
Årsredovisning 2014



Det här är Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Men det handlar om så mycket mer än hus. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods på järnväg. Ett sätt att göra det är att skapa nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat 11 miljarder kronor i stora och små projekt för en bättre järnvägsinfrastruktur. Idag är vi 229 medarbetare och vi ägs av svenska staten.

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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

Bilden visar Malmö Centralstation i början på förra seklet. Då var stationen enbart en plats där resan började och slutade. Idag vill vi att stationen ska uppmuntra till kollektivt resande och vara en naturlig mötesplats i staden. Omslagsbilden är tagen på samma plats, där mycket har hänt!

Foto: Ragnar Küller/Malmö Muséer
Omslagsfoto: Björn Rudnert

Innehåll

Vd har ordet.....	1
Verksamhet.....	4
Omvärld.....	6
Strategi och mål.....	8
Riskhantering.....	12
Finansiering.....	14
Intressenter.....	17
Leverantörer.....	20
Miljö.....	22
Fastighetsbestånd.....	24
Fastighetsprojekt.....	26
Affärsområde Stationer.....	28
Affärsområde Stadsprojekt.....	30
Affärsområde Depåer.....	32
Affärsområde Godsterminaler.....	34
Medarbetare.....	36
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2014.....	38
Styrelse.....	40
Revisor.....	43
Ledning.....	45
Styrelsens rapport om intern kontroll.....	46
FINANSIELLA RAPPORTER.....	47
Koncernens rapport över totalresultat.....	48
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	51
Koncernens eget kapital.....	53
Koncernens kassaflödesanalys.....	53
Moderbolagets resultaträkning.....	55
Moderbolagets rapport över totalresultat.....	55
Moderbolagets balansräkning.....	56
Moderbolagets eget kapital.....	57
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	57
Redovisnings- och värderingsprinciper.....	58
Noter.....	63
Vinstdisposition.....	81
Undertecknande av årsredovisningen.....	82
Revisionsberättelse.....	83
Flerårsöversikt.....	84
HÅLLBARHETSINDIKATORER.....	85
GRI-index.....	85
GRI-resultatindikatorer.....	87
Granskningsberättelse hållbarhetsredovisning.....	92
Ordlista.....	93

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 4–16 samt 24–82. Kursiva avsnitt i innehållsförteckningen har endast översiktligt granskats. Jernhusens hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och uppräddad utifrån GRI-G4.

Affärsområden

Jernhusens verksamhet bedrivs inom fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationer

Vi vill att stationen ska vara en naturlig mötesplats för resenärer och andra besökare. Miljön ska kännas trivsamt och få fler människor att resa kollektivt.



Stadsprojekt

Vi hjälper städer och regioner att växa hållbart genom att bygga på redan använd mark nära stationerna. Då får fler människor nära till kollektivtrafiken. Mer liv och rörelse i närområdet gör även stationen tryggare.



Depåer

Rätt utformade depåer på rätt plats ger tågen förutsättningar att gå enligt tidtabell. Vi moderniserar våra befintliga depåer och bygger nya när efterfrågan finns.



Godsterminaler

Vi erbjuder godsterminaler med rätt läge, rätt utrustning och rätt drift till våra kunder. Då blir det enklare att välja hållbara och kostnadseffektiva järnvägstransporter.



Procentsatserna anger andel av koncernens fastighetsintäkter respektive marknadsvärde.

Kalendarium 2015

Årsstämma, 27 april

Delårsrapport januari–mars, 28 april

Halvårsrapport, 14 juli

Delårsrapport januari–september, 22 oktober

Vad har hänt?

Arbetet för att skapa ett än mer kundnära Jernhusen, som inleddes under 2013, har gått in i nästa fas. Läs mer på sidan 17.

I början av året såldes Älvsjödepån till SL, som varit enda hyresgäst på fastigheten. Läs mer på sidan 24.

Februari bjöd på pompa och ståt då Stockholms Centralstation nyinvigdes efter omfattande renovering. Se bild nedan.



Foto: Jernhusen

I mitten av april togs första (tårt)spadtaget till kontorsbyggnaden Glasvasen i Malmö. Glasvasen kommer att vara inflyttningsklar i slutet av 2015. Läs mer på sidan 27.



Foto: Jernhusen

Stockholm Årsta Kombiterminal invigdes i maj och den nya logistikbyggnaden på Malmö Kombiterminal invigdes i november. På båda kombiterminalerna finns nu så kallad crossdocking så att gods kan om-lastas för vidare distribution. Läs mer på sidan 27.

En ny underhållshall byggs på Hagalunds Depå för att ge plats för tågunderhåll åt MTR Express, som kommer in som ny tågoperatör på marknaden 2015. Läs mer på sidan 27.

Intern effektivitet har varit ett ledord under året, med tydligt kostnadsfokus i verksamheten och fortsatt utveckling av interna processer.



Så här gick det!

	2014	2013
Fastighetsintäkter, MSEK	1 181	1 104
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	483	397
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	239	245
Rörelseresultat, MSEK	722	642
Finansiella poster, MSEK	-145	-147
Värdeförändringar derivat, MSEK	-222	155
Skatt, MSEK	34	-137
Årets resultat, MSEK	389	513
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 191	1 288
Fastighetsförsäljningar, MSEK	563	57
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	12 164	11 327
Soliditet, %	41,2	41,7
Räntetäckningsgrad, gånger	3,9	3,2
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,8



Foto: Per Myrrehed



Foto: Johnér/Hare Berggren

Nya möjligheter

Jernhusens målsättning är att öka det kollektiva resandet och bidra till att mer gods kan transporteras på järnväg. Det gör att vi genom vår verksamhet har en unik möjlighet att i ett långsiktigt perspektiv påverka samhället mot en mer hållbar framtid.



Foto: Per Myrehed

Nya utmaningar

I världen pågår en mycket stark urbanisering – enligt FN:s prognos kommer antalet personer som bor i städer att öka med 2,4 miljarder människor fram till år 2050. Denna starka tillväxt leder till ett behov av att öka det kollektiva resandet och få mer gods fraktat på järnväg. Detta för att lösa de logistiska utmaningarna, men också för att minska de fossila utsläppen.

Jernhusen är ett fastighetsbolag, med den annorlunda målsättningen att öka det kollektiva resandet och få mer gods på järnväg. Vi arbetar mot det målet genom alla våra fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationen och området runt omkring den ska vara trevligt, säkert, trivsamt och tillgängligt samt förenkla byten

mellan olika trafikslag. Med rätt utbud av service och butiker underlättas resenärernas vardag och en genomtänkt stadsutveckling kring stationerna bidrar till att fler får nära till kollektivtrafiken.

Jernhusen bidrar också till en förbättrad punktlighet genom att erbjuda moderna underhållsdepåer så att våra kunder snabbt kan sätta sina tåg i trafik igen efter service. Vi moderniserar och

förbättrar våra befintliga depåer och bygger nya när efterfrågan finns.

Vi utvecklar också våra godsterminaler enligt ett nytt koncept till moderna logistikanläggningar. Med rätt läge, rätt drift och rätt utrustning erbjuder vi kunderna effektiva terminaler så att mer gods kan fraktas på järnväg samtidigt som det hamnar så nära slutkund som möjligt.

”Målen är att uppnå hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer.”

Hållbarhet har successivt kommit allt högre upp på agendan i världen och blir allt viktigare i transportbranschen. Jernhusen har tre strategiska hållbarhetsmål, vilka ger en tydlig riktning för vårt arbete. Målen är att uppnå hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer. Jag gläds över att flera av våra fastigheter under året har nått den miljöstatus vi eftersträvar. Vi har dock en potential för förbättring, både vad det gäller besökstillväxten på stationerna och lönsamheten – frågor vi fokuserar på framöver. En annan viktig fråga är tryggheten i våra fastigheter, främst på våra stationer, där vi fortsätter att utveckla och förbättra vårt arbete.

Under de gångna åren har flera genomlysningar av bolaget genomförts – både av vår ägare, av regeringens utredare Gunnar Alexandersson samt av Riksrevisionen. Vi har genom dessa utredningar fått bekräftat att vi är på rätt väg – men det finns också områden där vi kan förbättra oss.

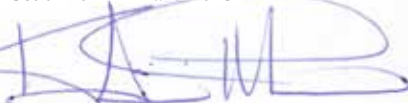
Vi arbetar hårt med att höja vårt Nöjd Kundindex (NKI) genom att förbättra leveransen till våra kunder. Under 2014 minskade dock utfallet av mätningarna något. En anledning till det kan vara de prisjusteringar som skett under året, inom framför allt affärsområde Depåer. Även om prisjusteringarna på kort sikt påverkar vårt NKI negativt är det samtidigt en förutsättning för att kunna upprätthålla en god leverans till våra kunder över tid. På längre sikt har vi också en förhoppning om att detta leder till fler konkurrenter på depåmarknaden, vilket skulle tydliggöra en långsiktigt hållbar prisnivå.

Vi deltar aktivt i de olika samarbetsforum och utredningar som pågår inom järnvägsbranschen. Några exempel är Utredningen om järnvägens organisation, det av Näringsdepartementet skapade forumet Järnvägsrådet samt projektet Tillsammans för Tåg i Tid. Jag ser mycket positivt på sådana forum och är övertygad om att det är inom samarbeten som dessa, nyckeln till en mer konkurrenskraftig järnväg ligger.

Vi är stolta över att arbeta tillsammans med branschen för en ökning av det kollektiva resandet. Och våra ansträngningar har gett resultat - antalet resor med järnväg i Sverige ökade kraftigt under 2014 trots starka jämförelsetal. Detta arbete, i kombination med våra investeringar och effektiviseringar, har bidragit till att vårt rörelseresultat före värdeförändringar ökat till 483 miljoner kronor, jämfört med 397 miljoner kronor 2013.

Vi lever i en bransch som ökar sitt samarbete, vilket bådär gott för en framtid med ökad konkurrens och en klarare marknadssituation. Vi ser fram emot ett 2015 i samarbetets tecken!

Stockholm i mars 2015



Kerstin Gillsbro, vd



Foto: Jernhusen

I slutet av november invigdes Malmö Kombi-terminal. Den nya crossdockanläggningen möjliggör för gods att effektivt lastas om till mindre enheter för vidare transport till slutkund.



Foto: Jernhusen

Från hösten 2015 kommer MTR Express tåg att underhållas på Hagalunds Depå, efter om- och nybyggnation. På bilden syns Peter Viinapuu, vd MTR Stockholm AB, och Johan Söör, vd MTR Express.



Foto: All over Press

En 143 år försenad invigning av Stockholms Centralstation ägde rum i februari 2014, efter att grundförstärkning och modernisering avslutats. H.K.H. Kronprinsessan Victoria deltog vid invigningsceremonin.

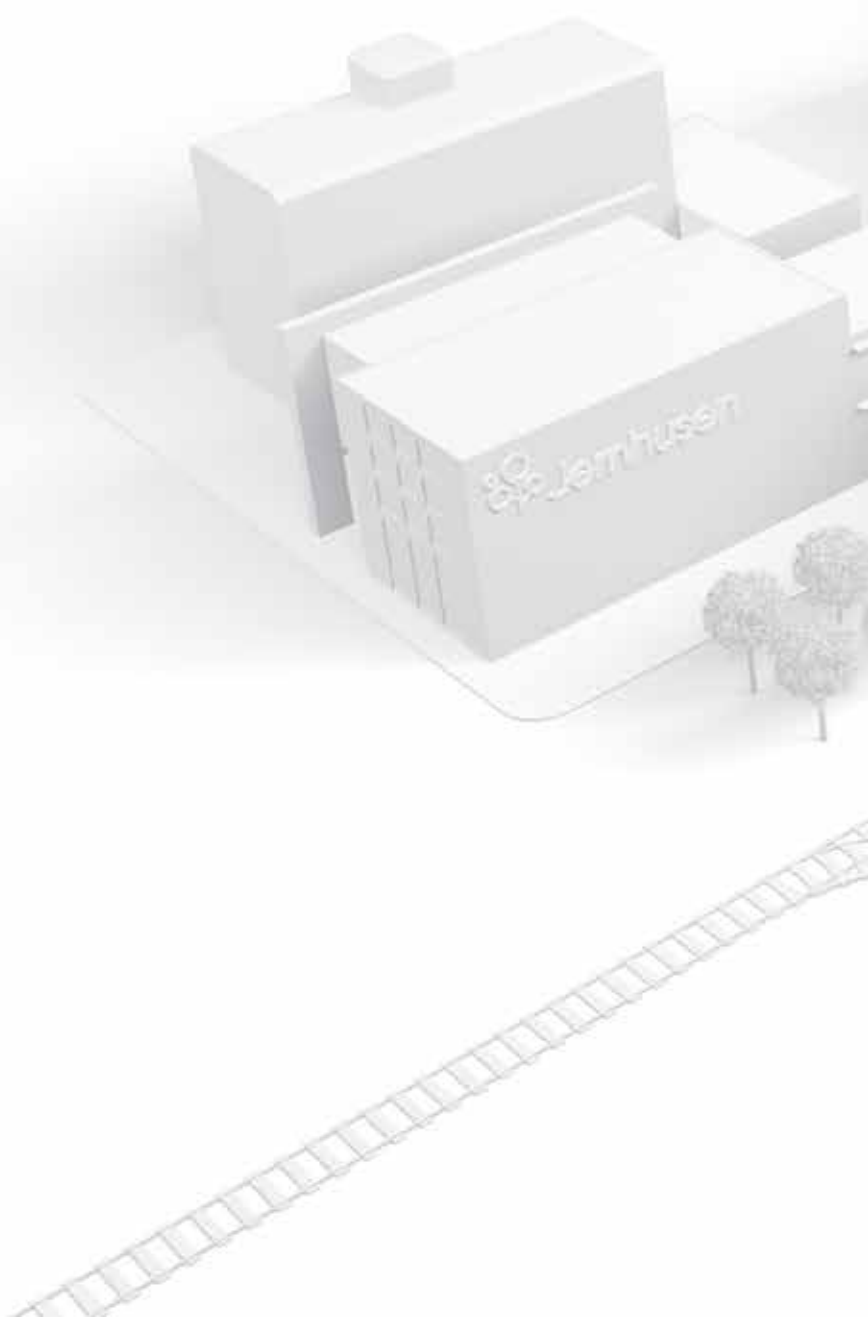
Vi följer spåret

Jernhusen är ett fastighetsbolag som genom sina fyra affärsområden arbetar för att öka det kollektiva resandet och få fler godstransporter på järnväg. Tillsammans ska vi uppnå visionen om att göra skillnad för människor och miljö.

JERNHUSEN

Jernhusen bildades vid årsskiftet 2000/2001 när affärsverket Statens Järnvägar bolagiserades. Enligt bolagsordningen ska Jernhusen på kommersiella villkor vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg. Det ska uppnås genom att äga, utveckla och förvalta järnvägsnära fastigheter.

Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt. Modernisering och renovering av stationerna för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder på sikt till fler resenärer och besökare. Att utveckla områdena runt de största stationerna gör att fler kan leva och arbeta nära kollektivtrafiken och ger ett levande område runt stationen. När befolkningen ökar i storstäderna behöver även varor fraktas på ett smidigt och miljövänligt sätt, varför Jernhusen arbetar med nya logistiklösningar på godsterminalerna för att öka andelen gods som transporteras på järnväg. Jernhusen utvecklar också befintliga och nya underhållsdepåer för snabbare och effektivare underhåll. Detta ökar pålitligheten så att tågen kan gå enligt tidtabell.

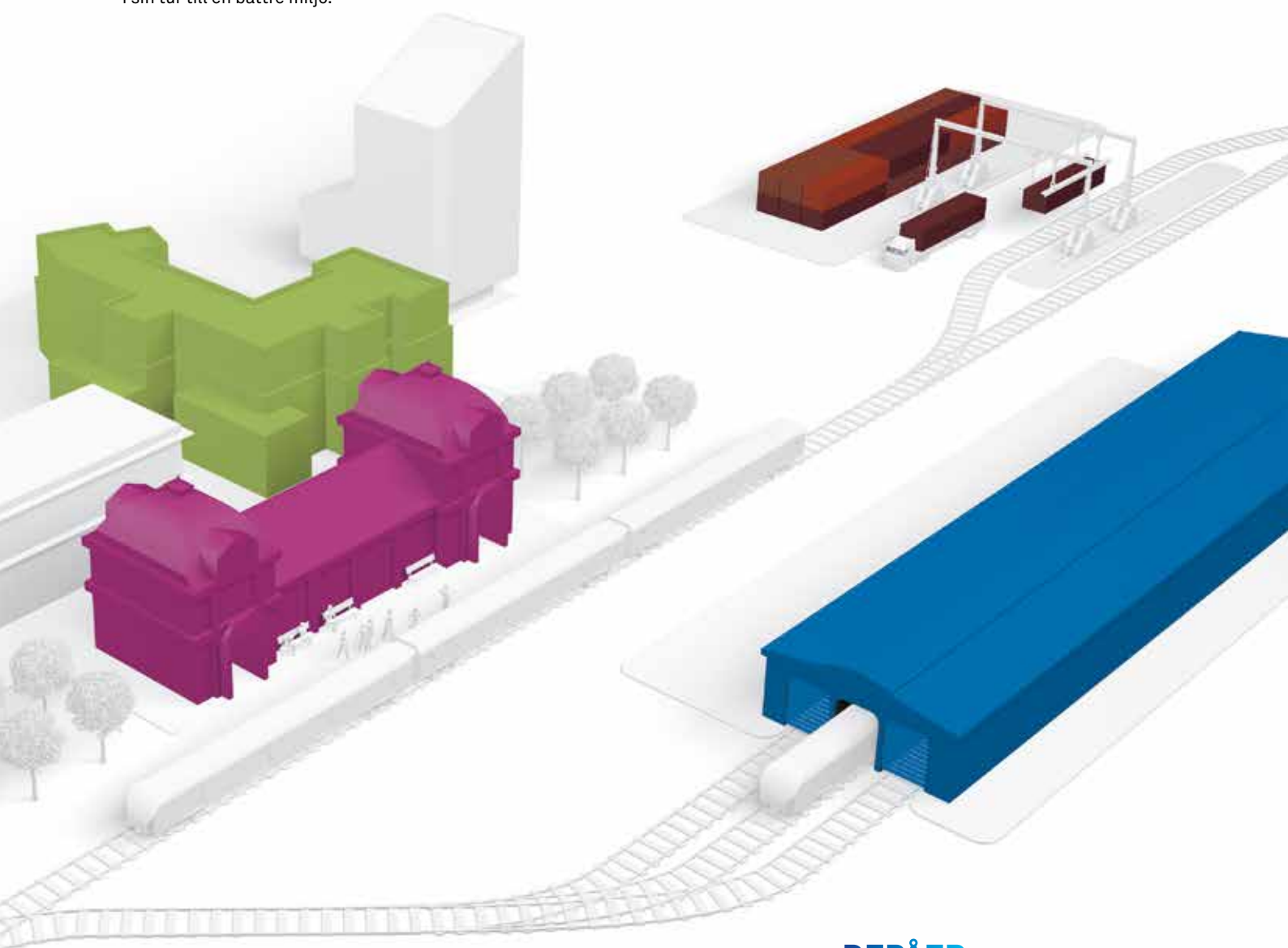


STADSPROJEKT

När fler bor, arbetar och vistas nära stationen blir området tryggare och fler kan lockas att resa kollektivt. Jernhusen bygger nytt på eget markinnehav i stationsområden, vilket skapar stora värden och förutsättningar för tillväxt i både stad och region eftersom kommunikationsnära lägen gör att fler kan pendla. Detta bidrar i sin tur till en bättre miljö.

GODSTERMINALER

Jernhusens kombiterminaler kombinerar tågets fördelar med lastbilarnas. Med rätt läge, rätt utrustning och rätt drift får marknaden hjälp att leverera sina varor i tid på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt. Mer gods på järnväg ger bättre miljö och säkrare bilvägar.



STATIONER

Stationerna ska vara trevliga och trygga mötesplatser med god service för resenärer och andra besökare. Rätt utbud av butiker och service på stationen underlättar vardagen och bidrar till att fler väljer att resa kollektivt. Genom att göra det lätt att hitta och ta sig fram på Jernhusens stationer blir resan enklare.

DEPÅER

Jernhusen utvecklar ständigt depåerna för att skapa förutsättningar för ett kostnadseffektivt underhåll och bygger nya depåer där det efterfrågas. Med depåer i rätt lägen minskar den tid tågen är ur trafik för underhåll och tomgångskörning undviks. Det ger bättre flöden och gör att tågen kan gå enligt tidtabell.

Vi blickar utåt

Det kollektiva resandet fortsätter att öka och främst är det antalet tågresenärer som blir fler. Kombigodsvolymer på järnväg har däremot minskat två år i rad. Utvecklingen för godstrafik har dock varit tudelad med minskande inrikes- och ökande utrikestrafik.

Jernhusens intäkter och resultat är starkt kopplade till utvecklingen på järnvägsmarknaden. Utvecklingen på fastighets- och hyresmarknaden påverkar också bolagets ekonomiska utveckling, även om Jernhusens fastigheters strategiska lägen gör bolaget relativt okänsligt för konjunktursvängningar.

TILLVÄXT PÅ TRANSPORT-MARKNADEN

Växande arbetsmarknadsregioner och utbyggd kollektivtrafik har medfört att allt fler väljer att resa kollektivt. Fler kollektivtrafikresenärer betyder ökade flöden på Jernhusens stationer liksom större efterfrågan på depåkapacitet. Ökat kollektivt resande innebär även att intresset för kommunikationsnära kontor och lokaler stiger.

Jernhusens intäkter från godstransporter kommer huvudsakligen från kombigods, där järnväg kombineras med lastbil. Kombigodset väntas växa ytterligare när efterfrågan på effektiva och miljövänliga transporter ökar. Mer kombigods innebär att ökad kapacitet och effektiva lösningar behövs på kombiterminalerna.

ÅTGÄRDER FÖR ÖKAD ROBUSTHET OCH TILLFÖRLITLIGHET

Många år av eftersatt underhåll på järnvägens huvudsystem har medfört att stora insatser behövs för att öka tillförlitligheten. Systemet behöver också ha tillräcklig kapacitet för den tillväxt som förväntas inom både person- och godstransporter. Den nationella planen för

transportinfrastruktur åren 2014–2025, vilken beslutades av den förra regeringen våren 2014, innehåller därför både åtgärder i befintligt system och nya banor. Stora satsningar väntas av den nuvarande regeringen i syfte att få en robustare infrastruktur med punktligare tågtrafik som följd. Bland annat utreds höghastighetsbanor på sträckorna Stockholm–Göteborg och Stockholm–Malmö via Jönköping som en del av Sverige-förhandlingarna.

Flertalet branschaktörer arbetar också tillsammans för att förbättra förtroendet för järnvägen. Det gemensamma projektet Tillsammans för Tåg i Tid, där Jernhusen deltar, syftar till att långsiktigt kunna erbjuda Europas punktligaste järnväg. Under det gångna året har projektet bland annat fokuserat på att finna grundorsakerna till förseningar, arbeta fram mål för fortsatt arbete samt att inleda gemensamma förbättringsarbeten för att uppnå bättre punktlighet. Jernhusens viktigaste bidrag till ökad punktlighet är att tillhandahålla optimala depålösningar. Läs mer om Jernhusens depåerbjudanden på sidorna 32–33.

MÅNGA AKTÖRER I EN AVREGLERAD BRANSCH

Den svenska järnvägsbranschen har kommit långt vad gäller avreglering. Trafikverket ansvarar för huvudsystemet, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Tågtrafiken och det så kallade sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är öppet för fri konkurrens. Här finns ett stort antal

aktörer, exempelvis SJ, Green Cargo, SL, Mantena, EuroMaint, Jernhusen samt många svenska kommuner och landsting. Se bilden på nästa sida.

