaffning	—	0,7	—	0,7
Resultatandel	-18,1	-7,7	—	—
Omklassificering	-71,5	—	—	—
Nedskrivning	—	-1,8	—	—
Bokfört värde vid årets slut	131,3	216,1	31,1	75,9

Forts not 16

Koncern, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2011	Bokfört värde 2010
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	5,7	5,0
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Råsta Holding AB ¹⁾	556742-6761	Stockholm	250	25,0	25,0	—	27,0
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	125,0	163,4
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	-22,6	-2,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	23,2	22,7
Xpomera AB ¹⁾	556019-2808	Stockholm	210	21,0	21,0	—	0,0
Summa						131,3	216,1

¹⁾ Avyttrat under 2011

Moderbolag, MSEK

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2011	Bokfört värde 2010
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,2	1,2
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Råsta Holding AB ¹⁾	556742-6761	Stockholm	250	25,0	25,0	—	42,5
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Xpomera AB ¹⁾	556019-2808	Stockholm	210	21,0	21,0	—	2,2
Summa						31,2	75,9

¹⁾ Avyttrat under 2011

Intressebolagens resultat och eget kapital

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	26,1	13,8	0,1	3 114,0	0,1	21,2	461,3
Eget kapital	8,5	0,1	0,1	1 010,2	0,1	-101,7	79,3
Skulder	17,7	13,7	0,0	2 103,8	0,0	123,0	382,0
Summa Eget kapital och skulder	26,1	13,8	0,1	3 114,0	0,1	21,2	461,3
Resultaträkning							
Intäkter	22,9	7,1	0,0	0,0	0,0	5,4	42,8
Resultat	1,7	0,0	0,0	-1,3	0,0	-92,8	2,2

Företagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel
Stockholms Terminal AB	0,8
Råsta Administration AB	—
Råsta Holding AB ¹⁾	1,5
Arenabolaget i Solna AB	—
Arenabolaget i Solna KB	-0,3
Swedish Arena Management AB	—
Swedish Arena Management KB	-20,6
Åre Centrum AB	0,5
Xpomera AB ¹⁾	0,0
Summa	-18,1

¹⁾ Avyttrat under 2011

Not 17 Räntebärande fordringar

Räntebärande lång- och kortfristiga fordringar framgår av tabellen nedan:

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	364,1	449,3	349,4	394,8
Varav derivatinstrument ¹⁾	0,0	26,0	—	—
Summa	364,1	449,3	349,4	394,8
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar	21,1	14,2	—	—
Varav derivatinstrument ¹⁾	0,2	14,2	—	—
Summa	21,1	14,2	—	—

¹⁾ Avser marknadsvärdering av elderivat, ränteswap- och räntecaps-kontrakt.

Av långfristiga räntebärande fordringar avser 349 (395) MSEK reversfordringar avseende uppförandet av nationalarenan i Solna.

Av långfristiga fordringar avser 21 (28) MSEK en upplupen intäkt avseende Arlandabanan.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Hysesfordringar	50,6	29,1	—	—
Kundfordringar	59,2	82,2	3,8	3,7
Reserv för osäkra fordringar	-16,5	-15,6	—	—
Summa	93,3	95,7	3,8	3,7

Kontraktstorlek

MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	629	28,9	116	15,1
0,1–0,4	143	6,6	102	13,3
0,5–0,9	1 277	58,6	40	5,2
1,0–2,4	79	3,6	121	15,8
2,5–4,9	9	0,4	191	24,9
5,0–9,9	28	1,3	98	12,8
10,0–	15	0,7	99	12,9
Summa	2 180	100,0	766	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Koncern												
Kundfordringar	55,2	70,1	3,6	8,0	-0,2	0,1	0,1	0,0	0,5	4,1	59,2	82,2
Hysesfordringar	0,1	—	11,7	9,8	6,7	3,7	0,5	0,1	31,6	15,5	50,6	29,1
Summa	55,3	70,1	15,3	17,8	6,5	3,8	0,6	0,1	32,1	19,6	109,8	111,3
Moderbolag												
Kundfordringar	2,5	3,0	1,3	—	—	—	—	—	—	0,8	3,8	3,7
Summa	2,5	3,0	1,3	—	—	—	—	—	—	0,8	3,8	3,7

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 17 (16) MSEK motsvarande 15 (14) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Avsättning vid årets början	15,6	13,1	—	1,1
Reservering för befarade kundförluster	1,7	2,6	—	–1,1
Konstaterade förluster	–0,8	–0,1	—	—
Avsättning vid årets slut	16,5	15,6	—	—