I likhet med andra avreglerade marknader finns oklarheter kring rollfördelning och prissättning. Transportbranschen är överlag hårt pressad, vilket försvårar marknadsmässig prissättning. Kritik har därför riktats mot höjda banavgifter, vilka nu införs successivt under en längre tidsperiod och som beslutats för att möjliggöra nödvändiga investeringar.

Den förra regeringen tillsatte 2013 en utredning under ledning av Gunnar Alexandersson för att göra en översyn av järnvägens organisation. Utredningens syfte är att föreslå förbättringar som på bästa sätt möter framtidens krav på ett effektivt och hållbart transportsystem. Under 2014 har utredningen inlett sin andra fas, med en analys av och ett förslag till hur järnvägens organisation kan förbättras. En av frågeställningarna avser fastighetsförsörjningen i järnvägens sidosystem. Där diskuteras bland annat Trafikverkets agerande samt hur det påverkar Jernhusen och andra som vill tillhandahålla anläggningar och tjänster för underhåll av fordon. Utredningens slutbetänkande väntas i december 2015.

STARK FASTIGHETSMARKNAD

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden har under 2014 varit den högsta sedan finanskrisen 2008. Även antalet transaktioner har varit väldigt stort, vilket innebär att det inte enbart är ett fåtal större affärer som står för den höga omsättningen.

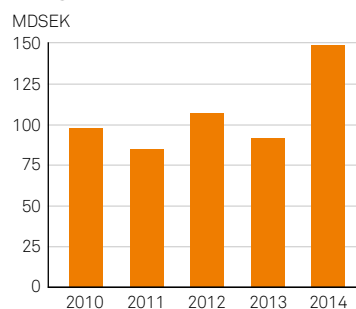
Ökad tillgång till finansiering och lägre räntor bedöms vara de främsta anledningarna till den höga transaktionsvolymen, men även ett större intresse från internationella investerare bedöms ha bidragit till den ökade efterfrågan.

Den starka efterfrågan på fastigheter har medfört en mer offensiv prissättning inom flera fastighetssegment. Det har i sin tur inneburit sänkta direktavkastningskrav till historiskt låga nivåer.

TILLVÄXT PÅ HYRESMARKNADEN

Många av Jernhusens hyresgäster på stationerna finns inom servicehandeln, där omsättningen ökade under året. Framför allt visade delbranscherna Café och Fast Food, vilka är starkt representerade på Jernhusens stationer, stark tillväxt till och med fjärde kvartalet 2014.

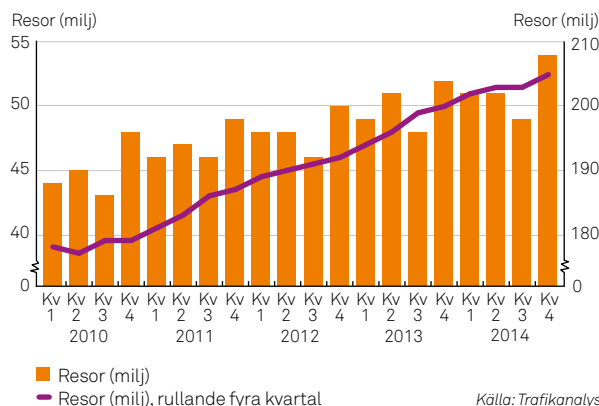
Fastighetstransaktioner



Källa: Newsec

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under 2014 uppgick till 149 miljarder kronor, jämfört med 92 miljarder kronor året innan.

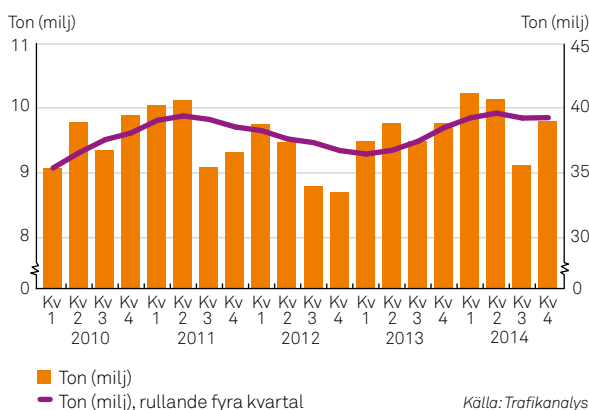
Persontransporter med järnväg



Källa: Trafikanalys

Antalet resor med järnväg i Sverige ökade under 2013 till den nya rekordnivån 200 miljoner resor. Under 2014 fortsatte antalet resor att öka jämfört med föregående år och denna trend väntas fortsätta.

Transporterad godsmängd på järnväg



Källa: Trafikanalys

Den totala godsmängden (exklusive malm på Malmbanan) som transporterats inom landet ökade under 2013. Denna ökning stabiliserades under 2014.

DEN AVREGLERADE SVENSKA JÄRNVÄGSBRANSCHEN

Tågtrafiken inklusive det så kallade sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är avreglerad. Trafikverket ansvarar för järnvägens huvudsystem, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Inom sidosystemet finns ett stort antal aktörer. Här följer några exempel på hur det fungerar och var Jernhusen finns.

Stationen

Persontåget rullar in på Trafikverkets spår och resenärerna kliver ned på plattformen, som också tillhör Trafikverket. Därefter går de in stationsbyggnaden som ägs av Jernhusen, annan fastighetsägare eller kommunen. Väntsalen sköts oftast av Jernhusen, antingen i egen fastighet eller fastighet som ägs av annan fastighetsägare. När resenärerna passerat stationen går de ut på Jernhusens, annan fastighetsägares eller kommunens mark.

Kombiterminalen

När godståget närmar sig kombiterminalen lämnar det huvudsystemet, passerar Trafikverkets överlämningsbangård och kör in på terminalområdet i sidosystemet. Jernhusen, annan fastighetsägare eller kommunen äger och förvaltar spår och logistikbyggnader inom området. Terminaloperatören, som anlitas av terminalägaren, lyfter av godset från tåget.

Depån

Tågoperatörens fordon har behov av underhåll och körs till depån som operatören eller deras leverantörer har avtal med. Tåget rullar först på Trafikverkets spår i huvudsystemet och därefter i sidosystemet där spåret ägs och förvaltas av depåägaren, som kan vara Jernhusen eller annan fastighetsägare. Fordonsunderhållet i depån sköts av specialiserade underhållsleverantörer. Städning, sanering, fekalietömning och liknande tjänster kan utföras av andra specialiserade leverantörer.

En tydlig riktning

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter, så att fler kan resa kollektivt och mer gods kan transporteras på järnväg.

Inom Jernhusen blandas ny kunskap med gedigen erfarenhet från järnvägshistorien. Det ger unik kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på kollektivt resande och transporter samt inom stadsutveckling.

Att Jernhusen har rätt utbud av fastigheter och att dessa finns på rätt plats är viktiga förutsättningar för att kunna vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg. Jernhusen arbetar också aktivt med att öka samarbetet mellan de olika aktörerna i järnvägsbranschen och agerar konkurrensneutralt inom och mellan olika trafikslag.

Strategin för att nå uppsatta ambitioner och mål är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler längs med den svenska järnvägen. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan statliga subventioner.

LÅNGSIKTIGT ÄGANDE

Jernhusens nätverk av fastigheter kopplar samman olika transportslag och gör att helhetslösningar kan erbjudas till kunderna. Tack vare en stark finansiell ställning och stabil ägare kan Jernhusen se långsiktigt på fastighetsinnehavet och därmed även göra efterfrågade investeringar.

Merparten av de fastigheter som Jernhusen äger köptes från affärsverket Statens Järnvägar i samband med bola-

gets bildande. Andra fastigheter har förvärvats och nya byggnader har uppförts vid senare tidpunkter. Jernhusen äger och förvaltar även infrastruktur i järnvägens sidosystem.

AKTIV UTVECKLING

Jernhusen utvecklar fastigheter som ska ägas under längre tid på grund av deras strategiska läge. I dessa fastigheter utvecklas även tjänster och erbjudanden. Utvecklingen syftar till att öka flöden och optimera kapaciteten på den svenska järnvägen samt bidra till ökade marknadsvärden. Detta genom att förbättra kundernas effektivitet och därigenom öka både deras och Jernhusens lönsamhet. Det förutsätter nära samarbete med kund och god förståelse för kundernas drivkrafter och utmaningar, både idag och i framtiden.

På kortare sikt, över utvecklingsfaser, äger och utvecklar Jernhusen även andra fastigheter, till exempel kontor, hotell och byggrätter. För att minska riskerna förknippade med detta, arbetar Jernhusen enligt ett portföljtänk med projekt i olika faser och tydliga beslutspunkter under projektens gång. När fastigheterna ökar i värde, avyttras de och Jernhusen återinvesterar i nya projekt som bidrar till ett ökat kollektivt resande. På så sätt bildas en positiv spiral.

EFFEKTIV FÖRVALTNING

Grunden för Jernhusen ligger i kostnads effektiv och kundnära förvaltning av fastigheterna. Det långsiktiga ägandet

förutsätter ett livscykel tänk i förvaltningen för att optimera kostnaderna. Det gör att fastigheternas miljöpåverkan minimeras samtidigt som kvaliteten optimeras. En viktig del i det är energieffektiv drift och kloka materialval. Jernhusen sköter förvaltning inklusive till exempel kundkontakter medan underleverantörer ansvarar för daglig drift av fastigheterna.

Nöjda kunder är en förutsättning för framtida intäkter och lönsamhet, varför det är viktigt att hyresgästerna ska uppfatta Jernhusen som en prisvärd och pålitlig partner. Tillsammans med hyresgästerna arbetar Jernhusen för att erbjuda lokaler som har hög tillgänglighet, är trygga och trivsamma samt är väl anpassade efter hyresgästernas behov.

MÅLSTRUKTUR

Jernhusens verksamhet genomsyras av de strategiska hållbarhetsmål som beslutades under 2013. Målen är hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer. De finansiella mål som beslutas av Jernhusens ägare styr verksamheten långsiktigt och utgör ramverk för de strategiska hållbarhetsmålen.

För att säkerställa att de finansiella målen och hållbarhetsmålen nås på sikt finns även operativa mål och individuella mål som beslutas varje år.

HÅLLBARA TRANSPORTER

Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg. Det är bra för människor och miljö och positivt



Foto: Per Myrehed

för Jernhusens affärer. Detta sammanfattas i målet hållbara transporter, ett mål som delas med flera av Jernhusens stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp hur väl det lyckas, mäts besökstillväxten på Jernhusens stationer. Den årliga tillväxten av antalet besökare ska över en konjunkturcykel vara sex procent, vilket är högre än kollektivtrafikens väntade tillväxt.

Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt. Arbetet med att renovera och modernisera stationer för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder till att de blir mer attraktiva, vilket på sikt förväntas ge fler besökare och resenärer. Genom

att utveckla befintliga och nya underhållsdepåer utökas kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service. Effektivare underhåll ökar pålitligheten så att tågen kan gå enligt tidtabell.

För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Det gör att fler kan leva och arbeta nära kollektivtrafiken. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och andra som vistas där.

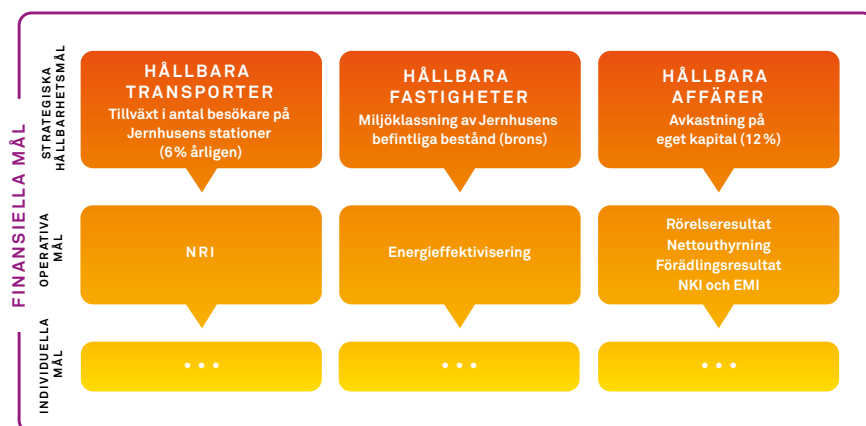
Jernhusen arbetar även för att öka andelen gods som transporteras på järnväg. Det sker genom nya logistiklösningar och terminaler som är öppna för

alla tågoperatörer samt förbättrad samverkan inom branschen.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att Jernhusens fastigheter håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet hållbara fastigheter antagits, vilket mäts genom att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020. Det innebär att energianvändning, inomhusmiljö och material i fastigheterna ska vara hållbart. Läs mer om Jernhusens miljöklassningsarbete på sidorna 22–23.

VISION + AFFÄRSIDÉ



De finansiella mål som beslutas av Jernhusens ägare styr verksamheten långsiktigt och utgör ramverket för de strategiska hållbarhetsmålen. För att säkerställa att såväl finansiella mål som hållbarhetsmål nås på sikt finns även operativa mål och individuella mål som beslutas varje år.

Målet är mycket tufft med tanke på att en stor del av Jernhusens fastighetsbestånd är äldre och att dess användning till viss del skiljer sig från kontors- och handelsfastigheter som Miljöbyggnad främst är framtaget för. Målet hållbara fastigheter ska ligga till grund för att fastighetsbeståndet systematiskt förbättras och för att fastigheterna ska ha den kvalitetsnivå som kunderna efterfrågar.

HÅLLBARA AFFÄRER

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. Det sammanfattas i målet hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara tolv procent över en konjunkturcykel.

Hyresgäster kan ha större betalningsvilja för en trivsamt miljö, med bättre hälsa, välmående och ökad produktivitet som följd. Även investerare och försäkringsbolag börjar uppmärksamma fördelarna med hållbara fastigheter. Det blir därför allt mer ekonomiskt lönsamt att uppföra denna typ av byggnader och förbättra befintliga, eftersom utvecklare och ägare kan få högre hyror och försäljningspris för dessa.

OPERATIVA MÅL

De operativa målen styr den dagliga verksamheten. Målen fastställs på årlig basis med stark koppling till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål. Jernhusens operativa mål är rörelseresultat, nettouthyrning, förädlingsresultat, NKI

(Nöjd Kundindex), EMI (Engagerad Medarbetarindex), energieffektivisering och NRI (Nöjd Resenärsindex).

INDIVIDUELLA MÅL

Jernhusen har valt att arbeta med individuella mål för medarbetarna och att koppla dessa mot en rörlig lönedel. Syftet är att skapa goda förutsättningar för att motivera medarbetarna och därmed bidra till att uppnå Jernhusens övergripande mål. Läs mer om rörlig lönedel på sidorna 36 och 44 samt i not 9.

HÅLLBARHETSMÅL

MÅL	MÄTETAL	UTFALL 2014
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besökstillväxten på stationerna.	Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 3 procent. ¹⁾
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Av befintliga byggnader klarade 6 kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons. Inventering har genomförts av 45 byggnader och åtgärder sker kontinuerligt. ¹⁾
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastningen på eget kapital.	Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,6 (10,8) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 9,8 procent.

¹⁾ Jämförelsesiffror saknas då hållbarhetsmålen följs sedan 1 januari 2014.



Foto: Björn Rudnert

Den typiske resenären är en medveten konsument och det avspeglas i stationernas utbud. Regelbundna resenärsundersökningar visar också på ett tydligt samband mellan stationens utbud av service och butiker och resenärernas nöjdhet.

FINANSIELLA MÅL

MÅL

MÄTETAL

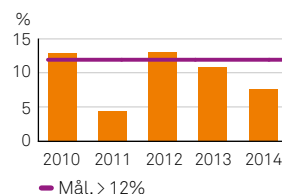
UTFALL 2014

Avkastning på eget kapital

Jernhusen ska ge konkurrenskraftig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.

Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,6 (10,8) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 9,8 procent.

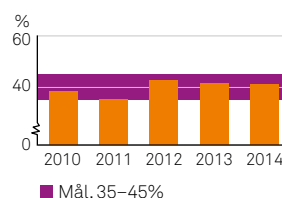


Soliditet

Jernhusen genomför omfattande investeringar under de kommande åren, vilket ställer krav på finansiell flexibilitet och styrka. Soliditeten anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga.

Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

Soliditeten uppgick till 41,2 (41,7) procent.

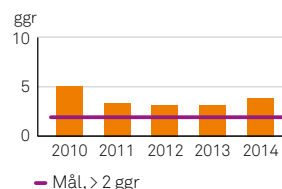


Räntetäckningsgrad

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 (3,2) gånger.

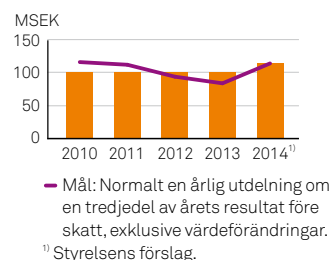


Utdelning

Det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål, ska delas ut.

Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Styrelsen föreslår årsstämmen 2015 en utdelning om 113 (100) miljoner kronor, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.



Väl avvägd risk

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att vi riskerar att inte uppnå kort- eller långsiktiga mål.

Arbetet med riskhantering har fortsatt att utvecklas för att stötta affärerna och tydligare inkludera risker som skulle kunna innebära att de strategiska hållbarhetsmålen inte nås på längre sikt. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Det innebär att Jernhusen vidtar riskminimerande åtgärder på en risk som skulle få stora negativa konsekvenser trots att sannolikheten för att risken inträffar är låg.

Med tydligt definierade roller och ansvar riktar bolaget aktiviteter för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra. Vd ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergri-

pande risker sammantaget är tillräckliga och affärsområdescheferna ansvarar för att deras respektive risker hanteras.

Jernhusen har en riskkommitté som säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Ordförande i riskkommittén rapporterar till Jernhusens ledningsgrupp och styrelsens finans- och revisionsutskott.

HANTERING AV RISKER

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell för att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål, både på kort och lång sikt.

Modellen bygger på att risk definieras som en känd osäkerhet. Riskens sannolikhet och konsekvens bedöms därefter utifrån en tregradig skala och identifie-

rade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter bättre ska kunna samordnas. Redan kända faktum (exempelvis regional tillväxt och infrastruktursatsningar) beskrivs och analyseras regelbundet i omfattande omvärldsanalyser och omhändertas i den löpande verksamheten.

Som en del av den interna kontrollen sammanfattar alla affärsområden och gemensamma enheter en gång i halvåret sitt riskarbete i en rapport som skickas till riskkommittén. Riskarbetet följs även upp av vd kvartalsvis i prognosrapporteringen.



Foto: Björn Rudnert

RISKER OCH RISKHANTERING

STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	AKTIVITET
Hållbara transporter	Minskade flöden på grund av resenärers och godstransportörers skadade förtroende för järnvägen.	2	3	Det branschgemensamma projektet Tillsammans för Tåg i Tid är en viktig satsning där Jernhusen deltar. Både staten och Jernhusen investerar för att förbättra infrastrukturen.
Hållbara fastigheter	Ökade, oväntade kostnader på grund av föroreningar i mark och eftersatt underhåll av byggnader.	2	3	Föroreningar på fastigheter hanteras proaktivt. Enligt bolagiseringsavtalet med staten ska kostnaderna täckas av staten för många historiska markföroreningar som uppstått innan Jernhusen förvärvade marken.
Hållbara affärer	Stora projekt drabbas av omfattande, oväntade kostnader eller tidsförskjutningar på grund av avvikelser.	1	3	Tydlig projektledningsmetodik har införts och regelbundna projektrevisioner genomförs. Löpande kompetensutveckling sker också.
	Förändrade marknadsförutsättningar mot bakgrund av utredningar av järnvägens organisation.	2	3	Proaktiv dialog förs med kunder, politiker och andra intressenter inom järnvägsbranschen för att förtydliga roller och spelregler samt konsekvenser om dessa ändras.
	Kortsiktigt förlorade intäkter på grund av låg kundnöjdhet och en hårt pressad transportbransch.	3	3	Arbetet för att skapa ett än mer kundnära Jernhusen har fortsatt och intensifierats under året. Jernhusen tar fram långsiktigt hållbara affärsmodeller i samarbete med övriga branschaktörer.

1 Låg 2 Medel 3 Hög

Ovan nämnda risker är några av de stora bolagsövergripande strategiska riskerna som har identifierats. Utöver dessa finns andra risker på flera nivåer i verksamheten. En utsedd ansvarig och tidplan för åtgärd finns för alla identifierade risker.

Tillväxt enligt plan

Jernhusen har under året fortsatt resan mot en mer kapitalmarknadsinriktad finansiering. Den säkerställda bankfinansieringen har minskats ytterligare under året samtidigt som Jernhusen har emitterat en miljard kronor på den svenska obligationsmarknaden.

Den finansiella marknaden har under 2014 karaktäriserats av fallande marknadsräntor till följd av långsam tillväxttakt, låg inflation och politiska oroligheter.

Ljuspunkten under året har varit att den amerikanska ekonomin börjat ta fart. Den amerikanska centralbanken avslutade därför de stödköp av obligationer som pågått de senaste åren för att stimulera ekonomin. Samtidigt sänkte den europeiska centralbanken styrräntan till 0,05 procent och beslutade under inledningen av 2015 om ett omfattande stödpaket för att stimulera den europeiska ekonomin som lider av låg tillväxt och låg inflation. Europas ekonomi påverkas även negativt av oroligheterna i Ukraina.

I kölvattnet av europeiska räntesänkningar och penningpolitiska stimulans-

paket valde Riksbanken i mars 2015 att sänka reporäntan till -0,25 procent samt att utöka köpen av statsobligationer. Åtgärderna syftar till att öka den låga inflationen i en för övrigt relativt god svensk ekonomi. Riksbanken bedömer att reporäntan kommer att vara negativ åtminstone till andra halvåret 2016.

De fallande marknadsräntorna har påverkat Jernhusens finansiering positivt genom sänkta upplåningskostnader och möjlighet att säkra räntor på historiskt låga nivåer. Bolagets befintliga derivatportfölj har däremot påverkats negativt av de värdeförändringar som fallande långräntor innebär.

FINANSIERING UNDER 2014

Jernhusens skuldportfölj har fortsatt att växa på grund av de investeringar som

bolaget genomfört. Tillväxten i skuldportföljen har skett genom Jernhusens obligationsprogram, under vilket 1 000 MSEK emitterades under året. Jernhusen fortsatte även att minska den säkerställda bankfinansieringen, vilken vid årsskiftet uppgick till 1 000 MSEK. Det motsvarar cirka åtta procent av fastighetsvärdet. Detta har skapat en väldiversifierad och kapitalmarknadsinriktad finansieringsstruktur med en genomsnittlig kapitalbindning om 2,6 (2,7) år.

Till följd av den kraftiga räntenedgång som skedde under andra halvåret valde Jernhusen att förlänga räntebindningen i bolagets portfölj. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,4 (3,6) år.

Finansieringskällor per den 31 december 2014

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	–
MTN-program	6 000	2 497
Företagscertifikatprogram	3 000	2 997
Checkräkningskredit	200	–
Övriga lån	–	16
Totalt	13 200	6 209¹⁾

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 353 MSEK ingår inte.

Finansiella nyckeltal

	2014	2013
Belåningsgrad, %	51,7	49,6
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	1,1
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,1
Räntebindningstid, år	4,4	3,6
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,7

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 664 MSEK, främst till följd av gjorda investeringar. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 6 284 (5 620) MSEK och den räntebärande låneskulden till 6 563 (5 879) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -145 (-147) MSEK. Årets finansiella poster består av både lägre räntetäkter och räntekostnader jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga räntan under året var 2,9 (3,1) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,9 (3,0) procent. Under 2014 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 38 (31) MSEK.

Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 300 MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -337 (-115) MSEK, vilket medförde en värdeförändring under året om -222 (155) MSEK. Det beror till stor del på den räntenedgång som har skett i de långa räntorna under året.

UTBLICK 2015

I en värld med fortsatt låg inflation och tillväxt samt politiska oroligheter väntas stort fokus på centralbankernas agerande under 2015. Det kraftiga oljeprisfallet under andra halvåret 2014 har förvisso medfört ökad köpkraft hos företag och hushåll, men effekten på tillväxt förväntas vara tillfällig och relativt begränsad. Oljeprisfallet bidrar dock till ytterligare sänkta inflationsprognoser, vilket ökar sannolikheten för fler penningpolitiska stimulansåtgärder.

Den amerikanska ekonomin väntas fortsätta att utvecklas positivt under året. Därför är det sannolikt att den amerikanska centralbanken inleder höjningen av den amerikanska styrräntan under andra hälften av 2015. Det som skulle kunna skjuta detta beslut framåt är om oljeprisfallet och den starkare dollarn skulle sätta spår i den amerikanska kärninflationen.

Den ekonomiska utvecklingen påverkas också av säkerhetspolitiska orosmoln, bland annat Islamiska Statens framfart i Mellanöstern och Europas försämrade relation med Ryssland som följd av deras agerande i Ukraina.

Sammanfattningsvis förväntas fortsatt låga kort- och långräntor i Sverige under 2015, vilket, allt annat lika, medför fortsatt låga upplåningskostnader för Jernhusen. En eventuell räntehöjning från den amerikanska centralbanken kan få långräntorna att röra sig något uppåt. Det skulle i sådant fall medföra positiva värdeförändringar på Jernhusens derivatportfölj.

FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

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

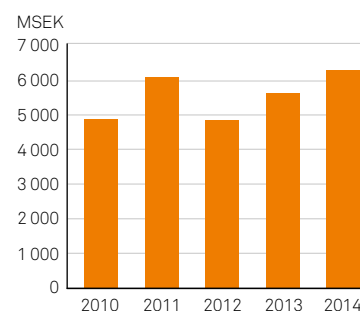
Verksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyens syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyen fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

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

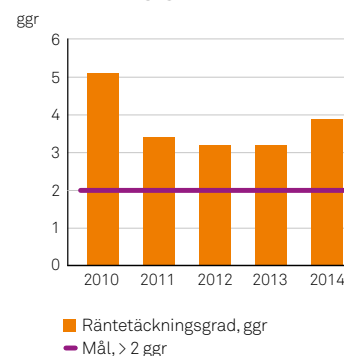
Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,6 (2,7) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan två och nio år.

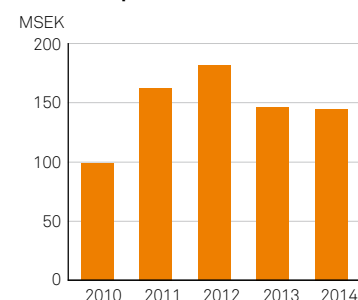
Räntebärande skuld, netto



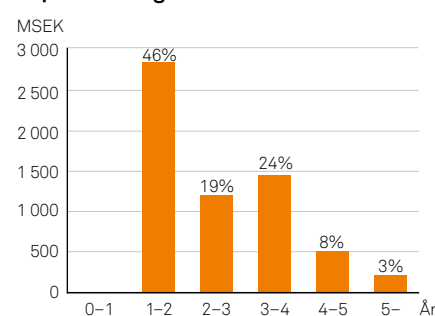
Räntetäckningsgrad



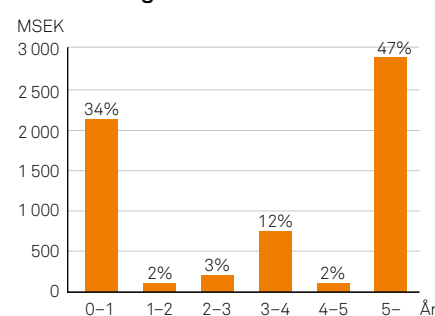
Finansiella poster



Kapitalbindning



Räntebindning



Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallsstrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2014, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 11 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om

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

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 samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2014



- Säkerställda kreditfaciliteter, 11%
- MTN-program, 40%
- Företagscertifikatprogram, 49%

Ränteförfallsstruktur per den 31 december 2014

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 145	1,0
1–2 år	100	0,8
2–3 år	206	1,6
3–4 år	748	1,8
4–5 år	106	0,4
5– år	2 904	2,8
Totalt	6 209¹⁾	1,9

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 353 MSEK ingår inte.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2014-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 100 %	110 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	8 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	4,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 %	35 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	3,9 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

Kunden är #1

Dagliga kontakter med kunder och andra intressenter är avgörande för att vi ska kunna leverera attraktiva erbjudanden och vara en viktig partner i Sveriges transportnätverk.

Jernhusens verksamhet ska leda till nöjda kunder och resenärer. För att Jernhusen ska lyckas med att utveckla attraktiva och efterfrågade produkter och erbjudanden och vara långsiktigt lönsamma krävs samverkan och nära dialog med kunderna för att förstå varandras möjligheter, utmaningar och behov.

JERNHUSENS KUNDKONTAKT

Den dagliga kontakten med kontorshyresgäster och kommersiella aktörer på stationerna hanteras av Jernhusens förvaltare, med ekonomisk eller teknisk inriktning. På depåerna möts hyresgästerna istället av depåteam, som under ledning av en depåchef besitter flera kompetenser. På kombiterminalerna ansvarar upphandlade terminaloperatörer för den dagliga driften och kontakten med godstransportörer och åkerier. Jernhusen är i dessa fall främst involverad i mer långsiktiga kundfrågor.

Felanmälningar från kunder omhändertas dygnet runt av Jernhusens egen driftledningscentral H24. Hit kan även tågoperatörer vända sig vid förseningar, så att väntsalor hålls öppna utöver ordinarie öppettider.

Jernhusen genomför regelbundet kundundersökningar. Den senaste gjordes i början av 2014 och visade på förbättringar inom de områden som prioriterats sedan förra mätningen 2012. Den övergripande nöjdheten som mäts genom Nöjd Kundindex (NKI) minskade däremot med en enhet till 61.

En bidragande orsak till minskningen är troligen de prisjusteringar som genomförts framför allt inom affärsområde Depåer. Läs mer på sidan 32. Mätningstillfället har också flyttats från augusti till januari, vilket eventuellt kan ha påverkat resultatet.

Kunderna lyfter fram Jernhusens servicenivå och hyresgästmöten som styrkor inom alla affärsområden. För att komma tillrätta med svagheter fokuserar affärsområdena på kundbemötande, bland annat genom vidareutveckling av depåteam och förbättrad kvalitet i förvaltningen. Ett initiativ har också tagits för ett samverkansforum där hyresgäster kan utbyta erfarenheter.

ETT KUNDNÄRA JERNHUSEN

Sedan 2013 pågår arbetet med att skapa ett kundnära Jernhusen. Medarbetare med kundkontakt deltar kontinuerligt, men även övriga medarbetare är engagerade i workshops och vid informationstillfällen. Målet är att få nöjdare kunder och ett starkare varumärke.

I första steget, den så kallade VEM-fasen, genomfördes en omfattande analys av Jernhusens olika kundgrupper, både hyresgäster samt indirekta kunder såsom resenärer och besökare på stationerna. Arbetet gav insikter och bättre förståelse för kundernas samt resenärernas och besökarnas behov, drivkrafter samt deras affärspotential för Jernhusen.

Under 2014 genomfördes den så kallade VAD-fasen. För varje prioriterad

målgrupp klargjordes och fastställdes:

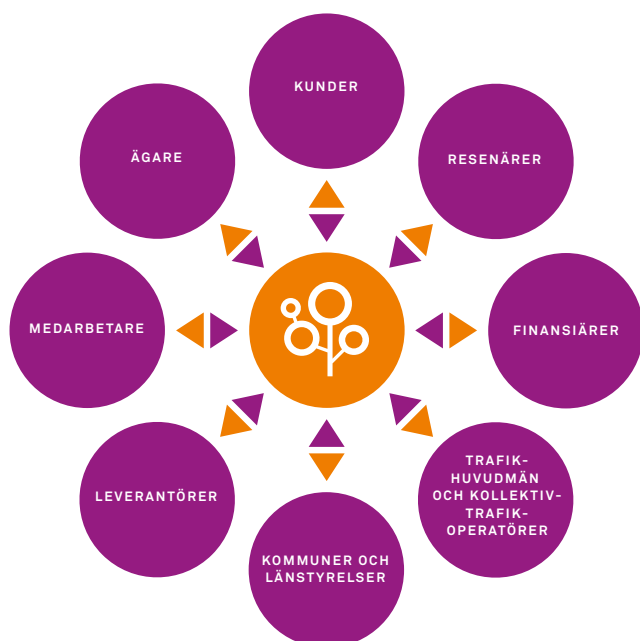
- Kundinsikt – vad kunderna säger att de vill ha.
- Kundlöfte – vad Jernhusen ska erbjuda/lova kunderna.
- Fundament – vad Jernhusen behöver göra för att ge kunderna vad de vill ha och fått löfte om.

Fortsättningen sker genom HUR-fasen, där arbetet handlar om att utifrån fundamenten fastställa vilka åtgärder som Jernhusen behöver genomföra för att leva upp till sina kundlöften. Detta är ett ständigt pågående arbete.

RESENÄRER OCH BESÖKARE PÅ STATIONERNA

Resenärerna utgör en viktig intressentgrupp för Jernhusen. Mer än 500 000 resenärer och besökare passerar dagligen genom stationerna. På flera stationer finns stations- eller cityvärdar, som primärt har kontakt med resenärerna och ser till att stationen fungerar ur ett resenärsperspektiv. Vårdarna hjälper resenärerna tillrätta, svarar på frågor och tar vid behov hjälp av andra förvaltningsresurser för att säkerställa ordning och reda.

Jernhusen deltog i september på Resenärsdagen, ett initiativ från Trafikverket, då aktörer i branschen träffar resenärerna på stationer runtom i landet för att ta del av deras tankar och synpunkter. Jernhusen har även utbytt erfarenheter och tankar med Resenärsforum, en organisation för kollektiv-



Resenärer och besökare på stationerna, hyresgäster, godstransportörer, tågoperatörer och inte minst medarbetare och ägaren tillhör de viktigare intressentgrupperna. Men många andra berörs också av Jernhusens verksamhet, bland annat boende runt fastigheterna och alla svenskar som indirekt äger bolaget. Läs mer om Jernhusens intressenter på sidan 89.

trafikresenärer. Resenärsforum arbetar för att föra fram resenärernas önskemål och behov för att få en attraktiv och hållbar kollektivtrafik.

Jernhusen genomför resenärsundersökningar för att få veta vad resenärerna tycker. Den senaste gjordes i början av 2014 tillsammans med Trafikverket. Nöjdheten hos resenärerna, mätt via Nöjd Resenärsindex (NRI), landade på 71, vilket var en ökning med tre enheter sedan förra mätningen 2012. Systematiskt förbättringsarbete med synpunkter från tidigare undersökningar och från dagliga kontakter med resenärer har bidragit till förbättringen, liksom det ökade utbudet på stationerna.

Det finns en tydlig koppling mellan stationens utbud av service och butiker och resenärernas nöjdhet. Resenärerna fäster också stor vikt vid att stationen och området däromkring känns tryggt och säkert. Andra viktiga frågor är toaletternas skick liksom sittplatser i vänt-salar och på perronger. Trafikverket ansvarar för perrongerna och vad som finns där.

SAMVERKAN MED KOMMUNER OCH KOMMUNINVÅNARE

De nya byggnader som Jernhusen uppför, främst i stationsområden men även nya depåer, förutsätter nära samarbete med kommuner för en smidig plan-

process. Jernhusen strävar efter dialog på ett tidigt stadium så att alla inblandades intressen och framtida planer kan tillvaratas på bästa sätt. Ett exempel är utvecklingen av RegionCity runt Göteborgs Centralstation, där såväl Göteborgs Stad som regionens invånare engagerats redan från start.

Även om nya depåer är mycket tystare och renare än de var förr, ställs höga krav på anpassning för att minimera störningar för såväl närboende som för omgivande miljö. Även här blir tidig och öppen dialog en förutsättning för att lyckas. Jernhusen strävar efter att minska påverkan på omgivningen och i de fall där förändrad markanvändning sker, vilket ofta är fallet vid nybyggnation av depåer som kräver stora ytor, tas extra stor hänsyn.

TRYGGARE JÄRNVÄG

Jernhusen arbetar för att öka tryggheten både i och runt bolagets byggnader. Att utveckla en stationsnära stad gör det möjligt att bygga bort hinder som delar staden och istället koppla ihop olika funktioner. Genom att byggnaderna fylls med olika verksamheter, exempelvis kontor och hotell blandat med bostäder och handel, får stadsdelen liv dygnet runt. Det skapar en känsla av trygghet och ökar kollektivtrafikens attraktivitet när områden som tidigare varit stationernas baksidor blir till moderna framsidor.

På stationerna råder nolltolerans mot otrygghet för att resenärerna ska känna sig trygga i väntan på sina tåg. Mörka platser och hörn byggs bort eller får bättre belysning. Ordningvakter, stationsvärdar och övervakningskameror



Foto: Jernhusen
Den årliga städveckan tillsammans med hyresgästerna i Hagalunds Depå avslutades traditionsenligt med att depåteamet bjöd kunderna på lunch.

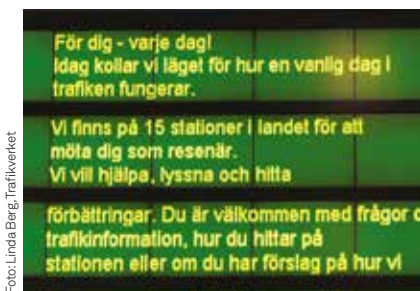


Foto: Linda Berg, Trafikverket
Den 19 september arrangerade Jernhusen och Trafikverket den nationella Resenärsdagen. Syftet var att möta resenärerna på plats för att ge hjälp och fånga upp tankar om förbättringar.



Foto: Björn Tuvestad
Som en del av den omfattande dialogen inför utvecklingen av RegionCity i Göteborg har unga i olika åldrar och från olika delar av staden fått uttrycka sina synpunkter på hur området bör utformas.



Foto: Per Myrhed

är viktiga både för att förebygga och för att lösa brott. Trygghetsarbetet sker i nära samarbete med kommuner, polismyndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare och syftar till att minska otryggheten i staden generellt, inte flytta den till en annan plats. Även en hel och ren station bidrar till ökad trygghet och Jernhusen arbetar hela tiden med att förbättra kvaliteten på lokalvård och felavhjälpning.

För att alla ska kunna resa kollektivt erbjuder Jernhusen ledsagningstjänster tillsammans med Trafikverket och flertalet tågoperatörer. Ledstråk för synskadade har installerats på nästan alla stationer och för att förbättra tillgäng-

ligheten har dörrar anpassats för rullstolar och barnvagnar.

Depåer och terminaler ska också vara säkra, både för personer som arbetar på depån och för dem som vistas i närheten. Fastigheterna ska dessutom vara väl skyddade för att förhindra skador på anläggningen och hyresgästernas verksamhet. Säkerhetsanpassningen sker successivt och allt fler fastigheter får ett fullgott skalskydd.

Jernhusen erbjuder en grundsäkerhetsnivå för depåer och kombiterminaler, vilket bland annat kan innefatta stängsel, belysning, passerkortssystem och kameraövervakning. Utöver detta finns möjlighet för hyresgästerna att ha

en utökad säkerhetsnivå, baserad på eventuella behov och risker.

Trafiksäkerheten och arbetsmiljön i depåerna förbättras kontinuerligt genom att fastigheterna och spårområdena renoveras och moderniseras för att möta nya förutsättningar. En viktig del i att upprätthålla säkerheten är också att de som vistas inom området har relevant utbildning och nödvändig skyddsutrustning.

Hjälp önskas

För att Jernhusen ska kunna fokusera på kärnverksamheten – att äga, utveckla och förvalta fastigheter längs den svenska järnvägen – tar vi hjälp av en rad samarbetspartners, leverantörer och entreprenörer.

En förutsättning för Jernhusens verksamhet är nära och goda relationer med leverantörer. Jernhusen köper årligen varor och tjänster från mer än 2 000 leverantörer. Inköpen omfattar allt från husstommar och stationsmöbler till ledsagning och städtjänster.

Genom att använda leverantörer för att stödja verksamheten kan Jernhusen fokusera på kärnverksamheten: Goda kundrelationer, utveckling och förvaltning. Stora strategiska inköp sker genom Jernhusens inköpsavdelning för att säkerställa att krav ställs på hållbarhet, kvalitet och kostnadseffektivitet.

BESTÄLLARE AV TJÄNSTER

Daglig drift av samtliga fastigheter sköts av upphandlade driftentreprenörer med lokal närvaro. Jernhusen tar även hjälp av bland annat städbolag, vaktbolag och snöröjare för att skapa rena, trygga och säkra fastigheter. Det gör att Jernhusens fastigheter kan få regelbunden tillsyn även på de orter där Jernhusen inte har kontor.

Driftentreprenörerna arbetar med rondering, reparationer och planerat underhåll och ser till att den dagliga driften av fastigheten fungerar som den ska. Jernhusen har dock det övergripande ansvaret för planering av underhåll och utveckling av både fastigheter och därtill hörande infrastruktur.

Andra typer av tjänster som Jernhusen använder sig av är till exempel tekniska konsulter, marknadsföring och utbildning.

STORA ENTREPRENADER

De största inköpen sker i samband med att nya byggnader uppförs. Jernhusen har i de flesta fall egna byggprojektledare, men upphandlar alltid byggprojektering och byggentreprenörer.

Jernhusen har en projektmodell som styr hur byggprojekten ska drivas framåt, från idé till genomförande. Jernhusen har även tagit fram ett kvalitetsprogram, som hjälper bolaget att utveckla nya stadsdelar med en hög nivå av kvalitet och hållbarhet. Läs mer om stadsutveckling på sidorna 30–31.

I byggupphandlingar ställs höga krav på att projekten ska avslutas i tid, inom budget och med högsta säkerhet för alla inblandade. Byggnaderna ska vara hållbara, lägst klass silver motsvarande Miljöbyggnad ska nås, vilket innebär att byggnaden ska vara bättre än dagens regler och krav inom energi, ventilation och material. Jernhusen ställer därmed högre krav i nybyggnation än i befintligt bestånd. Certifiering är inte ett krav, då många av Jernhusens byggnadstyper inte täcks in av systemet. I många större byggprojekt är ambitionerna ännu högre och Miljöbyggnad guld eller motsvarande i andra miljöklassningssystem blir aktuellt.

UTVECKLING AV INKÖPSARBETET

Genom att arbeta med ständiga förbättringar utvecklas Jernhusens inköpsarbete kontinuerligt. Under året har exempelvis en avtalsportal implementerats, för att få bättre kontroll och uppföljning av bolagets avtal.

För att effektivisera arbetet med mindre byggentreprenader och planerat



Foto: UlfHinds

De största inköpen sker i samband med nybyggnationer. Jernhusen har i de flesta fall egna byggprojektledare men upphandlar alltid byggprojektering och byggtreprenörer.

underhåll har Jernhusen under året skrivit ramavtal med en rad utvalda byggtreprenörer. Detta för att säkerställa en god, enhetlig kvalitet över hela landet även när mindre entreprenörer används.

Under 2014 har Jernhusen även utvecklat arbetet inom de större byggprojekten genom att skriva allt fler samverkansavtal. Denna entreprenadform syftar till bättre kvalitet i projekten genom tätare samarbete med entreprenören och genom att entreprenörens kompetens kan användas tidigare i processen.

HÖGA KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Jernhusens inköpsavdelning arbetar med att ställa tydliga krav på leverantörer vid stora strategiska inköp. Bland annat måste leverantören visa att Jernhusens krav på hållbarhet följs, exempelvis inom miljöområdet.

I början av 2014 antogs en ny uppförandekod för leverantörer. Den nya koden ställer höga krav på att leverantörers och underleverantörers varor och

tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och utgår från ILO:s kärnkonventioner och FN:s barnkonvention. Under året ställde Jernhusen krav inom miljö och socialt ansvar på 38 leverantörer.

Idag kontrollerar inte Jernhusen systematiskt att leverantörer följer uppförandekod och miljökrav, men stickkontroller sker. Arbetet pågår för att dessa krav systematiskt ska kunna följas upp framåt. Medvetenheten i organisationen ökar också successivt om att framför allt framtagande av råvaror till byggmaterial kan innebära risker för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet. Jernhusen deltar bland annat i branschsamarbeten i dessa frågor, då det är viktigt att vara en betydande beställare för att kunna sätta press på stora leverantörer.

HÖGA KRAV PÅ MEDARBETARE

Det är viktigt för Jernhusen att vara en bra och pålitlig affärspartner. Ansvar är omfattande både som arbetsgivare, fastighetsägare och byggherre. Alla

medarbetare informeras genom en intern uppförandekod, med principer och värderingar kring affärsrelationer. Det finns ett tydligt regelverk om vad som är tillåtet att ta emot eller att erbjuda samt riktlinjer för hur intressekonflikter ska hanteras.

Jernhusens medarbetare har utifrån sina roller olika befogenheter att teckna avtal och attestera fakturor, vilket regleras i Beslutsordning för Jernhusenkonsolidern. Revisorerna följer regelbundet upp att denna beslutsordning följs genom stickprov i fakturasystemet.

Under 2014 infördes en whistleblowertjänst, dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras. Tjänsten gör att rapportörens anonymitet garanteras. Inkomna ärenden hanteras av en grupp bestående av Jernhusens säkerhetschef, HR-chef samt chefsjurist. Under 2014 rapporterades inga fall av misstänkta oegentligheter inom bolaget och inga åtgärder behövde därför vidtas.

Vi bryr oss!

Jernhusen arbetar med en hållbar och långsiktig förvaltning av fastighetsbeståndet för att kunna erbjuda hyresgästerna trivsamma och ändamålsenliga lokaler till konkurrenskraftiga priser.

Jernhusens fastigheter omfattar en mängd olika byggnadstyper, från kontor och handel, till verkstäder och lager. Dessutom är det en stor bredd i fastighetsbeståndets ålder, där vissa byggnader är nybyggda och andra från 1800-talet. Det skapar varierande möjligheter och utmaningar när alla ska förvaltas på bästa möjliga sätt. Jernhusen utvecklar ständigt fastigheterna för att möta kundernas behov, med hållbarhet som en naturlig del i arbetet.

MER MILJÖKLASSNING

Ett av Jernhusens mål är hållbara fastigheter, vilket innebär att alla fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter ska ha nått motsvarande Miljöbyggnads klassificeringsnivå brons år 2020. Detta innebär att byggnaden ska nå dagens regler och krav inom energi, inomhusmiljö och material. Målet ställer höga krav på systematiskt förbättringsarbete och för att klara det pågår en rad aktiviteter inom samtliga affärsområden.

Jernhusens befintliga byggnader kartläggs i ett första steg och handlingsplaner tas fram utifrån detta. Därefter genomförs olika typer av åtgärder i byggnaderna, exempelvis för att sänka energiförbrukningen, justera ventilationen

eller avlägsna farliga ämnen. Åtgärderna leder till bättre kvalitet och lägre driftkostnader, vilket ökar byggnadernas attraktivitet och marknadsvärde.

Hittills har 45 stationsbyggnader kartlagts. Av dessa uppfyller sex kraven motsvarande Miljöbyggnads nivå brons under 2014. Klassningen granskas i dagsläget internt och certifiering genomförs inte.