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Mervärdesskattfordran	39,3	51,6	4,1	0,0
Fordran Råsta Holding AB	—	0,2	—	0,2
Fordran staten avseende miljöåtagande	8,8	8,4	0,4	0,3
Skattefordran	8,3	4,8	3,9	1,8
Övriga fordringar	11,7	3,6	0,3	1,1
Summa	68,1	68,7	8,7	3,5

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna intäkter	36,8	29,8	—	—
Förutbetalda försäljningskostnader	2,0	2,0	2,0	2,0
Upplupna räntor	1,4	8,0	1,4	8,0
Övriga poster	5,9	–0,7	3,9	1,1
Summa	46,2	39,1	7,3	11,1

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 2011 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 aktieägartillskott i januari 2001. Under räkenskapsåret 2002/2003 lämnade Jernhusen AB en utdelning till dåvarande moderbolaget AB Swedcarrier 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 balanserat resultat inklusive årets resultat om totalt 1 793 MSEK, varav årets resultat är 177 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 705 MSEK och består av balanserat resultat 1 001 MSEK och årets resultat –296 MSEK.

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

Not 22 Uppskjuten skatt

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Uppskjutna skattefordringar som utnyttjas efter mer än 12 mån	197,3	114,4	204,8	95,3
Uppskjutna skattefordringar som utnyttjas inom 12 mån	-2,1	4,3	—	—
Summa	195,1	118,7	204,8	95,3
Uppskjutna skatteskulder som betalas efter mer än 12 mån	-707,6	-577,2	—	—
Summa	-707,6	-577,2	—	—
Summa	-512,4	-458,5	204,8	95,3
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:				
Vid årets början	-458,5	-308,1	95,3	125,6
Redovisat i resultaträkningen	-53,9	-150,4	109,5	-30,3
Summa	-512,4	-458,5	204,8	95,3

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder samt när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet. Samtliga fordringar och skulder har kvittats. Förändring i uppskjutna skattefordringar och -skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts, framgår av tabeller nedan. 2010 års siffror för moderbolaget har räknats om till följd av nya principer för redovisning av koncernbidrag.

Koncern: Uppskjutna skatteskulder

MSEK	Förändring förvaltningsfastigheter ¹⁾	Värdeförändring	Summa
		förändring finansiella instrument	
Per 1 januari 2010	-476,3	18,4	-458,0
Redovisat i resultaträkningen	-101,0	-21,6	-122,6
Per 31 december 2010	-577,3	-3,2	-580,5
Redovisat i resultaträkningen	-186,2	59,1	-127,2
Per 31 december 2011	-763,5	55,9	-707,6

¹⁾ Inkluderar avskrivningar/återförda nedskrivningar på fastigheter, investeringar i fastigheter, värdeförändring fastigheter samt realisationsvinster sålda fastigheter.

Koncern: Uppskjutna skattefordringar

	Värdeförändring finansiella instrument	Skattemässiga underskottsavdrag	Reservering osäkra kundfordringar	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2010	—	142,1	3,5	4,3	149,9
Redovisat i resultaträkningen	—	-28,2	0,7	-0,5	-28,0
Per 31 december 2010	—	113,9	4,2	3,8	121,9
Redovisat i resultaträkningen	—	73,9	0,2	-0,9	73,2
Per 31 december 2011	—	187,8	4,4	2,9	195,1

Moderbolag: Uppskjutna skattefordringar

MSEK	Skattemässiga underskottsavdrag		Summa
	Övrigt		
Per 1 januari 2010	122,8	2,8	125,6
Redovisat i resultaträkningen	-44,3	14,0	-30,3
Per 31 december 2010	78,5	16,8	95,3
Redovisat i resultaträkningen	75,4	34,1	109,5
Per 31 december 2011	153,9	50,9	204,8

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida vinster. Koncernen har bokat uppskjuten skattefordran på hela det skattemässiga underskottsavdraget, vilket per periodens utgång uppgår till 714 (433) MSEK.

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 200,0	2 300,0	3 200,0	2 300,0
Övriga räntebärande skulder	3 188,0	3 046,0	2 965,5	3 000,0
Varav derivatinstrument ¹⁾	204,5	28,0	—	—
Summa	6 388,0	5 346,0	6 165,5	5 300,0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	87,8	0,7	87,8	0,7
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	8,1	—	—	—
Varav derivatinstrument ¹⁾	8,1	—	—	—
Summa	96,0	0,7	87,8	0,7

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 6 484 (5 347) MSEK varav 3 200 (2 300) MSEK avsåg dragningar i kreditfaciliteten hos Nordea och 2 965 (3 000) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång 88 (1) MSEK utnyttjat.