Under året inleddes även kartläggning av depåbyggnader för att åtgärder inför miljöklassning ska kunna vidtas. Inventeringen sker enligt samma system som för stationerna, men med ett flertal tilläggsfrågor för att kartlägga arbetsmiljö och miljöfarlig verksamhet. Hittills har kartläggningen påbörjats i tolv depåbyggnader.

EFFEKTIVARE ENERGI

Inventering inför miljöklassning av Jernhusens fastigheter visar vanligtvis på relativt hög energianvändning och därför drivs sedan flera år olika energieffektiveringsprojekt. Att sänka energiförbrukningen är prioriterat för att minimera fastighetsbeståndets klimatpåverkan, i linje med målet hållbara fastigheter. Lägre energianvändning innebär även lägre kostnader för Jernhusen och möjligheten att kunna erbjuda attraktiva och energisnåla lokaler.

Tydliga rutiner kring såväl organisation som arbetssätt har arbetats fram för att på ett optimalt sätt driva energieffek-

tiviseringsprojekt. Projekten bygger på att en grundlig utredning genomförs utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Därefter prioriteras i första hand driftoptimering, följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation. Genom att ett helhetsgrepp tas kan fler åtgärder genomföras, då lönsamma investeringar bekostar mindre lönsamma.

Fastighetsenergin, främst i form av värme och el, har minskat kontinuerligt sedan arbetet inleddes tack vare att förändringar har genomförts och att befintliga anläggningar har optimerats.

Under senare år har fokus främst varit att kontrollera att byggnader inte har onormal drift samt att byta ut energiförbrukande portar, belysningsarmaturer och ventilationssystem. Tack vare detta arbete minskade energiförbrukningen i jämförbart bestånd med sex procent under 2014.

Jernhusen deltar aktivt i nätverk och intresseorganisationer som behandlar energifrågor för att fortsätta att utveckla energiarbetet. En sådan organisation är BELOK, där energifrågor och möjliga lösningar för att minska förbrukningen diskuteras och testas.

MER SORTERING AV AVFALL

Avfallshantering är en mycket viktig fråga för både Jernhusens kunder och resenärer. Arbetet med uppfräschning av avfallsrum och förbättringar av



Foto: Björn Tuvestad

Jernhusen arbetar för en bättre miljö i både stort och smått. På Centralstationen i Göteborg har solceller installerats för att täcka en del av energibehovet och på taket har en bikupa placerats för att bidra till den biologiska mångfalden.



Foto: Björn Rudnert

Möblerna på Jernhusens stationer är tillverkade i naturliga material som kan återanvändas. Nya papperskorgar med källsortering placeras löpande ut på stationerna.

källsorteringen på flera stationer fortsatte under året tillsammans med Jernhusens kunder. Nya papperskorgar med källsortering placeras löpande ut i väntsalarna och finns nu på tolv orter.

Under 2014 har även matavfallsutredningar gjorts på stationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Syftet är att öka källsorteringen och därmed minska avfallet från restauranger, livsmedelsföretag och personalmatsalar.

FÄRRE FÖRORENINGAR

På merparten av Jernhusens industrifastigheter, vilka omfattar depå- och godsfastigheter, finns gamla markföroreningar efter många års tung industriell verksamhet. Jernhusen kartlägger var dessa föroreningar finns och ombesörjer vid behov sanering för att förhindra att föroreningar skadar omgivningen. Sanering möjliggör också att marken kan användas på nya sätt.

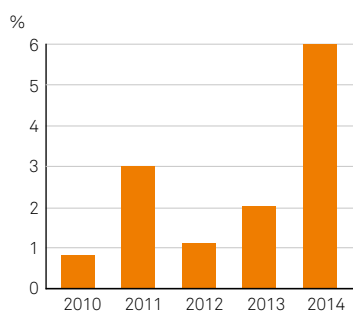
Arbetet med att ta hand om markföroreningar sker i nära samarbete med kommun och kunder, då föroreningarna i hög utsträckning kommer från historisk verksamhet. Krav på kartläggning och sanering kommer i många fall från kommuner, men sker också på frivillig basis av Jernhusen utifrån försiktighetsprincipen. Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av staten genom ett avtal som tecknades i samband med bolagiseringen.

Under året har Jernhusen bland annat genomfört sanering på en depåfastighet i Örebro för att kunna anlägga en parkering åt en hyresgäst. Några mindre saneringar har också utförts, bland annat på kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö samt på Uppsala bussverkstad, vilket har bidragit till att förbättra närmiljön kring fastigheterna. Bolaget genomförde också flera markundersökningar under året, vilket gjorde att det i

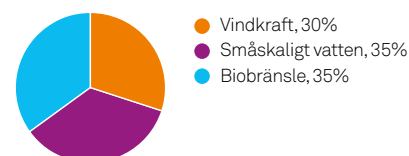
vissa fall upptäcktes behov av åtgärder. Exempelvis undersöktes en fastighet i anslutning till Umeå Centralstation inför försäljning. Läs mer om årets marksaneringar på sidan 91.

Även idag inträffar utsläpp av miljöfarliga ämnen på industrifastigheterna. Jernhusen arbetar tillsammans med kunderna och respektive kommun för att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett säkert och miljöriktigt sätt. Ett exempel är att Jernhusen tagit ett helhetsgrepp för att förbättra ledningsnäten för vatten och avlopp inom fastigheterna, för att ytterligare minska risken att föroreningar sprids. Detta sker genom systematisk kartläggning, filmning och genomförande av åtgärder så att vatten- och avloppsledningarna återfår sin funktion. Även olje- och fettavskiljare kartläggs och kontrolleras. Vid utgången av 2014 hade genomgångar enligt denna modell avslutats på merparten av fastigheterna.

Energieffektivisering per år

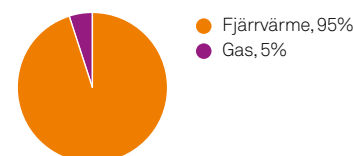


Inköpt el, ursprung



Jernhusen använder 100 procent förnyelsebar el. Detta säkerställs genom inköp av ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el.

Inköpt värme, källor



Jernhusen har de senaste åren arbetat aktivt för att konvertera oljeuppvärmda byggnader till fjärrvärme. Oljans andel är numera nära noll. I dagsläget saknas förutsättningar för att ansluta de få kvarvarande anläggningarna till fjärrvärme.

Norr till söder

Jernhusens fastigheter finns över hela Sverige med fokus på storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter.

Jernhusens fastigheter finns längs det svenska järnvägsnätet, från Katterjåkk i norr till Malmö i söder. För att kunna erbjuda ändamåls- enliga lokaler i rätt läge till dem som vill finnas nära kollektivtrafik och järnväg, uppför Jernhusen även nya fastigheter när efterfrågan finns. Dessa byggs dels på mark Jernhusen redan äger, dels på mark som förvärfvas.

Per den 31 december 2014 ägde Jernhusen 185 (189) fastigheter i 56 (60) kommuner. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 (75) procent av beståndet.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 12 164 (11 327) miljoner kronor. Ökningen beror främst på investeringar och förvärv om 1 191 miljoner kronor.

ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV BESTÅNDET

Årets största investeringar var kontorsbyggnaden Glasvasen i Södra Nyhamnen i Malmö, stations-, bostads- och hotellbyggnaden Stockholm Continental, ombyggnaden av Malmö Kombiterminal samt renoveringen av kontoren på Stockholms Centralstation. Jernhusen har även förvärvat Västra Station i Lund samt mark i Sigtuna kommun efter att tilldelningsbeslutet i SL:s upphandling av depåleverantör vunnit laga kraft.

Årets största avyttring utgörs av försäljningen av Älvsjödepån till SL. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen.

Umeå Centralstation såldes till Umeå kommun, som tillträdde fastigheten i maj. I Örebro har en kontorstomt avyttrats i området vid Centralstationen. Övriga avyttrade fastigheter utgjordes av stations- eller markfastigheter.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER INOM INFRASTRUKTUR

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor.

Direktavkastningskraven på samhällsfastigheter inom infrastruktur bedöms vara mindre volatila än för marknaden generellt. Det beror på förväntat långsiktigt ökat resande, fler transporter av gods på järnväg samt att Jernhusens stationer och depåer är lokaliserade i strategiska lägen.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 6,6 (6,7) procent för beståndet

vid årsskiftet. Driftöverskottet uppgick till 532 (463) miljoner kronor. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 13.

FASTIGHETER PER AFFÄRSOMRÅDE

Jernhusens fastigheter ägs, utvecklas och förvaltas av de fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationer

Byggnaderna utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Stationerna ska uppmuntra kollektivt resande och vara naturliga mötesplatser för resenärer och andra besökare. Många stationer är byggda på 1800-talet och Jernhusen har under senare år satsat mycket på att modernisera dem. Det har gjort att många stationer nu är i gott skick. Jernhusen arbetar även med att lyfta fram kulturarvet i de äldre byggnaderna.

Vid årsskiftet ägde Jernhusen 45 stationer av olika storlek över hela landet. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm.

Jernhusen avyttrar stationer, främst på mindre orter, om dessa inte längre är i bruk som stationer eller om stationerna kan drivas mer effektivt av kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Foto: Per Myrrehed



Boxholms Depå är Jernhusens nyaste underhållsdepå och den invigdes 2013.

Stadsprojekt

Runt stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen under stadsutvecklingsfaser olika typer av fastigheter. Fastigheterna finns främst i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Merparten av innehavet är utvecklingsfastigheter och på vissa fastigheter kan nya byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas. Vid rätt tillfälle avyttras dels byggrätter, dels färdiguppförda byggnader. Medlen återinvesteras därefter i ytterligare projekt som bidrar till att fler lockas att resa kollektivt eller transportera gods på järnväg.

Depåer

Jernhusen äger 23 underhållsdepåer. Generellt är de antingen depåer nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs eller depåer längre bort från tågens ordinarie rutter för tyngre reparationer och garantiarbeten.

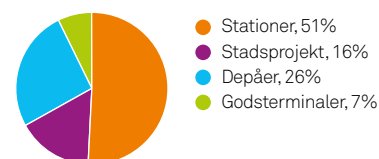
Godsterminaler

Jernhusen har tolv godsterminaler strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Sju av dessa är kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg och landsväg.

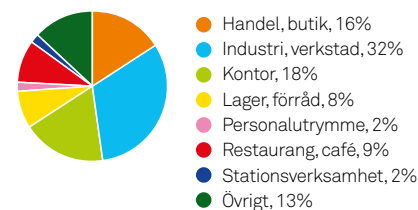
Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	5 933	49
Göteborg	2 076	17
Malmö	1 186	10
Helsingborg	447	4
Uppsala	305	2
Örebro	297	2
Västerås	259	2
Övriga	1 661	14
Totalt	12 164	100

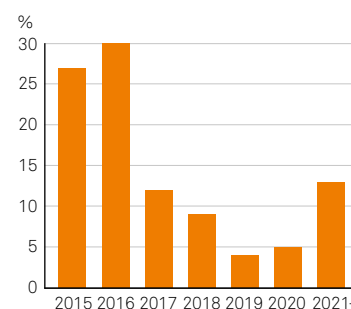
Andel av marknadsvärde



Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Avtal som förfaller under 2015 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i nya depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

Läs mer om affärsområdena på sidorna 28–35.

Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2014. Den går att ladda ned från Jernhusens webbplats, www.jernhusen.se

Nytt läge!

Jernhusen driver flera omfattande fastighetsprojekt för att förbättra svensk järnvägsinfrastruktur. På så sätt bidrar vi till ökat kollektivt resande och bättre förutsättningar för gods på järnväg.

Jernhusen äger många äldre fastigheter, som kräver modernisering och anpassning för att möta nya krav och behov. På egen mark i anslutning till stationerna utvecklar Jernhusen också nya stadsdelar och fastigheter för att fler ska få nära till kollektivtrafiken

och för att bidra till en hållbar stadsutveckling.

Investeringar görs i både mindre och större projekt, vilka drivs av de fyra affärsområdena. Här presenteras ett urval av pågående och färdigställda projekt under 2014.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	Helår 2014	Helår 2013
Stationer	300,7	466,5
Stadsprojekt	384,6	144,6
Depåer	285,7	344,2
Godsterminaler	219,8	332,7
Totalt	1 190,8	1 288,0



Illustration: 3XN/Tomorrow

Stockholm Continental kommer att omfatta 28 000 kvm och utgöra ett helt kvarter i city. Byggnaden är helt färdigställd 2017. Beslutad bygginvestering uppgår till cirka 1 000 MSEK.

STOCKHOLM CONTINENTAL

Arbetet med att uppföra Stockholm Continental pågår för fullt och hade vid årsskiftet 2014/2015 kommit halvvägs. Byggnaden kommer att rymma en mix av hotell, bostäder och station. Hotellet öppnar 2016 och den nya pendeltågsstationen under jord, Station Stockholm City, tas i bruk när Citybanan invigs 2017.

Kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar så att det blir smidigare att resa kollektivt i Stockholms län.

Illustration: Kanozi/Tomorrow



Glasvasen kommer att ha en total area på 7 000 kvm, varav 1 000 kvm butikslokaler i markplan. Byggnaden beräknas vara klar i slutet av 2015 och beslutad bygginvestering är 200 MSEK.

GLASVASEN I SÖDRA NYHAMNEN, MALMÖ

Första spadtaget för byggnaden Glasvasen, med kontor och butiker, togs i april 2014. Glasvasen är det första huset i utvecklingen av stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation, stadens mest kommunikationsnära

läge. Byggnadens utformning är unik och miljöklassning samt Gröna Hyresavtal med hyresgästerna medverkar till ett gemensamt initiativ att minska miljöpåverkan. Vid årsskiftet 2014/2015 var en stor del av kontorsytan redan uthyrd.



Illustration: Walk the Room

De nyrenoverade kontoren kommer att ha en area om 8 000 kvm, fördelat på fyra kontorsplan.

KONTOR PÅ STOCKHOLMS CENTRALSTATION

Renoveringen av kontoren på Stockholms Centralstation påbörjades under året efter att grundförstärkningen och moderniseringen av stationen avslutades vid årsskiftet 2013/2014. Kontoren renoveras varsamt för att återskapa detaljer och karaktär från Centralstationens byggår 1872 till 1920-tal. Samtidigt erbjuder lokalerna högsta möjliga tekniska standard och god miljöprestanda. Inflyttning planeras till 2016.

Foto: Per Myrehed



Kombiterminalen i Stockholm Årsta har en total area om 15 000 kvm. Beslutad investering uppgick till cirka 400 MSEK.

STOCKHOLM ÅRSTA KOMBITERMINAL

Kombiterminalen i Stockholm Årsta invigdes i maj 2014 efter att de sista hyresgästpassningarna slutförts under våren. Två byggnader för omlastning av gods, så kallad crossdocking, har uppförts på terminalen och den moderna citylogistikanläggningen gör att gods kan transporteras med tåg nästan hela vägen fram till slutkund. Kombiterminalen har också fått två stora kranar som ökar effektiviteten och minskar miljöpåverkan.

Illustration: Tengbom Arkitekter



Den nya motorvagnshallen kommer att vara 2 700 kvm. Beslutad investering är 150 MSEK.

GAMLA VAGNHallen, HAGALUNDS DEPÅ

Tågoperatören MTR Express blir ny kund på Hagalunds Depå i Solna från hösten 2015. För att utöka befintlig kapacitet bygger Jernhusen om Gamla vagnhallen och investerar i teknisk utrustning för att kunna erbjuda en effektiv depålösning. Den nya hallen blir en fullutrustad verkstad för motorvagnar, med två spår om vardera 125 meter.

Foto: Charles Theander



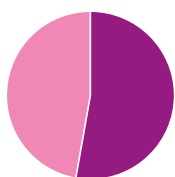
Den totala arean för Malmö Kombiterminal är 8 000 kvm. Beslutad investering uppgick till cirka 100 MSEK.

MALMÖ KOMBITERMINAL

Den nya kombiterminalen i Malmö invigdes i slutet på november 2014. Precis som Stockholm Årsta har Malmö Kombiterminal fått en logistikbyggnad för crossdocking. Kombiterminalen kan genom sitt centrala läge fungera som nod för citylogistik i Malmö.

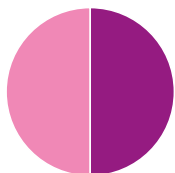
Mer än bara biljetter

Jernhusens stationer ska uppmuntra till kollektivt resande och vara naturliga mötesplatser för resenärer och andra besökare. Därför strävar vi efter att erbjuda ett genomtänkt utbud av butiker och service i trivsamt miljö för de mer än 500 000 personer som varje dag passerar genom våra stationer.



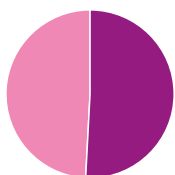
53%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



50%

Andel av koncernens rörelseresultat



51%

Andel av koncernens marknadsvärde

Utbudet av service på stationen gör den attraktiv för både resenärer och andra besökare.

Om stationen bidrar till att ge besökare och resenärer mervärde i form av en smidigare vardag blir kollektivtrafiken ett intressant alternativ ur flera aspekter.

Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar 45 stationer och erbjuder tjänster och funktioner till ytterligare 90 väntsalar som ägs av andra fastighetsägare.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

I februari nyinvidgdes Stockholms Centralstation, i närvaro av H.K.H. Kronprinsessan Victoria, efter fem år av omfattande grundförstärkning och modernisering.

Renovering av kontoren på Stockholms Centralstation påbörjades under 2014. Inflyttningen är planerad till 2016. Läs mer på sidan 27.

På Malmö Centralstation har Kungälången, med anor från 1800-talet, renoverats. I den tidigare Kungliga väntsalen och övriga Kungälången finns nu restauranger, butiker och konferenslokal.

Beslut fattades om att uppföra kontorsbyggnaden Eldaren vid Uppsala Centralstation. Första spadtaget togs i februari 2015 och inflyttning planeras till hösten 2016.

ÖKAD EFTERFRÅGAN MÖTS MED ÖKAT UTBUD

Allt fler väljer att resa kollektivt, framför allt i storstadsregionerna. En annan trend är att ungdomar väljer bort bil och använder kollektivtrafiken istället. Det skapar nya möjligheter och krav på vilka funktioner, tjänster och produkter som erbjuds i anslutning till stationerna.

Genom att följa och mäta behoven hos dem som finns på stationerna kan de koncept som efterfrågas utvecklas tillsammans med samarbetspartners. Mätningarna visar att resenärerna uppskattar de butiker, serveringar och events som erbjuds på stationerna. Där framgår också att den typiske resenären är en medveten konsument som gärna utträttar sina ärenden på stationen för att spara tid. Därför har flera kedjor, däribland Teknikmagasinet och Lindex, framgångsrikt öppnat mindre butiker på stationerna med ett anpassat sortiment.

Det har även tillkommit flera fristående hyresgäster, som traditionellt inte har funnits på stationerna. Ett exempel är restaurangen Luzette, som under året öppnade på Stockholms Centralstation.

MÅLGRUPPSANPASSAT

Stationen ska vara en mötesplats och destination för resandet med ett målgruppsanpassat utbud av produkter och

tjänster. Basen utgörs av de mer än 500 000 resenärer och besökare som dagligen passerar genom stationerna. Läs mer om resenärssdialogen på sidorna 17–19.

Den andra stora målgruppen är hyresgäster som hyr lokaler för kontor, butiker eller restaurang/café. Konkurrensen om hyresgäster är stor, då många fastighetsägare kan erbjuda kontor och lokaler i centrala lägen. Jernhusen har dock en unik närhet till kommunikationer.

Hyran är delvis omsättningsbaserad så att Jernhusen och hyresgästen har gemensamma incitament att öka försäljningen. Jernhusen har exempelvis bidragit med stationsgemensamma kampanjer. Gensvaret från resenärer och besökare har varit mycket positivt med en påtaglig ökning av omsättningen både under och efter kampanjerna.

Jernhusens tredje målgrupp är kollektivtrafikens operatörer. De utnyttjar stationen i sin verksamhet och behöver tillgång till väntsalar för resenärerna och lokaler för personalutrymmen, biljettförsäljning samt information.

I VÄNTAN PÅ TÅGET

Jernhusen erbjuder tjänster såsom väntsalar, städning, öppethållande och bevakning till trafikoperatörer och trafikbolag. Svenska Reseterminaler (SRAB), som är ett helägt dotterbolag till Jernhusen, arbetar med väntsalar både i Jernhusens och i andra fastighets-

ägares lokaler. SRAB fungerar som länk mellan stationsägaren och trafikföretaget. Vid årsskiftet skötte SRAB 135 väntsalar, varav 45 fanns i egna fastigheter.

Stationerna är kategoriserade för att på bästa sätt motsvara resenärernas behov. Alla stationer ska uppfylla vissa baskrav. Grundläggande är att de som vistas på stationen ska känna sig trygga genom att få sina basbehov uppfyllda med korrekt trafikinformation, lättförståelig skyltning, rena toaletter och en säker stationsmiljö. Tillgänglighet är också ett nyckelord för att alla ska kunna använda kollektivtrafiken. Vad som erbjuds därutöver styrs av vilken kategori stationen tillhör.

ETT ATTRAKTIVT FLÖDE

Det stora flödet av människor är en stor möjlighet, men medför även utmaningar att hantera logistiskt. Först när stationen är trygg och tillgänglig blir kollektivtrafik intressant. Därefter kan det bli aktuellt att utnyttja stationens utbud av butiker, serveringar och tjänster.

Det stora flödet av människor gör också stationerna till utmärkta platser för marknadsföring och information. Jernhusen Media är ett eget produktområde som säljer ytor för reklamkampanjer och events. Jernhusen Media har haft stark tillväxt de senaste åren och finns på 40 stationer över hela landet.

Stationer i siffror

Antal stationer 45 (50)

Antal fastigheter 80 (82)

Investeringar och förvärv 301 (479) MSEK

Marknadsvärde 6 168 (5 781) MSEK

Lokalarea 129 000 (128 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 2,7 (2,6) %

MSEK	2014	2013
Fastighetsintäkter	630,9	625,9
Rörelseresultat före värdeförändringar ¹⁾	261,8	251,7
Värdeförändringar	118,1	-209,4
Rörelseresultat	379,9	42,3

¹⁾ Inkl. resultat från intressebolag.



Foto: Per Myrehed

Jernhusens stationer ska underlätta vardagen, både för resenärer och andra besökare. Utbudet har utökats med butiker, restauranger och caféer för att besökarna ska kunna utföra sina ärenden nära kollektiva färdmedel. Stationerna kan därmed också bidra till att minska onödiga transporter. Av den anledningen är många stationer numera något mycket mer än bara en plats för att köpa biljetter och vänta på tåget.

Hej Daniel!

Daniel Daagarsson, chef affärsområde Stationer



Hur kommer det sig att Jernhusen säljer flera av sina stationer?

Jernhusen säljer stationer på mindre orter där vi inte har samma möjligheter att utveckla fastigheterna som en lokal aktör har. Vi tycker att det är bättre att de här byggnaderna och stationsområdena utvecklas och används av kommunerna eller företag från det lokala näringslivet, som har bättre förutsättningar än vi att göra något som gynnar alla på orten eller i regionen. I vissa fall har vi också sålt stationer på större orter. Ett exempel är Umeå, där kommunen såg en annan utveckling för fastigheten än Jernhusen.

Mitt i city

Att förvandla stationsområden till levande stadsdelar skapar stora värden och goda förutsättningar för att öka det kollektiva resandet.

Jernhusen vill utveckla stationsområden på ett sätt som skapar tillväxt, bidrar till transportsektorns utveckling och hjälper städerna och regionerna att växa hållbart.



Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar miljösmarta fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregionerna. Eftersom den mark som bebyggs redan är använd är detta ett hållbart sätt för städerna att växa.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

I Malmö togs det första spadtaget för Glasvasen i stadsdelen Södra Nyhamnen intill Centralstationen i april. Under året har flera större uthyrningar genomförts. Läs mer på sidan 27.

Göteborgs Stad beslutade att ge planbesked för en första etapp av RegionCity vid Göteborgs Centralstation.

Bygget av Stockholm Continental, ett helt nytt kvarter mitt i city innehållande station, hotell och bostäder hade vid årsskiftet 2014/2015 kommit halvvägs. Målbilden är att samla alla trafikslag och skapa en helt ny mötesplats i en modern byggnad med upplevelser i flera plan. Läs mer på sidan 26.

Ett detaljplanlagt område för kontor vid Örebro Centralstation avyttrades under året. På ytterligare ett antal orter, bland annat i Östersund, har nya detaljplaner vunnit laga kraft.

ÖKAD EFTERFRÅGAN PÅ KOMMUNIKATIONSNÄRA LOKALER

Efterfrågan på centralt belägna arbets- och handelsplatser samt bostäder ökar i takt med att allt fler flyttar till städerna. Närhet till kollektivtrafik och kortare

restid gör det också mer intressant att pendla inom regionen. Det gör att arbetsmarknaderna utvidgas, vilket bidrar till ökad tillväxt. Företag och organisationer som söker kommunikationsnära lokaler är viktiga kunder för affärsområdet.

En mycket hög andel av resorna i Stockholms län sker med kollektiva färdmedel, vilket skapar stor efterfrågan på kontor och lokaler i nära anslutning till Centralstationen. Den höga inflyttningstakten och pågående infrastrukturprojekt kommer att förbättra förutsättningarna för pendling ytterligare. Jernhusens markområden kring Stockholms Centralstation och på Liljeholmen har pekats ut som lämpliga områden där staden kan växa genom förtätning.

Även i Malmö växer befolkningen kraftigt. Arbetskraften i Öresundsregionen är också rörlig, mycket tack vare Öresundsbron, och kontor nära Centralstationen efterfrågas i hög utsträckning. Jernhusen avser att skapa en levande stadsdel i Södra Nyhamnen vid stationen i Malmö och först ut är kontorsbyggnaden Glasvasen.

Befolkningsökningen är inte lika snabb i Göteborg. I visionen för Älvstaden, namnet på de centrala delarna av Göteborg på båda sidor av Göta Älv, är avsikten att göra staden mer attraktiv för pendlare. Det innefattar förbättrad kollektivtrafik och utveckling av RegionCity på Jernhusens område kring stationen. Projektering av Västlänken med en pendeltågstunnel och nya stationer pågår för att

Illustration: Tomorrow



Jernhusens område kring Göteborgs Centralstation kallas RegionCity och utgör en del av Älvstaden. Ledord för Älvstadens vision är "Stärka kärnan, hela staden, möta vattnet" och innebär en stadsomvandling av centrala Göteborg för att öppna staden mot vattnet och skapa en tätare och mindre segregerad stad. Målsättningen med RegionCity är att skapa en plats för ökad rörlighet, fler möten och ökad tillväxt. Sedan 2013 har arbete pågått med den första detaljplanen inom RegionCity och i slutet av 2014 startade den andra detaljplanen för området.

underlätta kollektivt resande i hela Västsverige. Det gör att stationsområdets attraktivitet kommer att öka.

PROJEKT FINANSIERAR FORTSATT UTVECKLING

Affärsområdets syfte är att bidra till ökat kollektivt resande: Dels genom att göra de stationsnära områdena mer levande och medverka till att fler får nära till kollektivtrafiken. Dels genom att generera resurser så att Jernhusen kan fortsätta att investera i förbättrad infrastruktur.

Projektet drivs så länge de bidrar till ökade värden och flöden kring stationen. Därefter avyttras byggrätter eller fastigheter som inte har direkt långsiktig koppling till själva stationen. Medlen återinvesteras i nya projekt som främjar kollektivtrafiken.

Vid sidan om projekten i Stockholm, Göteborg och Malmö pågår också visst arbete med att skapa detaljplaner på andra orter.

KVALITETSPROGRAM FÖR EN MÄNSKLIG STAD

Få fastighetsbolag har möjlighet att ta ett så övergripande och hållbart grepp över stadsutveckling som Jernhusen. Detta tack vare stora, centrala och kommunikationsnära markområden i kombination med bred kompetens inom såväl stadsutveckling som infrastruktur.

För att till fullo utnyttja det centrala läget eftersträvas tät bebyggelse i stationsområdena. Det kräver stor omsorg om stadsmiljön för att skapa trivsamma och trygga kvarter.

Jernhusen har ställt samman sina strategier och ställningstaganden för den stationsnära staden i ett kvalitetsprogram. Programmet används internt under hela stadsutvecklingsprocessen för att underlätta arbetet och säkerställa att slutresultatet blir en stad som är tillgänglig, effektiv, mänsklig, långsiktig och varierad, med hög ambition vad gäller hållbarhet. Externt är kvalitetsprogrammet viktigt för att beskriva vad Jernhusen menar med värdeskapande stadsutveckling och vilka strategier som används för att skapa den stationsnära staden.

SAMARBETE MED INTRESSENTER

Samarbete och dialog med andra aktörer är avgörande för effektiva planprocesser och för att få ett attraktivt och hållbart resultat i alla aspekter. I stora projekt behöver även frågan om gemensamma finansieringslösningar drivas. Investeringarna påverkar städerna och dess fastigheter långt utanför Jernhusens ägande och därför är samarbete mellan privata och offentliga intressenter viktigt för att nå bästa resultat över fastighets- och kommungränser.

Stadsprojekt i siffror

Antal fastigheter 29 (30)

Investeringar och förvärv 385 (132) MSEK

Marknadsvärde 1 938 (1 487) MSEK

Lokalarea 18 000 (19 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 8,7 (9,6) %

MSEK	2014	2013
Fastighetsintäkter	29,2	30,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	3,2	4,9
Värdeförändringar	158,2	65,2
Rörelseresultat	161,4	70,1

Hej Ann!

Ann Wiberg, chef affärsområde Stadsprojekt

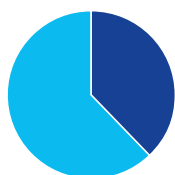


Vilka är möjligheterna och utmaningarna med att planera för en stadsdel som blir verklighet först långt framåt i tiden?

Väl utvecklade stationsnära stadsdelar i storstadsregionerna kan berika inte bara platsen, staden och regionen, utan skapar även tillväxtpotentialer för hela landet samt till och med ett ännu större område. Möjligheten är att hitta unika trender och krafter för just den aktuella platsen, så att den kan vara hållbart attraktiv också för kommande generationer. Utmaningen är att tillsammans med andra beskriva och visualisera en väl underbyggd målbild och sedan få alla berörda parter att passionerat driva sitt arbete för att nå och förverkliga denna. Det gäller att alla förstår att en långsiktigt hållbar stadsdel nås genom en etappvis utbyggnad och att varje delmål är en tillfredsställelse på väg mot ett större mål.

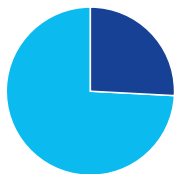
Tåg behöver också omsorg

Hela och rena tåg är en förutsättning för att resenärer och gods ska komma fram i tid. Jernhusens nätverk av depåer skapar förutsättningar för kunderna att bedriva ett effektivt fordonsunderhåll så att tågen snabbt kan vara i trafik efter service.



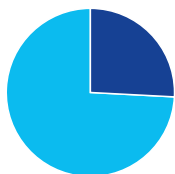
38%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



26%

Andel av koncernens rörelseresultat



26%

Andel av koncernens marknadsvärde

Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar 23 depåer för lättare och tyngre underhåll av person- och godståg. Depåerna finns vid viktiga knutpunkter i det svenska järnvägsnätet.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Avtal tecknades med MTR Express, som från hösten 2015 kommer att underhålla sina tåg på Hagalunds Depå i Solna. Jernhusen bygger om och investerar i teknisk utrustning i Gamla vagnhallen för att få en modern och effektiv lokal. Läs mer på sidan 27.

Jernhusen har även tecknat ett omfattande avtal med Västtrafik om utvecklingen av Sävenäs Depå i Göteborg.

Under året levererades ytterligare två spår i Boxholms Depå för Östgötrafikens tåg.

Ägandet av Älvsjödepån övergick till SL i januari 2014. Läs mer på sidan 24.

För att möjliggöra en långsiktigt hållbar förvaltning av infrastrukturen har prisjusteringar genomförts. Det är en förutsättning för att få täckning för kostnader för drift och underhåll samt för att kunna göra erforderliga reinvesteringar så att säkerheten upprätthålls.

FLER TÅG ATT UNDERHÅLLA

Fler tåg och fler avgångar ökar efterfrågan på depåkapacitet. Tillväxten sker främst i regioner med växande pendling och i samband med satsningar på utökad kollektivtrafik. Jernhusen förbättrar därför depåkapaciteten både genom att förvärva mark i strategiska lägen för att uppföra nya depåer och genom att investera i och effektivisera befintliga anläggningar. Den avreglerade järnvägsmarknaden med upphandlingar av tågoperatörs- och underhållstjänster har fått flera svenska och internationella kunder att etablera sig i Sverige. I takt med marknadens utveckling har Jernhusen även breddat sina erbjudanden för att bidra till utvecklingen av person- och godstrafik.

En förnyad fordonsflotta ställer särskilda krav på anpassning av depåernas utformning för att möta dagens och morgondagens behov av underhållslösningar. På moderna tåg finns exempelvis mycket av elektroniken på taket istället för, som tidigare, under tågen.

RÄTT UNDERHÅLL PÅ RÄTT PLATS

Jernhusens nätverk av depåer erbjuder rätt underhåll på rätt plats. Lättare och frekvent underhåll utförs trafiknära



Foto: Per Myrheg

I Jernhusens nya och renoverade depåer är det ljus och rent, med stort fokus på säkerhet. Nya tekniska lösningar bidrar också till att underlätta arbetet för underhållsleverantörerna som är aktiva i depåerna.

medan tyngre reparationer och garantiarbeten kan ske längre bort från trafikeringen. Rätt placering av depåer minskar behovet av tomkörning. Förutom att tågen snabbare är i trafik igen efter underhåll, minskar belastningen på järnvägsnätet. Effektivare underhåll innebär också att kunderna behöver ha färre fordon i reserv.

Jernhusens depåer är utformade för att garantera goda arbetsförhållanden med hög säkerhet för dem som arbetar i depån. Jernhusen arbetar kontinuerligt med att förbättra tillförlitligheten och funktionaliteten i infrastruktur, byggnader och verkstadsutrustning och bidrar därmed till högre punktlighet för kunderna. Erbjudanden utvecklas också löpande tillsammans med kunderna för att bättre tillgodose deras behov och förbättra utnyttjandet av depåkapacitet.

Ökad tillförlitlighet, effektivitet och kapacitet är avgörande om järnvägen ska utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till andra transportslag. För att förbättra kvaliteten i leverans till kund samarbetar

därför Jernhusen med flertalet aktörer i tågbranschen i projektet Tillsammans för Tåg i Tid. Läs mer på sidan 6.

ÖPPNA DEPÅER

För att skapa en konkurrensneutral marknad kan Jernhusen teckna kapacitetsavtal för en depå med trafik huvudmännen. Det innebär att oavsett vem som upphandlas för att bedriva trafik ska depå tillgången vara garanterad. För Jernhusen innebär det långsiktiga avtal på upp till 25 år, medan Jernhusens hyresgäster tecknar betydligt kortare avtal.

Öppna depåer bidrar därmed till att sänka tågoperatörens underhållskostnad genom att de fritt kan välja underhålls-entreprenör. Flera underhålls-entreprenörer kan även finnas i samma depå. De delar då på de fasta kostnaderna samtidigt som resurserna utnyttjas effektivt.

Depåer i siffror

Antal underhållsdepåer 23 (24)

Antal fastigheter 58 (60)

Investeringar och förvärv 286 (346) MSEK

Marknadsvärde 3 133 (3 357) MSEK

Lokalarea 429 000 (462 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 7,2 (7,6) %

MSEK	2014	2013
Fastighetsintäkter	454,4	413,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	226,0	187,7
Värdeförändringar	-26,5	399,7
Rörelseresultat	199,6	587,4

Hej Åsa!

**Åsa Dahl, chef
affärsområde Depåer**



Som ny affärsområdeschef, vilka är de största utmaningarna du ser på depåerna inför framtiden?

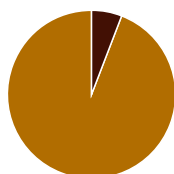
Med fler tågfordon och mer trafik på järnvägarna ökar efterfrågan på depåer. Utmaningen blir att skapa tillräcklig och effektiv depåkapacitet för underhåll och att få en hållbar prissättning. Dagens hyresnivåer har sitt ursprung från tiden innan avregleringen. De täcker inte kostnaderna för att säkerställa en långsiktigt hållbar leverans av depåkapacitet. Jernhusen ser positivt på ökad konkurrens, vilket sannolikt både skulle utöka depåkapaciteten och tydliggöra rätt prisnivå.

En annan viktig utmaning är att fortsätta utveckla vårt erbjudande till kunderna och att öka förståelsen för deras behov. Vi arbetar därför aktivt med vår kunddialog och samverkar med kunderna för att utveckla attraktiva och driftsäkra depålösningar.

Ett tåg kommer lastat

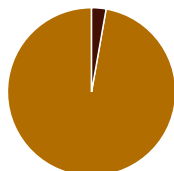
Gods på järnväg istället för på lastbil ger bättre miljö, förbättrad trafiksäkerhet och i många fall bättre kvalitet och effektivare frakt.

Med nya affärsmodeller och utvecklade terminaler arbetar Jernhusen för att både små och stora företag ska välja järnväg för sina godstransporter.



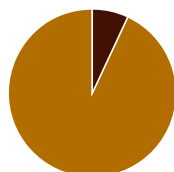
6%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



3%

Andel av koncernens rörelseresultat



7%

Andel av koncernens marknadsvärde

Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar tolv godsterminaler, varav sju är kombiterminaler.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

De sista hyresgäst Anpassningarna färdigställdes på Stockholm Årsta Kombiterminal under våren. I maj ägde invigningen rum samtidigt som de två kranarna döptes. Läs mer på sidan 27.

En ny logistikbyggnad har uppförts på Malmö Kombiterminal för att skapa ett modernt logistikcenter. Terminaloperatören flyttade in i maj och invigning av terminalen skedde i slutet av november. Läs mer på sidan 27.

ÖKAT INTRESSE FÖR HÅLLBARA TRANSPORTLÖSNINGAR

Transportbranschen står för en fjärdedel av de totala växthusgasutsläppen och järnväg är det mest miljövänliga transportmedlet för längre sträckor. Kombigods kombinerar tågets fördelar med lastbils flexibilitet genom att godset finns i containers, växelflak eller trailers som kan flyttas mellan lastbil, tåg och även till båt. Intresset för kombigods ökar i takt med ett större fokus på hur godstransporter påverkar miljön.

Efter den kraftiga ökningen av kombitrafik i Sverige under många år har voly-

merna minskat något under senare år. Utvecklingen har dock varit tudelad, där inrikes kombitrafik minskat medan utrikes trafik ökat. På Jernhusens kombiterminaler har däremot volymerna ökat under både 2013 och 2014. Att utrikes kombitrafik växer är också tydligt på Jernhusens terminaler.

Både privata aktörer och offentliga aktörer, främst kommuner, äger terminaler. Konkurrensen är stor i Mälardalen och Smålandsregionen, där utbudet är större än dagens efterfrågan.

CROSSDOCKING STÄRKER JÄRNVÄGENS FÖRDELAR

Jernhusen satsar huvudsakligen på så kallade kombiterminaler, där kombigods lastas om mellan järnväg och lastbil. Ett nytt koncept med crossdocking har tagits fram, vilket möjliggör effektiv citylogistik.

Crossdocking är en logistikbyggnad med hög lageromsättning där gods lastas om till mindre enheter för vidare distribution med lastbil. Med lager och crossdocking intill järnvägen kan företag som använder tåget ytterligare minska behovet av lastbil och samtidigt få en effektivare transport.

Crossdocking erbjuds idag på Stockholm Årsta Kombiterminal och Malmö Kombiterminal. Det innebär att gods som anländer till Sverige via Malmö



Foto: Björn Rudnert

I Malmö Kombiterminal pågår full aktivitet. Konceptet med crossdocking innebär att godset lastas om i mindre enheter för att ge effektivare leverans till slutkund.

Kombiterminal effektivt kan transporteras på järnväg till kombiterminalen i Stockholm Årsta. Där sker sedan omlastning inför transport till slutkund.

KONKURRENSNEUTRALA TERMINALER

Jernhusen arbetar för att göra kombi-godset ännu mer intressant genom att ha terminaler med rätt läge, rätt utformning och med rätt affärsmodell. Tilläggstjänster och infrastruktur vid terminalerna omfattar bland annat system för skadekontroll, lagerbyggnader och kranar vid terminalproduktion. Kranar istället för truckar förbättrar effektiviteten, minskar utsläppen och orsakar färre skador på godset.

Nätverket av terminaler finns vid viktiga knutpunkter längs godsstråken i Sverige. Jernhusens terminaler är konkurrensneutrala, det vill säga öppna och tillgängliga för alla tågoperatörer. Driften på terminalerna sköts av upphandlade terminaloperatörer. Terminaloperatören är en av Jernhusens kunder och affärsmodellen bygger på volymutveckling på terminalen. Det gör att Jernhusen och operatören har gemen-

samma incitament att öka godsvolymen. På övriga godsterminaler betalar operatören arrende eller hyra.

Andra som Jernhusen samarbetar med är exempelvis tågoperatörer, speditörer, åkeriägare och varuägare som köper transporter.

TILLFÖRLITLIGHETEN EN VIKTIG UTMANING

Ökad tillförlitlighet, effektivitet och kapacitet är avgörande för att järnväg ska utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till landsvägstransporter.

Jernhusen investerar för att effektivisera terminalerna, öka kapaciteten och skapa effektiva logistikcenter vid befintliga terminaler. Framtida investeringsbehov utgår från kundernas behov och det förutsätter samarbete mellan branschens aktörer. Jernhusen driver därför på för att förbättra samverkan mellan olika intressenter för att långsiktigt skapa effektivare och mer konkurrenskraftig kombitrafik.

Godsterminaler i siffror

Antal godsterminaler 12 (13)

Antal fastigheter 18 (17)

Investeringar och förvärv 220 (331) MSEK

Marknadsvärde 925 (703) MSEK

Lokalarea 40 000 (24 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 2,5 (4,2) %

MSEK	2014	2013
Fastighetsintäkter	67,3	38,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	34,1	7,5
Värdeförändringar	-10,6	-10,1
Rörelseresultat	23,6	-2,6

Hej Micael!

Micael Svensson, chef affärsområde Godsterminaler



Ni har under året invigt två stora terminaler i Stockholm Årsta och Malmö. Vad har ni på gång framöver?

Ja, nu har vi utvecklat kombiterminalerna i både Stockholm Årsta och Malmö, vilket innebär att vi skapat goda förutsättningar för en effektiv citylogistik vid två viktiga knutpunkter. Det betyder att vi har ett bra nätverk av terminaler att erbjuda kunderna. Målet för oss är att öka antalet hållbara transporter genom att erbjuda lösningar som kombinerar tågets fördelar med lastbilarnas. Fokus framåt blir därför att få fler godstransporter att flytta från väg till järnväg, genom att aktivt utveckla våra fastigheter/terminaler utifrån vad kunderna har för behov. Det gör att vi kan hjälpa företag och hela Sverige att nå sina klimatmål.

Jerngänget!

Jernhusen kännetecknas av kompetenta och motiverade medarbetare som är stolta över att göra skillnad för människor och miljö.

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare till 229 (245). Jernhusens medarbetare har bred kompetens, från fastigheter till transport och järnväg. Bolaget ser positivt på interna förflyttningar, vilket ger medarbetarna möjlighet att utvecklas inom andra enheter och kompetensområden.

Huvudkontoret ligger i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verkamma. Kontor finns också i Gävle, Göteborg, Hagalund (Solna), Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro. Under år 2014 flyttade kontoret i Hagalund till nya lokaler.

ENGAGEMANGET FORTSÄTTER ATT ÖKA HOS JERNHUSEN

Medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) genomförs varje år för att mäta engagemangsnivån inom fem områden: Att få, ge, samverka, utveckla och leda. Första steget är en enkät med ett antal frågor om engagemang. Resultatet används sedan som utgångspunkt för den utvecklingsprocess som fortsätter under hela året, med en första workshop på gruppnivå. EMI utgör ett av Jernhusens operativa mål för att få ytterligare incitament att utveckla medarbetarnas engagemang. Utfallet diskuteras regelbundet. Långsiktiga arbetet med EMI bidra till att stärka måluppfyllelse, resultat och kundengagemang.

Medarbetarundersökningen 2014 hade en svarsfrekvens på 90 procent. Resultatet visade totalt sett på det högsta engagemanget sedan mätningarna började. Framför allt märks en fortsatt god utveckling inom området ledarskap, där Jernhusen gör stora satsningar.

KOMPETENSUTVECKLING

Kontinuerlig kompetensutveckling är viktigt och prioriterat. Utifrån idén att individer med god självkänedom kan, vill och vågar driva företaget framåt investerar Jernhusen i det interna utvecklingsprogrammet UP. Det ettåriga programmet syftar till personlig utveckling, förbättrad kunskap om Jernhusens organisation och affär, vidgat nätverk och inte minst ökat engagemang och motivation.

Intresset är stort för de åtta platser som erbjuds årligen. I programmet ingår bland annat att genomföra ett projektarbete inom ett annat ansvarsområde än det deltagaren vanligtvis arbetar inom. Individuell coaching ges också löpande till deltagarna.

Utöver utvecklingsprogrammet har även Jernhusens ledarutvecklingsprogram LUP anordnats. Efter att liknande behov hos medarbetarna identifierats i de individuella utvecklingsplanerna har också flera företagsanpassade utbildningar genomförts, bland annat Excelutbildning och ekonomi för icke-ekonomer.

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång

per år. Samtalet syftar till personlig och yrkesmässig utveckling och tillsammans sker genomgång av individuella mål och måluppfyllelse.

RÖRLIG LÖNEDEL

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

Den rörliga lönedelen består av två delar; en del som baseras på utvecklingen av rörelseresultatet före värdeförändringar och en individuell del. Under 2014 nåddes målet för rörelseresultatet. Läs mer om rörlig lönedel i not 9.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under 2014 gick Jernhusen med i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv arbetsgivarindex (AVI). Det är ett index som beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personalekonomiska nyckeltal. Resultatet visar på hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades under 2014, baserat på data från 2013, fick Jernhusen resultat högt över medianvärdet. AVI är ett mycket användbart mätetal för att kunna se nuläge och utvecklingsområden. Det är också

Foto: Per Nilsson



I början av varje år träffas Jernhusens alla medarbetare på en kick-off. 2014 års program hade stort fokus på kunderna. Tid fanns också för hälsosamma aktiviteter och möjlighet att möta kollegor från andra kontor.

ett verktyg för att arbeta vidare med att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare.

Jernhusen har under året tagit emot praktikanter från Tekniksprånget, vilket är ett praktikprogram på fyra månader. Syftet med programmet är att ge gymnasieungdomar en inblick i vad ingenjörsyrket innebär.