Ränteförfallostruktur 2011-12-31

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
–1 år	2 959	3,0
1–3 år	906	3,5
3–6 år	906	3,4
6–10 år	1 500	3,5
Totalt	6 271	3,2

Finansieringskällor 2011-12-31

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	3 200	51
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	2 965	47
Checkräkningskredit	200	88	1
Övriga lån	—	18	1
Totalt	6 700	6 271	100

¹⁾ Låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den del som är utestående i företagscertifikat.

Not 24 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Skatteskuld	12,7	6,7	0,0	—
Inbetalda handpenningar	2,1	1,9	0,0	—
Mervärdesskatteskuld	—	14,0	—	7,9
Personalens källskatt	4,0	3,0	4,0	3,0
Bolagsförsäljningar	—	1,2	—	1,0
Sociala avgifter	3,5	2,7	3,5	2,7
Övriga skulder	15,5	9,5	1,0	—
Summa	37,8	38,9	8,5	14,6

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Bolagsförsäljningar	13,3	112,6	76,0	97,7
Förutbetalda hyresintäkter	136,5	147,0	0,0	0,0
Räntor	20,8	4,1	20,7	4,1
Semesterlöner	8,5	6,3	8,5	6,3
Rörlig lönedel	9,7	2,5	9,7	2,5
Personalrelaterade kostnader	5,6	7,8	5,6	7,8
Sociala avgifter	2,7	2,0	2,7	2,0
Övrigt	66,7	74,4	17,9	11,5
Summa	263,9	356,7	141,1	131,9

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

Not 26 Ställda panter och ansvarsförbindelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Dotterbolagsaktier	2 600,1	2 567,9	2 145,9	2 145,5
Dotterbolagsreverser	6 552,1	6 201,3	6 552,1	6 201,3
Summa	9 152,2	8 769,2	8 698,0	8 346,8

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har betydande 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.

Eventualförpliktelser

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.

Twister

Ratos AB har ett krav på Jernhusen AB (publ), tidigare AB Swed-carrier, om 23,8 MSEK hänförligt till försäljningen av EuroMaint till Ratos AB vilken genomfördes i juli 2007. Tvisten avser EuroMaint Rail AB:s underkända inkuransavdrag. Jernhusen har inte reserverat några kostnader i bokslutet för 2011 eller i något tidigare bokslut. I mars 2012 avgjordes ärendet i skiljedom till fördel för Jernhusen avseende alla kostnader.

Jernhusen har fakturerat SJ kapitalkostnadsersättningar om 18 MSEK och ser inte fordran som osäker då antingen SJ, SL eller staten ska stå för kostnaden.

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 desamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 0 (40) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 213 (28) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat i konsolidationen med -225 (82) 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-, kredit-, och likviditetssrisk. 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 finanspolicyen.

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 räntefluktuationer 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 fluktuationer.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 3,2 (2,5) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 48 (45) månader.

Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 4 200 (3 300) 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 till följd av den globala krisen.

Den realiserade värdeförändringen för Jernhusen finansiella instrument var under perioden -225 (82) MSEK.

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

Värdeförändring finansiella instrument

MSEK	Verkligt värde
Värde finansiella instrument 1 januari 2011	12,3
Försäljningslikvid	—
Orealiserad värdeförändring	-224,7
Realiserad värdeförändring	—
Värde finansiella instrument 31 december 2011	-212,4

Motpartsrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att det uppstår svårigheter att refinansiera en låneportfölj eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåningen inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusen har en långsiktig finansieringsstrategi för att minimera refinansieringsrisken i konsolidationen som innebär att bekräftade låneramar överstiger prognostiserat investeringsbehov för de närmaste 12 månaderna. Jernhusen tecknade i december 2007 ett sexårigt kreditavtal, vilket minimerar refinansieringsrisken och låser kreditmarginalen till december 2013.

Valutarisk

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

Forts not 27

MSEK	Kategori	Värdering	Bokfört värde	
			2011	2010
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	363,9	409,1
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	93,3	95,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	21,1	14,2
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	114,3	107,8
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	10,0	6,0
Summa			602,6	632,8
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	0,2	40,2
Summa			0,2	40,2
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 200,0	2 300,0
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	2 991,6	3 018,0
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	196,7	193,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	87,8	0,7
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	301,7	395,6
Summa			6 777,8	5 907,7
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	204,5	28,0
Summa			204,5	28,0

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

SEK	2011
Balanserade vinstmedel	1 000 767 748
Årets resultat	-295 853 891
Summa	704 913 858

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 61 349 801 kronor och lämnats till dotterbolag med 160 062 440 kronor.

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2011
Till aktieägarna utdelas	100 000 000
I ny räkning balanseras	604 913 858
Summa	704 913 858

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

Utdelning ska betalas den 7 maj 2012.

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 konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 8,3 procent av bolagets eget kapital och 2,4 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten uppgick till 35,3 procent och räntetäckningsgraden till 3,4 gånger.

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 både kort- och långfristiga krediter. Krediterna 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.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § Årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett övervärde om -166 (61) MSEK efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

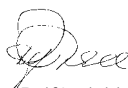
Stockholm den 20 mars 2012
Styrelsen

Undertecknande av årsredovisning

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 2012
Styrelsen



Rolf Lydahl

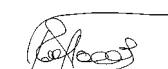
Ordförande



Björn Ekström
Styrelseledamot



Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot



Rolf Torwald
Styrelseledamot



Bosse Wallin
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 20 mars 2012



Ernst & Young AB
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



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 1 januari 2011–31 december 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 4–39 och 41–87.

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 redovisningsstandarder 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 1 januari 2011–31 december 2011.

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 har vi granskat styrelsens motiverade yttrande avseende föreslagen vinstutdelning 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 2012



Ernst & Young AB
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 093,7	1 013,7	867,6	803,5	769,9
Driftkostnader	-340,8	-357,2	-286,8	-263,4	-280,7
Underhåll	-38,2	-30,0	-29,6	-35,0	-35,8
Fastighetsadministration	-165,8	-129,0	-97,8	-100,4	-90,9
Driftöverskott	548,9	497,5	453,4	404,7	362,5
Central administration	-54,8	-57,9	-60,7	-49,3	-37,0
Resultat från andelar i intressebolag	1,3	2,5	0,6	—	—
Rörelseresultat	459,4	442,1	393,3	355,4	325,5
Finansiella poster	-163,1	-98,6	-54,5	-123,6	-151,8
Resultat efter finansiella poster	332,3	343,5	338,2	231,8	173,7
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-50,2	-24,9	4,5	0,1	10,5
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	171,6	240,1	-300,4	-72,6	514,7
Värdeförändring finansiella instrument, realiserade	—	—	—	0,4	—
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-224,7	82,1	5,5	-117,4	34,2
Resultat före skatt	229,0	640,8	47,8	42,3	733,1
Skatt	-54,0	-150,6	-4,4	10,9	-56,6
Årets resultat	175,0	490,2	43,4	53,2	676,5
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10 829,1	9 501,5	8 946,3	7 186,1	6 697,8
Maskiner och inventarier	20,0	14,8	6,7	5,7	4,8
Finansiella anläggningstillgångar	495,4	667,4	576,1	483,0	528,3
Omsättningstillgångar	238,7	223,7	196,7	193,3	84,3
Summa tillgångar	11 583,2	10 407,4	9 725,8	7 868,1	7 315,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	4 088,4	4 011,3	3 618,3	3 120,6	3 150,8
Långfristiga skulder	6 900,4	5 806,4	5 502,3	3 657,1	2 951,2
Kortfristiga skulder	594,4	589,7	605,2	1 090,4	1 213,2
Summa eget kapital och skulder	11 583,2	10 407,4	9 725,8	7 868,1	7 315,2
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	671 000	669 000	682 000	674 000	689 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 829	9 501	8 946	7 186	6 698
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 161	1 401	2 129	609	476
Fastighetsförsäljningar, MSEK	5	1 086	73	48	1 966
Överskottsgrad, %	50,2	49,1	52,3	50,4	47,1
Direktavkastning, %	6,6	6,7	6,4	6,2	5,4
Totalavkastning, %	8,1	9,5	2,2	5,1	13,1
Vakansgrad area, % ²⁾	14,8	14,6	13,5	12,7	15,9
Vakansgrad hyra, % ²⁾	4,3	4,9	5,2	4,7	6,5
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	35,3	38,5	37,2	39,7	43,1
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	6 089	4 877	4 773	3 561	3 063
Belåningsgrad, %	56,2	51,3	53,3	49,6	45,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2	1,3	1,1	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,1	8,5	2,8	2,1
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,5	2,1	4,3	3,8
Räntebindningstid, mån	48	45	45	19	26
Avkastning på eget kapital, %	4,4	12,9	1,3	1,7	24,1
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	239	187	150	119	101

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

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

Hyesintäkter 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.

GSEK

Gigakronor, det vill säga miljarder kronor.

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-

trädde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Kombitransporter

Kombinerade lands-, järnvägs- och sjötransporter.

Lokalarea

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

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Sidosystem

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

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive minoritetsintressen) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolvmånaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

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

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

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

Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Murängatan 1
802 51 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Kiruna

Jernhusen
Bangårdsvägen 3
981 34 Kiruna

Malmö

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

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Box 1510
701 15 Örebro
Besök:
Grev Rosengatan 1

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