VÄRDERINGAR OCH FÖRETAGSKULTUR

Jernhusen strävar efter att vara ett föredöme i hållbart företagande, till exempel i jämställdhetsarbetet och i arbetet för mångfald och mot diskriminering. Värderingarna präglas av respekt för individen och en stark övertygelse om att välinformerade medarbetare blir mer engagerade.

För att motverka jäv och intressekonflikter finns utvecklade rutiner för inköp

och upphandlingar samt en uppförandekod som beskriver hur alla som arbetar hos, med och för Jernhusen ska agera. Det finns även ett antal andra policyer, riktlinjer och instruktioner att följa.

Jernhusen arbetar utifrån följande värdeord; flexibla, lyhörda, innovativa och nyfikna.

STRATEGISKT HÄLSOARBETE

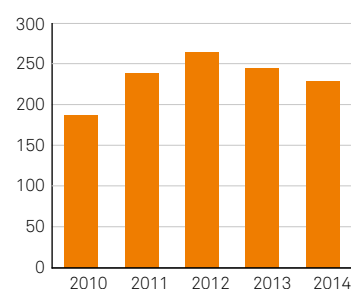
Skyddsrondering och annat förebyggande arbete sker i samråd med facket på arbetsplatserna för att förebygga arbetsplatsolyckor. Jernhusen bedriver också friskvårdsarbete med syfte att få engagerade medarbetare och att vara en hälsobefrämjande arbetsplats. Det bidrar till ökad arbetsförmåga och effektivitet, högre frisknärvaro, ökad andel medarbetare med god hälsa samt balans mellan arbete och fritid.

Samtliga medarbetare erbjuds vartannat år att göra en friskprofil med utökad provtagning hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön. Medarbetarna erbjuds friskvårdsbidrag, mindfulness och förmånliga priser på massage. Under året genomfördes också uppskattade friskvårdssatsningar som Löpsteget och Midnattsloppet med god uppslutning.

Nyckeltal

	2014	2013	2012
Antal anställda	229	245	265
Genomsnittlig anställningstid, år	4,9	4,6	3,6
Personalomsättning, %	6,4	9,6	8,5
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsålder	45	45	43
Könsfördelning (män/kvinnor), %	53/47	55/45	58/42
Total sjukfrånvaro, %	1,5	1,6	1,9
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,7	0,9	0,6
varav långtidssjukfrånvaro, %	0,8	0,7	1,3

Antal anställda



Bolagsstyrnings- rapport 2014

God bolagsstyrning är viktig för att säkerställa att bolaget styrs på ett effektivt sätt och för att skapa långsiktiga värden för ägaren. Tydlig ansvarsfördelning, väl fungerande processer och styrdokument samt ett systematiskt styrelsearbete är grundläggande för att uppnå detta.

Jernhusen AB (publ) är ett av flera bolag som tillkom som ett resultat av bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar år 2000 och ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål.

VIKTIGA FRÅGOR 2014

- Jernhusens arbete med kundnöjdhet och vilken organisation som finns för att möta kundernas behov. Läs mer om ett kundnära Jernhusen på sidan 17.
- Jernhusens uppdrag har diskuterats med ägaren.

- Regeringens utredning av järnvägens organisation, där en del avser Jernhusens roll i branschen.
- Utveckling och samarbete inom branschen. Hur ska affärsmodeller, där kostnadsprissättning och transparens är viktiga delar, utformas?
- Jernhusens strategi, med särskilt fokus på synergieffekter mellan Jernhusens olika affärer och affärsområde Stadsprojekts roll.
- Investeringar som under året färdigställdes och påbörjats. Projekt och investeringar är en betydande del i Jernhusens värdeskapande och dessa följs löpande. Läs mer om Jernhusens projekt på sidorna 26-27.
- Jernhusens bidrag till ökat resande och fler nöjda resenärer.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

Styrningen av Jernhusen utgår från Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande, inklusive riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande.

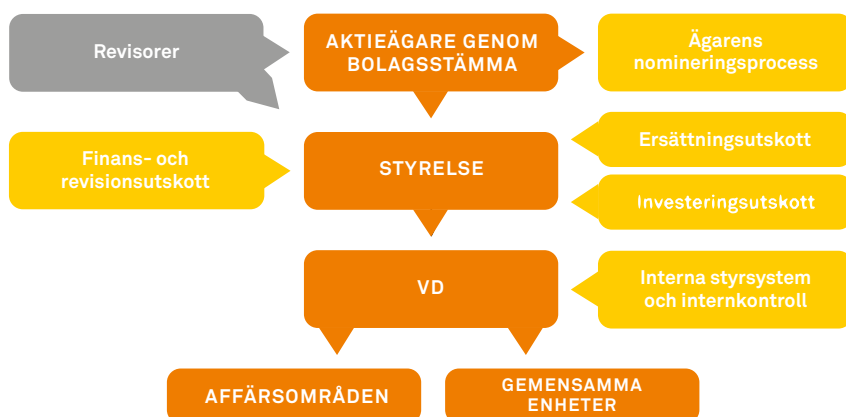
Bolagsstyrningsrapporten för 2014 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av Koden. Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en lagstadgad genomgång av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidan 83.

Jernhusens uppdrag enligt bolagsordningen

"Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intresse-

bolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet."

Jernhusens övergripande struktur för bolagsstyrning



Exempel på styrande externa regelverk

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

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

Avvikelser från Koden

Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att avvikelser kan ske om anledningen till dessa avsteg förklaras. Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten finns det vissa bestämmelser i Koden som inte är tillämpliga.

Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1 och 10.2.

Jernhusen redovisar inte oberoende för styrelseledamöter, i enlighet med regel 4.5 och del av regel 2.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

Ägarstyrning

Aktieägarers, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen förvaltades fram till årsskiftet av Finansdepartementet. Sedan 1 januari 2015 sker förvaltningen av Näringsdepartementet.

Ägaren har på bolagsstämman beslutat Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Från och med 1 januari 2014 styrs Jernhusen även av de hållbarhetsmål som styrelsen har beslutat. Läs mer om finansiella mål och hållbarhetsmål på sidorna 8–11.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år.

Riksdagsledamöter och allmänhet har rätt att, efter anmälan till styrelsen, närvara vid Jernhusens bolagsstämmor och i anslutning till dessa ställa frågor. Anmälan bör vara styrelsen tillhanda en vecka i förväg.

Årsstämma 2014

Den senaste årsstämman ägde rum den 28 april 2014 i Stockholm. Ordförande var Anna Grönlund och ägaren representerades av Christine Leandersson från Finansdepartementet. Allmänheten gavs möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 100 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 7 maj 2014. Stämman fastställde även den föreslagna ändringen av bolagsordningen så att om ordföranden lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja ordförande för tiden intill utgången av den bolagsstämma då ordförande väljs av stämman. Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Under 2014 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2015

Nästa årsstämma kommer att hållas den 27 april 2015 i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och för förvaltning av bolagets angelägenheter. Det är även styrelsen som kallar till bolagsstämma.

Valberedning/Nomineringsprocess

Enligt statens riktlinjer koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag som inte är marknadsnoterade av enheterna för statligt ägande. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas. Syftet är att ta tillvara den kompetens som finns hos personer med olika bakgrund, kompetensområden och erfarenhet.

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Efter årsstämman 2014 bestod styrelsen av sju stämموvalda ledamöter och en arbetstagarrepresentant. Årsstämman

STYRELSE



Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013.

Född: 1953

Utbildning: Socionom

Huvudsaklig sysselsättning:

Egen företagare, styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i RFSU, Brain People och Solveco. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium, Täljehallen och Parken Zoo.

Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.



Kristina Ekengren

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan april 2014.

Född: 1969

Utbildning: Magisterprogrammet i företagsekonomi

Huvudsaklig sysselsättning:

Kansliråd Näringsdepartementet

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Lernia AB och SBAB Bank.

Tidigare befattningar: Kansliråd Finansdepartementet, departementssekreterare Finansdepartementet, finansanalytiker Delphi Economics.



Jakob Grinbaum

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1949

Utbildning: Fil kand

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i Oscar Properties Holding. Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB. Styrelseledamot i IK Sirius och Stiftelsen Östgötagården Uppsala. Medlem av Advisory Board i Genesta Property Nordics AB.

Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).



Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1962

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Diligentia

Tidigare befattningar: Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden, vice vd Skanska Sverige, vd Skanska Fastigheter Stockholm.



Kerstin Lindberg Göransson

Styrelseledamot sedan april 2014. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan april 2014.

Född: 1956

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning:

Vd Akademiska Hus

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Byggherrarna.

Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Swedavia Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd i Scandickoncernen.



Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2012.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Vice vd på NCC Construction Sweden

Tidigare befattningar: Vd Hercules Grundläggning, chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige, chef verksamhetsutveckling region Anläggning Stockholm/Mälardalen NCC.



Christel Wiman

Styrelseledamot sedan 2011. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.

Född: 1950

Utbildning: Jur kand

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Tågoperatörerna

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Danderyds sjukhus och Stockholms Köpmansklubb.

Tidigare befattningar: Vd KFS Företagsservice, vd Stockholms Hamn, förhandlingsdirektör Posten, förhandlingschef och vice vd Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR), vd Sweden Hotels.



Thomas Franzon

Arbetsgatarrepresentant sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Född: 1949

Utbildning: Byggnadsingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Projektleddare Jernhusen

Andra väsentliga uppdrag:

Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

omvalde styrelseledamöterna Kristina Ekengren, Jakob Grinbaum, Kjell Hasslert, Anders Kupsu, Ingegerd Simonsson och Christel Wiman. Kerstin Lindberg Göransson valdes in som ny ledamot efter att Kia Orback Pettersson avböjt omval. Årsstämman omvalde Kjell Hasslert till styrelseordförande.

Arbetsstagarorganisationerna har rätt att utse två representanter utan suppleanter till styrelsen. Under 2014 har Thomas Franzon representerat SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. Deras genomsnittsalder är 57 år. En av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och sex från näringslivet. I enlighet med statens riktlinjer är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet. De senaste åren har ägaren aktivt nominerat ledamöter med stort engagemang och kompetens inom hållbarhetsfrågor. Det har medfört att Jernhusens styrelse fäster stor vikt vid olika besluts konsekvenser inom såväl social, ekonomisk som miljömässig hållbarhet. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelsens egen utvärdering

I slutet av året genomfördes en intern utvärdering av styrelsens arbete. Den årliga utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras.

Resultatet presenterades för styrelsen och för Finansdepartementet, och utgör en del av underlaget vid rekrytering av nya styrelseledamöter.

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar och regler, bland annat Kodens, statens ägarpolicy, riktlinjer för företag med statligt ägande och riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande.

Styrelsen ansvarar även för att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel

håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har också genomgångar med revisorerna.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi
- Hållbarhetsmål
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd
- Policydokument och instruktioner till vd
- Ärenden av principiell betydelse
- Investeringar över 10 miljoner kronor, större förvärv och försäljningar
- Större förändringar av koncernens organisation.

Styrelsearbetet under 2014

Under 2014 hölls åtta styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt firmatecknare. Fyra av styrelsens sammanträden, varav ett telefonmöte, ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké. Under året har det inte hållits några extramöten.

Vid årets samtliga styrelsemöten lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen. Vid varje styrelsemöte har styrelseledamöterna även stämt av, utan närvaro av vd och vice vd, att Jernhusen är på rätt väg utifrån uppdraget.

Styrelsen har under året ägnat stor uppmärksamhet åt kundfrågor. Fokus har bland annat varit på kundrelationer och hur Jernhusen arbetar för att möta kundernas behov. Även mer specifika frågor, exempelvis kostnadsprissättning på infrastruktur, har diskuterats. Prissättning är också en fråga där styrelsen har fört en dialog med branschen genom Branschföreningen Tågoperatörerna.

En stående punkt på styrelsemötena har varit större investeringar och förvärv, där styrelsen fattar beslut. Vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna. Styrelsen har även varit delaktig i kontakten med bland annat kommuner i samband med större projekt.

Styrelsen har också följt Jernhusens hållbarhetsarbete samt arbetet med den riskmodell som infördes 2012. Utfallet

för de hållbarhetsmål som gäller sedan 1 januari 2014 har följts i delårsrapporteringen. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidorna 8–10.

Styrelsen gör varje år ett studiebesök, antingen i någon av Jernhusens verksamheter eller med koppling till Jernhusens uppdrag. Studiebesöket 2014 gick till London, där styrelsen tittade på stadsutveckling i stationsnära lägen. I London träffade styrelsen även några av Jernhusens större kunder, liksom motsvarigheterna till Trafikverket och Branschföreningen Tågoperatörerna.

Under 2014 har stort fokus riktats på järnvägsbranschen och bland annat Jernhusens roll. Riksrevisionen har granskat om regeringen har gett ansvariga myndigheter och aktörer förutsättningar som bidrar till att förbättra tågans punktlighet.

Finansdepartementet har gjort en genomlysning av om Jernhusens verksamhet överensstämmer med uppdraget. Slutsatsen från genomlysningen är att både ägare och Jernhusen anser att uppdraget är rätt och att verksamheten bedrivs i enlighet med uppdraget. Båda ser också synergieffekter mellan Jernhusens affärsområden, vilket stärker idén om att de ska drivas inom samma bolag.

Regeringen har även tillsatt en utredning om järnvägens organisation, där Jernhusens uppdrag finns med som en del av diskussionen. Läs mer om den pågående utredningen på sidan 6.

Styrelsen har aktivt följt dessa externa utredningar och analyser, av vilka den som regeringen tillsatt fortsätter under 2015, samt bidragit där så varit möjligt.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska säkerställa att riktlinjer för dessa områden följs samt ansvara för att Jernhusen följer Kodens.

Utskottet ansvarar även för att bereda Jernhusens program för rörlig lönedel, både genom att förbereda mål för kommande år och att utvärdera föregående års mål. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2014 av Kjell Hasslert (ordförande), Kristina Ekengren och Christel Wiman. Från Jernhusen deltar även vd och HR-chef i alla möten.

Under 2014 sammanträdde ersättningsutskottet tre gånger och hade dessutom

löpande kontakt i samband med anställningar och lönefrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna, revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Utskottet

har även i uppgift att bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offert.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2014 av Kristina Ekengren (ordförande), Kerstin Lindberg Göransson och Ingegerd Simonsson. Jernhusens ekonomidirektör samt i många fall chef för Redovisning respektive Finans deltar i utskottets möten. Revisorerna deltar i samband med

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2014	2013	2012
Styrelseordförande	225 000	225 000	182 000
Styrelseledamot	120 000	120 000	95 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	Arvode utgick ej	–
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	Arvode utgick ej	–

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2014 till årsstämman 2015. Ersättning utgår inte till arbetstagarrepresentant eller ledamot anställd av Regeringskansliet. Investeringsutskottet inrättades under 2013.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2014

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelsearbete, SEK	Arvode för utskottsarbete, SEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, investeringsutskottet samt ersättningsutskottet)	8/8	3/3		7/7	295 700	39 400
Kristina Ekengren (ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 28 april)	8/8	3/3	5/5		–	–
Jakob Grinbaum	8/8			7/7	120 000	13 300
Anders Kupsu	8/8			6/7	120 000	13 300
Kerstin Lindberg Göransson (invalid 28 april)	4/6		2/2		80 000	20 000
Kia Orback Pettersson (avgick 28 april, ordförande i finans- och revisionsutskottet till 28 april)	2/2		3/3		78 900	26 300
Ingegerd Simonsson	8/8		5/5		120 000	30 000
Christel Wiman	8/8	3/3			120 000	20 000
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant)	8/8				–	–

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2014. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Kjell Hasslert och Kia Orback Pettersson har fakturerat via bolag. Enligt stämmobeslut inkluderar utbetalt arvode därför även sociala avgifter. Läs mer om arvoden i not 9.

genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde fem gånger under 2014. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Investeringsutskott

Investeringsutskottet har inrättats för att övervaka och bereda frågor kring Jernhusens investeringar och strategiskt viktiga affärer. Utskottet ansvarar också för att antagen affärspolicy efterföljs samt vid behov revideras och utvecklas.

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Varje kvartal sker genomgång av projektrapporter och projektrevisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2014 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu och Jakob Grinbaum. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2014 hölls sju sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2014 beslutade att arvoden för arbete i styrelse och utskott skulle lämnas oförändrade, med undantag för investeringsutskottet där arvode tidigare inte utgått. Stämman fastställde även att ingen ersättning utgår till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Läs mer om arvoden i not 9.

REVISORER

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Årsstämman väljer revisor och Jernhusen biträder ägaren vid framtagande av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2014 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2015.

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

Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.

Huvudansvarig sedan 2012.

Född: 1964

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad

revisor Ernst & Young AB

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum, Vasakronan, Heba, Niam Fonder, Sagax, Svenska Bostäder och Veidekke.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Revisorerna deltog vid tre av finans- och revisionsutskottets möten 2014 samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

STYRNING AV JERNHUSEN

Styrelsen utövar sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Jernhusen strävar efter att bli ett hållbart företag och har en målstruktur som anpassats för att uppnå detta. Styrelsen har även beslutat de strategiska hållbarhetsmålen, vilka anger riktningen för den verksamhet som bedrivs. Dessa mål följs upp genom tre mätetal. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidorna 8–10.

Jernhusens arbete styrs i övrigt av Jernhusens ledningssystem, som inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO14001. I ledningssystemet förtydligas policyer genom riktlinjer, vilka beslutas av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Här finns Jernhusens styrning i detaljfrågor, från marknadsföringar och energimätare till fakturering och tillgänglighet.

För att ytterligare integrera hållbarhetsfrågorna i beslutsprocesser ger affärsområdenas miljöresurser rekommendationer till sina respektive affärsområdeschefer inför större beslut, exempelvis investeringsbeslut i Jernhusens affärsråd. Dessa resurser ingår i bolagets miljöstrategigrupp, som bereder och samordnar frågor inom Jernhusens miljöarbete. Vd fattar därefter beslut efter samråd med Jernhusens ledningsgrupp eller respektive projekts styrgrupp.

Uppförandekoden På vårt sätt anger hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer.

Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna kod följs. Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger samtliga medarbetares befogenheter utifrån roll.

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner och skall-krav i samtliga projekt.

Jernhusen är organiserat i fyra affärsområden och fyra gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp. Resurserna i den tidigare gemensamma enheten Strategisk utveckling har flyttats ut i andra delar av organisationen. Detta är ett led i Jernhusens interna effektivisering och syftar till att ge ökad närhet till affären.

Affärsområden

De fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Läs mer om affärsområdena på sidorna 28–35.

Gemensamma enheter

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Bygg & Fastighetsutveckling har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp och transaktioner.

Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, redovisning och skatt, reskontra och IT.

Human Resources ger stöd och råd i personalrelaterade frågor.

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

Vd och ledningsgrupp

Vd leder tillsammans med ledningsgruppen Jernhusens dagliga verksamhet. Vd ansvarar för att styrningen sker enligt tillämpliga lagar och regler samt inom de ramar som styrelsen fastställt, bland annat i en skriftlig instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i denna, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver

styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Vid utgången av 2014 bestod Jernhusens ledningsgrupp av åtta personer samt en vakans. Ledningsgruppen sammanträdde 16 gånger under året för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla viktiga frågor. Under 2014 ägnade ledningsgruppen stor uppmärksamhet åt hållbarhet, kundarbetet, arbetet med intern effektivitet samt projektverksamhet.

Utvärdering av vd

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

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och ska bidra till god etik och företagskultur. Rörlig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till vd och vice vd beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befatt-

ningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

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

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämma och regering och granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek, komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Styrelsen kan, enligt Jernhusens riktlinjer, i särskilda fall frångå beslutade riktlinjer. Styrelsens motiv måste i dessa fall dokumenteras.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal.

Övriga ledande befattningshavare, exklusive vd och vice vd, omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

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

För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader, vilket är en avvikelse från riktlinjerna som har beslutats av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2014 framgår av not 9.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön.

Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. Om målen uppnås utbetalas rörlig lönedel efter att årsbokslut har fastställts och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen har beslutat att företagsgemensam rörlig lönedel för 2014 ska betalas ut, eftersom målet för rörelseresultatet nåddes.

LEDNING



Kerstin Gillsbro

Vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Balco och Stena Fastigheter.



Anders Bäck

Ekonomidirektör/vice vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.



Ingrid Christensson

Chef Kommunikation

Anställd och i ledningsgruppen sedan januari 2014.

Född: 1960

Utbildning: Civilekonom

Tidigare befattningar: Kommunikationschef Tieto Sweden och MTG samt biträdande presschef Ericsson.



Daniel Daagarsson

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1973

Utbildning: Tekn kand och MBA

Tidigare befattningar: Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, olika befattningar inom Bombardier, Electrolux och Skanska.



Åsa Dahl

Chef Affärsområde Depåer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

Tidigare befattningar: Chef Strategisk utveckling Jernhusen, affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.



Mats Hubertsson

Chef Bygg & Fastighets-utveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2013.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Distriktschef Skanska samt delägare och olika befattningar inom Projektgaranti.



Micael Svensson

Chef Affärsområde Godsterminaler & tf chef HR

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.



Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt

Anställd 2001 och i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

Ola Orsmark slutade som chef för affärsområde Stationer i september. Han ersattes i september av Daniel Daagarsson, tidigare chef för Affärsområde Depåer.

Åsa Dahl är sedan september chef för affärsområde Depåer. Hon var tidigare chef för Strategisk utveckling.

Ulrika Frisk slutade som chef HR i oktober. Tillförordnad chef HR är Micael Svensson.

Foto: Per Myrehed

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Koden, för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering. Ägarpolicyen anger att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Rapporteringen måste hålla hög kvalitet för att dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

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 hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organisations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

Målet med intern kontroll är att begränsa risken för oegentligheter eller sådana fel som skulle kunna påverka synen på, eller bedömningen av, bolagets ekonomiska resultat och ställning eller förmåga att uppfylla uppsatta verksamhetsmål.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgörs av Jernhusens policyer, riktlinjer, ansvar och befogenheter, strategi- och affärsplan samt budget. Medarbetarnas kompetens och den etik som styrelse och ledning kommunicerar skapar också kontrollmiljön.

RISKHANTERING

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell som stödjer arbetet med att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Med tydligt definierade roller och ansvar riktar bolaget aktiviteter för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra.

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sanno-

likhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Som en del av den interna kontrollen sammanfattar alla affärsområden och gemensamma enheter en gång i halvåret sitt riskarbete i en rapport som skickas till riskkommittén. Riskarbetet följs även upp kvartalsvis i prognosrapporteringen. Läs mer om riskarbetet på sidorna 12–13 och om finansiella risker på sidorna 15–16.

KONTROLLAKTIVITETER

För att säkerställa att underlag till den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet finns kontrollaktiviteter inlagda i Jernhusens processer. Dessa inkluderar exempelvis genomgång av budget, prognos och utfall, avyttringar, förvärv, investeringar och riskaktiviteter. Attester, verifikationer, avstämningar och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

En månadsrapport sammanställs till styrelsen med periodens utfall jämfört med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansiering. Styrelsen granskar också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet.

Jernhusen har en intern projektrevisor som på uppdrag av styrelsen reviderar alla projekt överstigande 100 miljoner kronor. Projektrevisorn reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen.

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon internrevisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål samt hur internkontrollen är utformad.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Jernhusens kommunikationspolicy slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vd regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket uppmärksammas.

UPPFÖLJNING

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Revisorn rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari–september samt från revisionen av bokslutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, finans- och revisionsutskott, vd, ledningsgrupp samt inom respektive affärsområde. Detta arbete fokuserar på uppföljning av ekonomiskt utfall och större avvikelser mot budget samt beslutade investeringar, större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och andra viktiga affärshändelser.

Bolagets revisor rapporterar årligen till finans- och revisionsutskottet om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Läs mer om bolagsstyrning på Jernhusens webbplats, jernhusen.se:

- Kallelse och övrigt material inför årsstämman 2015
 - Uppdaterad information om styrelse och ledningsgrupp
 - Bolagsordning
 - Protokoll från bolagsstämmor från och med 2006
 - Bolagsstyrningsrapport från och med 2006
 - Svensk kod för bolagsstyrning
-



Foto: Per Myrehed

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	48
Rapport över finansiell ställning	51
Eget kapital	53
Kassaflödesanalys	53

Moderbolaget

Resultaträkning	55
Rapport över totalresultat	55
Balansräkning	56
Eget kapital	57
Kassaflödesanalys	57

Redovisnings- och värderingsprinciper	58
---	----

Noter

Not 1	Segmentsrapportering	63
Not 2	Koncerninterna transaktioner	64
Not 3	Transaktioner med närstående	65
Not 4	Fastighetsintäkter	65
Not 5	Fastighetskostnader	66
Not 6	Försäljning aktier i dotterbolag	66
Not 7	Central administration och strategisk utveckling	66
Not 8	Ersättning till revisorer	67
Not 9	Personal och styrelse	67
Not 10	Räntetäkter och liknande resultatposter	69
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	69
Not 12	Skatt	69
Not 13	Förvaltningsfastigheter	70
Not 14	Maskiner och inventarier	71
Not 15	Andelar i koncernbolag	72
Not 16	Andelar i intressebolag och joint ventures	73
Not 17	Räntebärande fordringar	74
Not 18	Kundfordringar	75
Not 19	Övriga fordringar	76
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76
Not 21	Eget kapital	76
Not 22	Uppskjuten skatt	77
Not 23	Räntebärande skulder	77
Not 24	Övriga skulder	78
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
Not 26	Ställda panter och eventalförpliktelser	78
Not 27	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	79
	Vinstdisposition	81

Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31 ¹⁾
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1–4	747,5	681,6
Energi	1–4	109,8	103,8
Övriga intäkter	1–4	323,7	318,4
Summa fastighetsintäkter		1 181,0	1 103,8
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–240,6	–240,3
Energi		–134,6	–138,4
Underhåll		–65,5	–60,7
Fastighetsskatt		–6,1	–4,8
Fastighetsadministration		–202,3	–196,4
Summa fastighetskostnader	5	–649,2	–640,5
Driftöverskott		531,8	463,3
Central administration	7	–37,9	–36,3
Strategisk utveckling	7	–13,3	–32,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	16	2,0	2,5
Rörelseresultat före värdeförändringar		482,6	396,7
Värdeförändringar fastigheter		239,2	245,4
Rörelseresultat	8–9	721,8	642,1
Resultat från andelar i intressebolag	16	–20,2	–20,6
Räntesintäkter och liknande resultatposter	10	4,6	15,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–129,2	–140,9
Värdeförändringar derivat		–221,8	154,7
Resultat före skatt		355,2	650,3
Aktuell skatt	12	–0,7	–0,3
Uppskjuten skatt	12	34,6	–136,9
Årets resultat		389,2	513,1
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		389,2	513,1
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		387,9	514,2
Innehav utan bestämmande inflytande		1,3	–1,1
Resultat per aktie, SEK		97,0	128,6
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

¹⁾ Uppställningsformen är ändrad sedan 1 januari 2014, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet.

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Fastighetsintäkter	1 181,0	1 143,1
Fastighetskostnader	–638,5	–643,1
Driftöverskott	542,5	500,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	493,3	433,4

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 181 (1 104) MSEK, en ökning med sju procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombi-terminal tillkommit samt prisjusteringar på infrastrukturförvaltning. Även ökade hyror och intäkter från servicetjänster, som utförs i Jernhusens lokaler, samt reklam och events bidrog positivt till intäktsökningen.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 878 (820) MSEK. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,6 (3,3) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 87 (56) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 38 (12) MSEK. Årets största uthyrningar var i Hagalunds Depå samt i Glasvasen, Malmö. Nettouthyrningen i befintligt bestånd har påverkats positivt av prisjusteringen på Depåers infrastrukturförvaltning, vilken uppgick till 25 MSEK.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,7 (5,2) procent. Den ytmässiga vakansgraden minskade till 17,9 (18,5) procent. Minskningen beror främst på att Stockholm Årsta Kombi-terminal under året blivit fullt uthyrd, rivningen av en stor och vakant bussverkstadsbyggnad i Uppsala samt försäljning av några mindre stationer med vakanta ytor.

Övriga intäkter

Intäkterna från väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam och

event uppgick till 324 (318) MSEK, varav reklam och event uppgick till 47 (40) MSEK. Av övriga intäkter avser 171 (151) MSEK kontrakterade och 153 (167) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 649 (641) MSEK. Ökningen beror främst på att under sista kvartalet 2013 återfördes osäkra, tidigare nedskrivna, hyresfordringar inom driftkostnader.

Strategisk utveckling

Kostnaderna för strategisk utveckling uppgick till 13 (33) MSEK. Kostnaderna avser bland annat verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration. Utfallet för 2013 påverkades bland annat av kostnader för framtagande av anbudet på SL:s planerade depå norr om Stockholm.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med 22 procent till 483 (397) MSEK. Ökningen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet då Boxholms Depå och Stockholm Årsta Kombi-terminal tillkommit, ökade hyror och intäkter från servicetjänster, som utförs i Jernhusens lokaler, samt lägre kostnader inom strategisk utveckling.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 1 181 (1 143) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med 14 procent och uppgick till 493 (433) MSEK. De största förändringarna i beståndet har varit att Box-

holms Depå och Stockholm Årsta Kombi-terminal tagits i drift, den tidigare hotellfastigheten på Vasagatan i Stockholm rivits, Älvsjödepån avyttrats samt att ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår.

Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 145 (200) MSEK, varav sänkta direktavkastningskrav stod för 266 (140) MSEK, driftnettoeffekten för -90 (-91) MSEK och projektresultat stod för -31 (150) MSEK. Direktavkastningskravet på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter har sänkts med 0,15–0,25 procentenheter. Främsta förklaringen till den negativa driftnettoeffekten är ökade satsningar på underhåll och låg inflation. Det negativa projektresultatet beror på försämrat resultat i ett större projekt inom affärsområde Stationer. Den realiserade värdeförändringen under året var 94 (46) MSEK och beror på avyttringar.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,6 (6,7) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 19 fastigheter, motsvarande 76 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Den externa bedömningen är 543 MSEK högre, motsvarande sex procent, än den interna bedömningen.

Nettouthyrning

MSEK	2014	2013
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	39,7	33,9
Omförhandlingar	35,9	3,5
Avflyttning	-37,9	-25,4
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	37,7	12,0
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	50,2	49,8
Avflyttning	-1,0	-5,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	49,1	44,4
Nettouthyrning totalt	86,8	56,3

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2014	2013
Realiserad värdeförändring	93,7	45,8
Orealiserad värdeförändring	145,5	199,7
Driftnettoeffekt	-89,6	-90,9
Projektresultat	-30,6	150,0
Direktavkastningskrav	265,7	140,5
Summa värdeförändringar	239,2	245,4

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -145 (-147) MSEK, varav -20 (-21) MSEK bestod av resultatandelar i intressebolag. Även om de totala finansiella posterna inte skiljer sig nämnvärt jämfört med föregående år består årets finansiella poster av både lägre räntetäkter och räntekostnader. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,9 (3,1) procent medan den effektiva räntan per den 31 december uppgick till 1,9 (3,0) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående pro-

jekt med 38 (31) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 (3,2) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 11 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 62 MSEK.

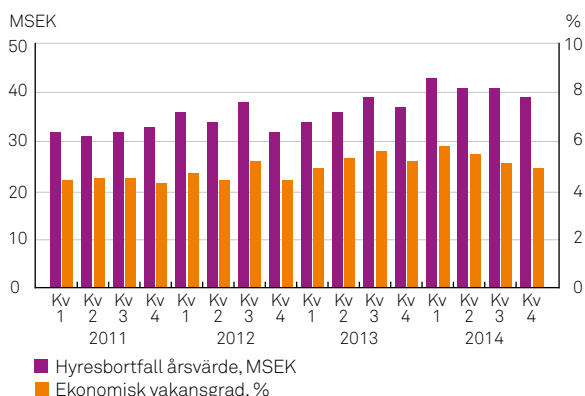
Värdeförändringar derivat

Derivat hade under året en negativ värdeförändring om -222 (155) MSEK, vilket främst beror på den räntenedgång som skett i de långa räntorna.

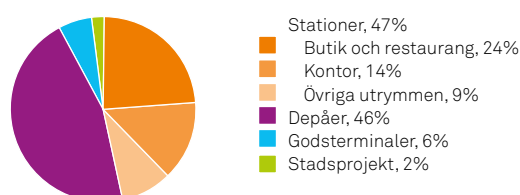
Skatt

Årets skatt uppgick till 34 (-137) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och 34 (-137) MSEK uppskjuten skatt.

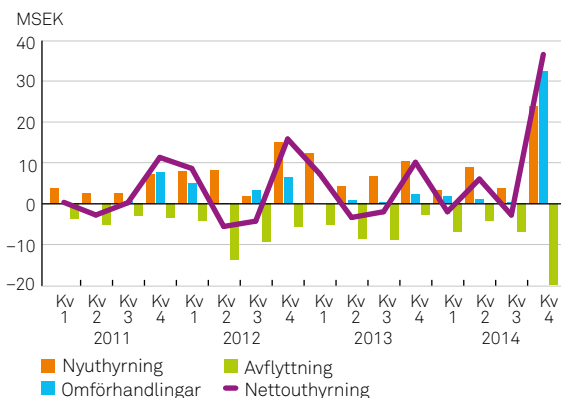
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



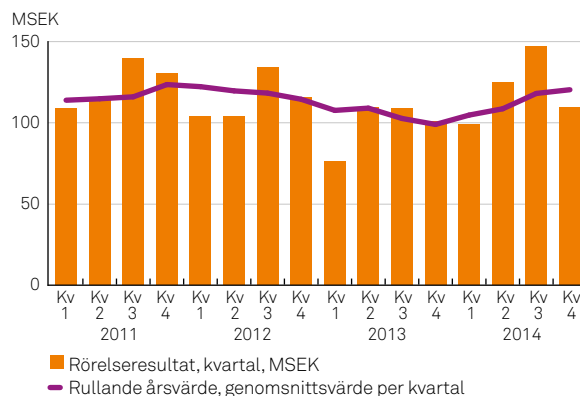
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	12 164,2	11 326,7
Maskiner och inventarier	14	41,6	41,4
Summa materiella anläggningstillgångar		12 205,8	11 368,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	33,6	31,6
Räntebärande långfristiga fordringar	17	177,7	259,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	211,3	290,6
Summa anläggningstillgångar		12 417,1	11 658,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	72,5	67,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	99,9	–
Övriga fordringar	19	144,4	154,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	41,1	38,3
Summa kortfristiga fordringar		358,0	260,4
Likvida medel		0,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	27	358,9	260,8
SUMMA TILLGÅNGAR		12 776,1	11 919,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr	21	400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 966,8	2 678,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 253,8	4 965,9
Innehav utan bestämmande inflytande		8,2	6,9
Summa eget kapital		5 262,0	4 972,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	403,3	437,8
Skulder till kreditinstitut	23	700,0	1 000,0
Övriga räntebärande skulder	23	5 860,0	4 832,4
Ej räntebärande skulder	16	53,0	32,8
Summa långfristiga skulder	27	7 016,3	6 303,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	–	42,7
Leverantörsskulder		195,0	238,0
Övriga räntebärande skulder	23	3,0	4,1
Övriga skulder	24	29,2	39,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	270,5	319,5
Summa kortfristiga skulder	27	497,7	643,6
Summa skulder		7 514,0	6 946,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 776,1	11 919,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 000,0	1 650,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 185 (189) fastigheter i 56 (60) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 616 000 (633 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 76 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 838 MSEK och uppgick per den 31 december till 12 164 (11 327) MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 137 MSEK respektive 54 MSEK samt avyttringar om -499 MSEK, där försäljningen av Älvsjödepån till SL i januari står för huvuddelen av försäljningarna.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 191 (1 288) MSEK, varav förvärv uppgick till 54 (11) MSEK och värderingshöjande underhåll till 59 (78) MSEK.

Stockholms Centralstation nyinvigdes i februari efter att den omfattande grundförstärkningen och moderniseringen avslutats. Ombyggnad av kontoren på Stockholms Centralstation pågår och inflyttning beräknas ske under 2016. Hälften av investeringarna om 300 MSEK som lagts ner i affärsområde Stationer under året är hänförliga till Stockholms Centralstation.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att rymma Station Stockholm City. Ovanför stationsfunktionen kommer ett hotell och bostäder att uppföras. Under inledningen av 2014 har grundläggning genomförts och vid årsskiftet pågick stomresning och montering av fasaden. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation påbörjades uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen i

april. Investeringen uppgår till 200 MSEK och inflyttning planeras till slutet av 2015. Merparten av kontorsytorna är nu uthyrda till tre hyresgäster. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 385 MSEK under året.

Affärsområde Depåer tecknade i juni avtal med tågoperatören MTR Express om att genomföra om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna. Jernhusen kommer att investera 150 MSEK i projektet. MTR Express beräknas flytta in i den nya hallen under hösten 2015.

Kombiterminalerna i Stockholm Årsta och Malmö står för merparten av affärsområde Godsterminalers genomförda investeringar om 220 MSEK under året. Stockholm Årsta Kombiterminal invigdes i maj och Malmö Crossdock invigdes i slutet av november.

Avyttringar

Under året frånträdde 12 (67) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 555 (105) MSEK. Under samma tid kontrakterades 15 (63) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 581 (100) MSEK.

Den största posten av årets avyttringar består av försäljningen av Älvsjödepån till SL. Depån har uteslutande använts för underhåll av SL:s pendeltåg och med anledning av det speciella hyresupplägget bedömdes försäljning vara bästa lösningen. Övriga fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs av stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheterna.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 211 (291) MSEK bestod 178 (259) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar samt marknadsvärden på finansiella derivat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 262 (4 973) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,6 (10,8) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 9,8 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,2 (41,7) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året ökat till 51,7 (49,6) procent av fastighetsvärdet.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 444 (2 299) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 4 622 (4 401) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 344 (111) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 403 (438) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 563 (5 879) MSEK, varav 353 (133) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av detta marknadsvärde var 3 MSEK kortfristigt. Nettolåneskulden ökade med 664 MSEK, från 5 620 MSEK till 6 284 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som genomförts under året.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 2 500 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,6 (2,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,4 (3,6) år.

Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	400,0	1 887,0	2 261,3	4 548,4	6,4	4 554,8
Årets totalresultat	–	–	514,2	514,2	–1,1	513,1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	2,9	2,9	–	2,9
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0,4	0,4	1,6	2,1
Lämnad utdelning	–	–	–100,0	–100,0	–	–100,0
Utgående eget kapital 2013-12-31	400,0	1 887,0	2 678,9	4 965,9	6,9	4 972,9
Årets totalresultat	–	–	387,9	387,9	1,3	389,2
Lämnad utdelning	–	–	–100,0	–100,0	–	–100,0
Utgående eget kapital 2014-12-31	400,0	1 887,0	2 966,8	5 253,8	8,2	5 262,0

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	482,6	396,7
Avskrivningar	10,1	6,9
Betald ränta	–171,9	–160,5
Erhållen ränta	4,9	15,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	325,7	258,3
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	–4,9	–24,2
Förändring av övriga korta fordringar	5,5	57,8
Förändring av leverantörsskulder	–43,0	16,7
Förändring av övriga korta skulder	78,5	51,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	361,9	359,7
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–1 138,2	–1 277,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–53,6	–10,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	562,5	86,7
Avyttring av andelar i koncernbolag	12,4	11,3
Förvärv av inventarier	–8,0	–6,3
Avyttring av andelar i intressebolag	–	100,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–624,9	–1 096,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–263,0	–736,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	808,0	1 796,9
Amortering av skuld	–302,0	–950,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	–99,9	–
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–42,7	–21,0
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	2,9
Utbetald utdelning	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	263,4	728,8
Årets förändring av likvida medel	0,5	–7,8
Likvida medel vid årets början	0,4	8,2
Likvida medel vid årets slut	0,9	0,4

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 326 (258) MSEK. Ökningen beror främst på ett högre rörelseresultat före värdförändringar till följd av bland annat högre hyresintäkter samt lägre fastighetsadministration och kostnader för strategisk utveckling. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 362 (360) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -625 (-1 096) MSEK och påverkades främst av avyttringar av fastigheter om 562 (87) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL var den enskilt största, samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 1 138 (1 277) MSEK.

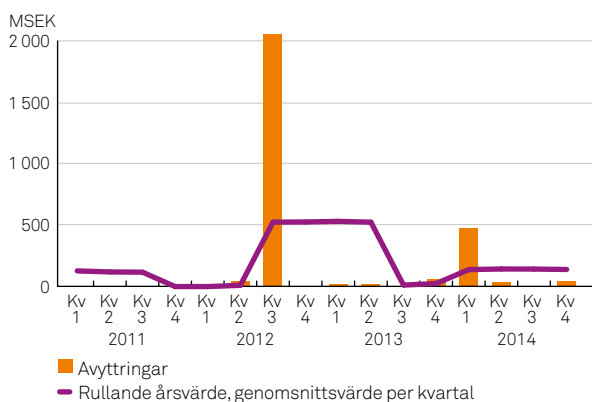
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 263 (729) MSEK. Det relativt låga kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år förklaras av att årets investeringar till stor del har finansierats av försäljningen av Älvsjödepån som genomfördes i januari.

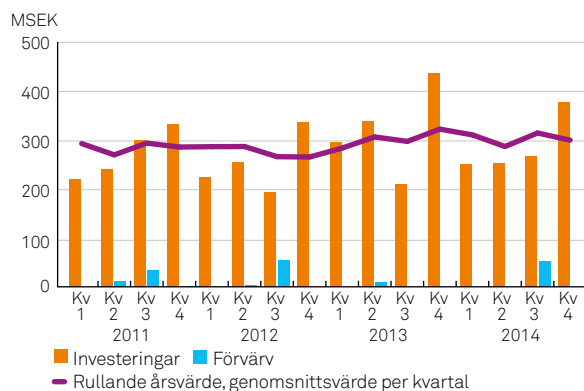
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2014	2013
Stationer	300,7	466,5
Stadsprojekt	384,6	144,6
Depåer	285,7	344,2
Godsterminaler	219,8	332,7
Totalt	1 190,8	1 288,0

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen minskade med fyra procent och uppgick till 196 (203) MSEK. Övriga förvaltningskostnader uppgick till –245 (–320) MSEK, en minskning med 24 procent. Rörelseresultatet uppgick till –76 (–184) MSEK.

MSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	195,9	203,2
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–244,7	–320,0
Driftöverskott		–48,8	–116,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	6	29,9	2,2
Central administration	7	–37,9	–36,3
Strategisk utveckling	7	–19,1	–32,8
Rörelseresultat	8–9	–75,9	–183,7
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	4,8	7,3
Ränteutgifter från koncernbolag	10	118,6	158,7
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		–	–4,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–166,7	–171,0
Räntekostnader från koncernbolag	11	–0,2	–13,6
Summa finansiella poster		–43,5	–23,1
Resultat efter finansiella poster		–119,4	–206,8
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		87,5	26,8
Lämnade koncernbidrag		–100,2	–1 121,8
Summa bokslutsdispositioner		–12,7	–1 095,0
Resultat före skatt		–132,1	–1 301,8
Uppskjuten skatt	12	34,8	285,4
Årets resultat		–97,2	–1 016,5
Resultat per aktie, SEK		–24,3	–254,1
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat

MSEK	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Årets resultat	–97,2	–1 016,5
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	–97,2	–1 016,5

Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighets-ägande dotterbolagen. Den 31 december fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades per den 31 december (43 MSEK). Investeringar i inventarier uppgick till 1 (1) MSEK.

Övriga finansiella tillgångar minskade med 1 850 MSEK, vilket främst beror på utdelning från dotterbolag samt lösen av intern revers.

MSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		47,9	88,6
Maskiner och inventarier	14	5,8	8,0
Summa materiella anläggningstillgångar		53,7	96,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	1 425,2	2 545,1
Fordringar hos koncernbolag		1 289,4	1 939,4
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	31,1	31,1
Uppskjuten skattefordran	22	510,6	475,8
Räntebärande långfristiga fordringar	17	161,1	241,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	3 417,5	5 232,5
Summa anläggningstillgångar		3 471,2	5 329,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	4,5	2,5
Fordringar hos koncernbolag		5 126,5	3 373,2
Räntebärande kortfristiga fordringar		99,9	–
Övriga fordringar	19	8,4	13,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15,0	14,8
Summa kortfristiga fordringar		5 254,3	3 403,6
Likvida medel		0,9	0,4
Summa omsättningstillgångar	27	5 255,2	3 404,0
SUMMA TILLGÅNGAR		8 726,5	8 733,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		422,5	619,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		922,5	1 119,7
Summa eget kapital		922,5	1 119,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	700,0	1 000,0
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder		5 493,5	4 685,5
Summa långfristiga skulder		6 282,1	5 774,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	–	42,7
Leverantörsskulder		23,1	34,1
Skulder till koncernbolag	23	1 340,4	1 583,6
Övriga skulder	24	37,8	11,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	120,6	167,9
Summa kortfristiga skulder	27	1 521,9	1 839,4
Summa skulder		7 804,0	7 613,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 726,5	8 733,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 000,0	1 650,0

Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital 2013-01-01	400,0	100,0	1 736,2		2 236,2
Årets resultat	–	–	–1 016,5		–1 016,5
Lämnad utdelning	–	–	–100,0		–100,0
Utgående eget kapital 2013-12-31	400,0	100,0	619,8		1 119,7
Årets resultat	–	–	–97,2		–97,2
Lämnad utdelning	–	–	–100,0		–100,0
Utgående eget kapital 2014-12-31	400,0	100,0	422,5		922,5

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	–75,9	–183,7
Avskrivningar	2,9	2,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–29,9	–2,2
Betald ränta	–171,4	–173,6
Erhållen ränta	240,2	281,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–34,0	–75,4
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	2,0	1,5
Förändring av övriga korta fordringar	–588,3	–4 189,0
Förändring av leverantörsskulder	–11,0	–5,0
Förändring av övriga korta skulder	–1 440,8	3 505,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–2 072,1	–762,2
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	–0,8	–0,7
Investeringar i dotterbolag	–	–0,5
Avyttring av dotterbolag	–	0,1
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	1 810,0	–8,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 809,2	–9,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–262,9	–771,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	808,0	1 796,9
Amortering av skuld	–302,0	–950,0
Förändring av korfristiga finansiella fordringar	–99,9	–
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–42,7	16,8
Utbetald utdelning	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	263,4	763,7
Årets förändring av likvida medel	0,5	–7,8
Likvida medel vid årets början	0,4	8,2
Likvida medel vid årets slut	0,9	0,4

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkoncernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnvägsgränd 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2014 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 19 mars 2015 och föreläggs till årsstämman den 27 april 2015 för fastställande. 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 NASDAQ OMX Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. 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. 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 på sidan 62.

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 2014 (2013) för resultaträkningsrelaterade poster

respektive 31 december 2014 (2013) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Användning av bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 76 procent av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2013 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2014.

IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering

Standarden har ändrats med ett förtydligande gällande principen för kvittning av finansiella tillgångar och skulder. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte påverkar bolaget.

IAS 36 Nedskrivningar

Standarden har ändrats med nya upplysningskrav om återvinningsbart belopp. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 10 Koncernredovisning

Standarden ersätter delar av IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och hela SIC-12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas av koncernredovisningen? Den ger enhetliga regler för när och hur ett ägarbolag ska upprätta koncernredovisning. Grundförutsättningen är "bestämmande inflytande" och standarden ger tre kriterier som ska vara uppfyllda för att ett ägarbolag ska anses ha ett bestämmande inflytande över bolag. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang

Standarden ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures och SIC-13 Överföring av icke-monetära tillgångar från en samägare till ett gemensamt styrt företag. Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. Enligt IFRS 11 är det inte längre tillåtet att använda klyvningsmetoden för joint ventures. Jernhusen gör bedömningen att standarden inte innebär någon väsentlig effekt för bolaget.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

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

Övriga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningsuttalanden som trädde i kraft från och med den 1 januari 2014 har inte haft någon väsentlig påverkan på Jernhusenkoncernens finansiella rapporter.

Jernhusen har sedan 1 januari 2014 ändrat uppställningsform av koncernens rapport över totalresultat, vilket innebär att värdeförändringar fastigheter ingår i rörelseresultatet. På så sätt åskådliggörs bolagets verksamhet på ett bättre sätt. Som en följd av denna ändring beräknas räntetäckningsgraden på rörelseresultatet före värdeförändringar.

Kommande standarder/ rekommendationer

IFRS 9 Financial Instruments

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är ännu ej godkänd av EU. Jernhusen har ännu inte gjort en bedömning av standardens effekt på bolagets redovisning.

IFRS 15 Revenue from Contract with Customers

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds med 1 januari 2017 eller senare. Standarden ersätter alla tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter, IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram, IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet, IFRIC 18 Överföringar av tillgångar från kunder och SIC 31 Intäkter – bytes-transaktioner som avser reklamtjänster). Standarden är ännu ej godkänd av EU. Jernhusen har ännu inte gjort en bedömning av standardens effekt på bolagets redovisning.

IFRIC 21 Avgifter

Tolkningen godkändes av EU i juni 2014 vilket innebär att den ska tillämpas från 1 januari 2015 för bolag med kalenderår som räkenskapsår. IFRIC 21 behandlar avgifter som statliga organ påför bolaget genom lagar och regler, vilket bland annat innefattar fastighetsskatten. Jernhusen påverkas av tolkningen gällande fastighetsskatten. Fastighetsskatter på de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår kommer att skuldföras och samtidigt redovisas en förutbetalad kostnad gällande fastighetsskatten.

Övriga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusenkoncernens finansiella rapporter.

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, det vill säga där moderbolaget exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

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 i rapport över totalresultat.

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

Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finansiella och operativa strategier, men inte ett bestämmande inflytande, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20–50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapital-

andelsmetoden 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 kommanditibolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (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. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Närstående parter

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

Segmentsrapportering

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

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäk-

ter och vidaredebitering av energi periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Fakturerings- och infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefaktureringskostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på fråntärdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Inventarier

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, såsom inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden:

Inventarier, 10–20 %

Fordon, 20 %

Datorer, 33 %

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

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

Gällande principer för nedskrivning av finansiella tillgångar se avsnitt Finansiella instrument.

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 redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Internprissättning

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

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

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

Värdering och redovisning av avsättningar till pensioner

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecta inte tillhandahåller den information som krävs för att redovisa pensionsplanen enligt ITP som en förmånsbestämd plan, redovisas den som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 17 (16) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. 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 tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och 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 skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som är 22 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.

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter. 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 en del av posten Förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfat-

tar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, aktier, leverantörsskulder, upplåning, obligationer 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, vilka 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 finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

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

En finansiell tillgång, eller en del av en finansiell tillgång, bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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 för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

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. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska tillhöra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivathandel bedrivs i huvudsak för att säkra concernens ränterisker.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att 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 resultaträkningsposten 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 kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

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

Intressebolag

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

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Prövning av värdet på koncernbolag, 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

Jernhusen AB (publ) redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

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

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.

- Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar järnvägs-depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödes-systemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Fastighetsintäkter		
Stationer	630,9	625,9
Stadsprojekt	29,2	30,1
Depåer	454,4	413,9
Godsterminaler	67,3	38,0
Koncerninterna intäkter	-0,8	-4,1
Summa fastighetsintäkter	1 181,0	1 103,8
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer ¹⁾	261,8	251,7
Stadsprojekt	3,2	4,9
Depåer	226,0	187,7
Godsterminaler	34,1	7,5
Koncerngemensamt	-3,4	-12,6
Central administration	-37,9	-36,3
Strategisk utveckling ²⁾	-1,2	-6,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	482,6	396,7
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	118,1	-209,4
Stadsprojekt	158,2	65,2
Depåer	-26,5	399,7
Godsterminaler	-10,6	-10,1
Summa värdeförändringar fastigheter	239,2	245,4
Rörelseresultat³⁾		
Stationer	379,9	42,3
Stadsprojekt	161,4	70,1
Depåer	199,6	587,4
Godsterminaler	23,6	-2,6
Koncerngemensamt	-42,7	-55,1
Summa rörelseresultat	721,8	642,1

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag och joint ventures.

²⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

³⁾ Inkluderar sedan 1 januari 2014 även värdeförändringar fastigheter. Jämförelsetalen för 2013 har räknats om.

Forts not 1

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stationer	630,9	625,9	85,4	87,4	716,3	713,3
Stadsprojekt	29,2	30,1	2,1	2,1	31,3	32,2
Depåer	454,4	413,9	1,6	2,3	456,0	416,2
Godsterminaler	67,3	38,0	2,0	3,9	69,3	41,9
Koncerninterna intäkter	-0,8	-4,1	4,8	6,9	4,0	2,8
Summa	1 181,0	1 103,8	95,9	102,6	1 276,9	1 206,4
Koncernjusteringar					-95,9	-102,6
Summa fastighetsintäkter					1 181,0	1 103,8

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Antal fastigheter	80	29	58	18	185
Hysesvärde, MSEK	411	17	400	49	878
Lokalarea, kvm	129 000	18 000	429 000	40 000	616 000
Vakant lokalarea, kvm	16 000	7 000	86 000	1 000	110 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	3,5	2,4	7,8	3,6
Ekonomisk vakansgrad, %	2,7	8,7	7,2	2,5	4,9

Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2013-12-31	5 780,8	1 486,5	3 356,5	702,9	11 326,7
Driftnetto	-46,8	77,3	-120,2	0,1	-89,6
Projektnetto	-39,5	4,1	15,5	-10,7	-30,6
Direktavkastningskrav	196,0	16,0	53,7	-	265,7
Delsumma realiserad värdeförändring	109,7	97,4	-51,0	-10,6	145,5
Investeringar	300,2	384,6	232,6	219,8	1 137,2
Förvärv	0,5	-	53,2	-	53,6
Frånträden	-28,9	-25,3	-444,5	-	-498,7
Byte av fastigheter mellan affärsområden	5,4	-4,8	-13,8	13,3	-
Marknadsvärde 2014-12-31	6 167,7	1 938,3	3 133,0	925,3	12 164,2

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

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

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

Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2014	2013
Intäkter, %	62,7	59,8
Kostnader, %	1,3	0,9

Not 3 Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013

Försäljning av varor och tjänster

Statliga bolag/verk

SJ AB	180,3	189,7	–	0,0
Trafikverket	93,0	97,2	3,1	0,2
Green Cargo AB	22,7	23,9	0,0	0,1
Summa	296,0	310,8	3,1	0,3

Köp av varor och tjänster

Statliga bolag/verk

Trafikverket	20,5	16,6	–	0,1
Samhall AB	13,8	13,1	0,3	0,2
Infranord AB	7,9	13,2	–	0,0
Summa	42,2	42,9	0,3	0,3

Fordringar

Statliga bolag/verk

SJ AB	8,8	6,3	–	–
Trafikverket	6,1	7,3	2,6	–
Green Cargo AB	0,7	1,0	–	–
Summa	15,7	14,6	2,6	–

I noten framgår transaktioner med närstående som överstiger mer än 10 procent av omsättningen. Under 2014 har Jernhusen även förvärvat och avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor från/till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 52. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 9.

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

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

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 181 (1 104) MSEK.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Hysesavtal, arrende och tomträttsavgälder	911,0	838,2	–	–
Energi	109,8	103,8	–	–
Parkering	52,2	49,7	–	–
Förvaringsboxar	18,8	17,7	–	–
Infrastrukturförvaltning	55,6	38,7	–	–
Reklamintäkter	46,7	40,1	–	–
Övrigt ¹⁾	–13,0	15,6	195,9	203,2
Summa	1 181,0	1 103,8	195,9	203,2

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	75
Vakansgrad lokaler	+/-1	7
Drift- och energikostnader	+/-10	38
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltnings-fastigheter	+/-0,25	–542/+497
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procent-enhet	11

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2015	971	164 429	233	27
2016	491	154 135	258	30
2017	310	90 499	102	12
2018	158	40 621	78	9
2019	33	15 879	35	4
2020	13	13 985	47	5
2021–	36	40 725	115	13
Totalt	2 012	520 273	867	100

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 649 (641) 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.

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderings-

höjande. 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 med en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsatts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	134,6	138,4	–	–
Fastighetsskötsel	59,3	63,0	–	–
Städning och renhållning	25,2	27,7	–	–
Bevakning	25,2	25,7	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	2,9	2,2	–	–
Utlägg för vidarefakturering	10,5	21,5	–	–
Avskrivningar	6,9	6,9	–	–
Övrigt	110,6	93,3	–	–
Summa	375,2	378,7	–	–
Underhåll	65,5	60,7	–	–
Summa	65,5	60,7	–	–
Fastighetsskatt	6,1	4,8	–	–
Summa	6,1	4,8	–	–

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2014 har Jernhusen AB inte avyttrat några fastigheter via försäljning av dotterbolag.

Moderbolag

Bolag	Fastighetsbeteckning	Försäljningsresultat, MSEK
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		29,9
Summa 2014		29,9
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		2,2
Summa 2013		2,2

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	190,9	219,3	190,9	219,3
Övriga personalrelaterade kostnader	6,3	7,9	6,3	7,9
Avskrivningar	–	–	2,9	2,9
Energi	–	–	3,7	3,7
Lokal- och kontorskostnad	30,3	36,4	30,3	36,4
Konsultkostnader	26,7	33,5	26,7	33,5
IT-kostnader	3,9	5,8	3,9	5,8
Aktiverade projektutgifter	–57,1	–108,4	–	–
Övrigt	1,3	1,9	–20,0	10,5
Summa	202,3	196,4	244,7	320,0
Summa fastighetskostnader	649,2	640,5	244,7	320,0

Not 7 Central administration och strategisk utveckling

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ersättning till anställda	26,9	23,7	26,9	23,7
Övriga personalrelaterade kostnader	0,6	1,1	0,6	1,1
Strategisk utveckling	13,3	32,8	19,1	32,8
Övrigt ¹⁾	10,4	11,5	10,4	11,5
Summa	51,2	69,1	57,0	69,1

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

Not 8 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av års-redovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisions-verksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisions-uppdraget 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	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,8	0,9	0,8	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	0,1	0,2	0,1	0,2
Summa	0,9	1,1	0,9	1,1

Not 9 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidan 44.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänst-lediga 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 månads-löner. 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 2014 uppnåddes målet för rörelseresultatet och utbetalning av rörlig lönedel baserad både på individuella mål och rörelseresultatet kommer att göras i mars 2015 och uppgår till 10 (12) MSEK.

Pensioner

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

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 inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2014	2013
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	16 339,5	16 324,1
Övriga anställda	139 167,3	147 862,7
Summa	155 506,8	164 186,8
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	10 656,5	10 044,3
varav pensionskostnader	4 276,4	4 077,6
Övriga anställda	75 016,9	76 278,6
varav pensionskostnader	29 142,0	24 358,5
Summa	85 673,4	86 322,9

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämman beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Ingen ersättning har utgått 2013 till ledamöter i investeringsutskottet. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2014

KSEK	Styrelse	Finans- och revisions-utskott		
		Ersättnings-utskott	utskott	utskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	295,7 ⁴⁾	39,4 ⁴⁾	–	–
Kristina Ekengren ^{2) 3)}	–	–	–	–
Jakob Grinbaum	120,0	–	–	13,3
Anders Kupsu	120,0	–	–	13,3
Kia Orback Pettersson (t o m april 2014)	78,9 ⁴⁾	–	26,3 ⁴⁾	–
Kerstin Lindberg Göransson (fr o m maj 2014)	80,0	–	20,0	–
Ingegerd Simonsson	120,0	–	30,0	–
Christel Wiman	120,0	20,0	–	–
Summa	934,5	59,4	76,3	26,7

¹⁾ Ordförande i ersättnings- och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Ersättning till styrelse 2013

KSEK	Styrelse	Finans- och revisions-utskott	
		Ersättnings-utskott	utskott
Rolf Lydahl, ordförande (t o m april 2013) ¹⁾	60,7	10,0	–
Kjell Hasslert, ordförande (fr o m maj 2013) ¹⁾	152,6 ⁴⁾	15,0 ⁴⁾	–
Kristina Ekengren ²⁾	–	–	–
Jakob Grinbaum (fr o m maj 2013)	80,0	–	–
Anders Kupsu (fr o m maj 2013)	80,0	–	–
Kia Orback Pettersson ³⁾	180,0 ⁴⁾	–	49,9 ⁴⁾
Ingegerd Simonsson	111,7	–	30,0
Bosse Wallin (t o m april 2013)	31,7	–	16,6
Christel Wiman	111,7	20,0	–
Summa	808,4	45,0	96,5

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Forts not 9

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2014

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 281,0	–	3 281,0	1 014,4
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 191,0	80,2	2 271,2	637,4
Eva Burén, Chef Kommunikation (t o m december 2013)	1964	67	17,7	–	17,7	–
Ingrid Christensson, Chef Kommunikation	1960	67	1 224,8	–	1 224,8	444,4
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Stationer	1973	67	1 314,4	66,2	1 380,6	273,2
Åsa Dahl, Chef affärsområde Depåer	1970	67	1 091,7	61,8	1 153,5	263,9
Ulrika Frisk, Chef HR (t o m oktober 2014)	1970	67	735,9	53,6	789,5	157,8
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 236,2	48,9	1 285,1	493,6
Micael Svensson, Chef affärsområde Godsterminaler samt tf Chef HR	1961	67	1 190,1	–	1 190,1	429,2
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer (t o m oktober 2014)	1971	67	1 164,7	50,7	1 215,4	217,1
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 384,6	49,1	1 433,6	345,5
Summa			14 832,1	410,5	15 242,6	4 276,4

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare 2013

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 139,6	–	3 139,6	959,1
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 132,0	79,5	2 211,5	646,7
Björn Boestad, Chef Bygg- och fastighetsutveckling (t o m augusti 2013)	1965	67	1 328,3	57,3	1 385,6	317,2
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling (fr o m oktober 2013)	1966	67	326,2	3,9	330,1	127,0
Eva Burén, Chef Kommunikation	1964	67	979,2	61,9	1 041,1	314,3
Daniel Daagarsson, Chef affärsområde Depåer	1973	67	1 257,6	60,1	1 317,7	265,2
Åsa Dahl, Chef Strategisk Utveckling	1970	67	960,0	59,9	1 019,9	195,5
Ulrika Frisk, Chef HR	1970	67	903,8	62,5	966,3	188,0
Micael Svensson, Chef affärsområde Godsterminaler	1961	67	1 166,1	–	1 166,1	467,5
Ola Orsmark, Chef affärsområde Stationer	1971	67	1 362,8	65,6	1 428,4	279,2
Ann Wiberg, Chef affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 340,1	27,8	1 367,9	317,9
Summa			14 895,7	478,5	15 374,2	4 077,6

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Forts not 9

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2014	2013
Kvinnor	105	106
Män	117	131
Summa	222	237

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2014		2013	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	8	4	10	5
Summa	15	7	17	8

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av Arenastaden i Solna	2,8	5,3	2,8	4,9
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	118,6	158,7
Övriga ränteintäkter	1,8	9,7	2,0	2,5
Summa	4,6	15,0	123,4	166,0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader och liknande resultatposter	167,5	171,5	166,7	171,1
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	0,2	13,5
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	–38,3	–30,6	–	–
Summa	129,2	140,9	167,0	184,6

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 3,5 (3,5) procent.

Not 12 Skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. 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.

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	355,2	650,3	–132,1	–1 301,8
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–78,2	–143,1	29,1	286,4
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	112,9	3,0	6,6	0,5
Gjorda/återförda nedskrivningar dotterbolag	–	–	–	–1,0
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,6	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–0,8	2,3	–0,8	–0,5
Summa	33,9	–137,2	34,8	285,4
Effektiv skattesats, %	negativ	21,1	26,3	21,9

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde). Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2014 uppgick till 12 164 (11 327) MSEK vilket är en ökning med 838 (1 431) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 191 (1 288) MSEK, värdeförändring om 145 (200) MSEK samt frånträden om -499 (-57) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 1,2 (2,2) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 49.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2014	2013
Marknadsvärde 1 januari	11 326,7	9 896,4
Orealiserade värdeförändringar	145,5	199,7
Investeringar	1 137,2	1 277,3
Förvärv	53,6	10,7
Frånträden	-498,7	-57,3
Marknadsvärde 31 december	12 164,2	11 326,7

Väsentliga åtaganden

En större modernisering av kontorsytorna i Stockholms Centralstation pågår och väntas vara färdigställda under 2016. Jernhusen har åtaganden i den till Centralstationen intilliggande fastigheten Orgelpipan 6. Åtagandena består av uppförandet av Stockholm Continental som i botten kommer att bestå av en stationslösning för Citybanan och ovanför stationen kommer Scandic Hotels att bedriva hotellverksamhet. Övriga väsentliga åtaganden består i uppförandet av de två kontorshusen Glasvasen i Malmö och Eldaren i Uppsala.

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, till exempel Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå, se avsnittet Fastighetsprojekt på sidorna 26–27.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter i glesbygden, underhållsdepåer och godsterminaler lokaliserade till viktiga järnvägsknutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, 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. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

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

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande 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 överlåtelse analyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om 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 tillträdd, förutom normalt försäljningsförfarande, kan vara avvaktan på fastighetsbildning eller att villkor om ny detaljplan ska uppfyllas. Vid risk för uteblivet tillträde hanteras risken enskilt genom att inte värdera fastigheten till fullt försäljningspris.

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2014 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 en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 96 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,6 (6,7) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. För att visa storheterna har medianen tagits fram och den är 9,0 procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	6,6	9,0
Kalkylränta, %	8,6	11,0

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-, underhålls- och fastighetsadministrationskostnader. Dessa bestäms med utgångspunkt från historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 400 kr/kvm, medianen är 1 000 kr/kvm. Fastighetskostnaderna uppgår till 500 kr/kvm och medianen är 400 kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är sex procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, kr/kvm	1 400	1 000
Driftkostnader, kr/kvm	500	400
Vakans, %	6,0	8,0

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 19 fastigheter, motsvarande 76 procent av beståndet, värderats av extern part, DTZ. Urvalet har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna. DTZ:s värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 9 835 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 9 292 MSEK vilket är 543 MSEK lägre än DTZ, motsvarande 5,5 procent. Det kan konstateras att det interna värdet på beståndsnivå stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda 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 +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 10 947-13 381 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direkt- avkastning	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25%	12 706	542	10%	13 471	1 307
-0,10%	12 375	211	5%	12 817	653
	12 164			12 164	
0,10%	11 960	-204	-5%	11 511	-653
0,25%	11 667	-497	-10%	10 858	-1 306

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern MSEK	2014			2013		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,5	67,5	72,0	4,5	52,8	57,3
Årets investeringar	-	10,3	10,3	0,0	14,7	14,7
Försäljningar/utrangeringar	-	0,0	0,0	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,5	77,8	82,3	4,5	67,5	72,0
Ingående avskrivningar	-3,2	-27,4	-30,6	-2,8	-20,7	-23,5
Försäljningar/utrangeringar	-	0,0	0,0	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-0,4	-9,7	-10,1	-0,4	-6,7	-7,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,6	-37,1	-40,7	-3,2	-27,4	-30,6
Utgående planenligt restvärde	0,9	40,7	41,6	1,3	40,1	41,4

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 10 (7) MSEK redovisas 7 (7) MSEK som driftkostnader och 3 (3) MSEK som fastighetsadministration.

Forts not 14

Moderbolag MSEK	2014			2013		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	27,3	29,9	2,6	26,6	29,2
Årets investeringar	–	0,8	0,8	–	0,7	0,7
Försäljningar/utrangeringar	–	0,0	0,0	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	28,1	30,7	2,6	27,3	29,9
Ingående avskrivningar	–2,6	–19,3	–21,9	–2,6	–16,4	–19,0
Försäljningar/utrangeringar	–	–0,1	–0,1	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–	–2,9	–2,9	–	–2,9	–2,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	–2,6	–22,2	–24,8	–2,6	–19,3	–21,9
Utgående planenligt restvärde	–	5,8	5,8	–	8,0	8,0

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 3 (3) MSEK redovisas 3 (3) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 15 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2014, MSEK	Bokfört värde 2013, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	150,1	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 Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,6	0,6
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 Holding 3 AB ¹⁾	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	–
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	36,4	36,4
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB	556692-9443	Stockholm	1 000	100	100	336,7	336,7
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	45,1	5,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	5,1	5,1
Jernhusen Holding 4 AB ¹⁾	556764-1138	Stockholm	1 000	100	100	0,1	–
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	0,0	0,0
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		–	–
Summa						1 425,2	2 545,1

¹⁾ Har förvärvats under 2014.

Not 16 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	-1,2	95,5	31,1	31,1
Aktieägartillskott	-	21,4	-	-
Försäljning	-	-37,8	-	-
Resultatandel	-18,2	-18,1	-	-
Nedskrivning	-	-62,2	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-19,4¹⁾	-1,2¹⁾	31,1	31,1

¹⁾ Varav 33,6 (31,6) MSEK redovisas som tillgång och -53,0 (-32,8) MSEK redovisas som skuld.

Koncern

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2014, MSEK	Bokfört värde 2013, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	6,9	6,7
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna AB	556742-6811	Stockholm	220	10,0	10,0	0,0	0,0
Arenabolaget i Solna KB	969733-4580	Stockholm	-	10,0	10,0	24,5	30,3
Sweden Arena Management AB	556742-6829	Stockholm	220	10,0	10,0	0,0	0,0
Sweden Arena Management KB	969733-6312	Stockholm	-	10,0	10,0	-77,5	-63,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	26,6	24,8
Summa						-19,4¹⁾	-1,2¹⁾

¹⁾ Varav 33,6 (31,6) MSEK redovisas som tillgång och -53,0 (-32,8) MSEK redovisas som skuld.

Moderbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2014, MSEK	Bokfört värde 2013, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Råsta Administration AB	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	0,0	0,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

Resultat och eget kapital 2014 enligt senaste rapporterade utfall från intressebolag och joint ventures

MSEK	Stockholms Terminal AB	Råsta Administration AB	Arenabolaget i Solna AB	Arenabolaget i Solna KB	Sweden Arena Management AB	Sweden Arena Management KB	Åre Centrum AB
Balansräkning							
Tillgångar	23,8	0,2	0,1	3 080,6	0,1	259,4	454,5
Eget kapital	-10,9	0,1	0,1	897,4	0,1	-215,2	92,9
Skulder	-12,9	0,0	0,0	2 183,2	0,0	474,6	361,6
Summa eget kapital och skulder	-23,8	0,2	0,1	3 080,6	0,1	259,4	454,5
Resultaträkning							
Intäkter	20,8	0,1	0,0	87,4	0,0	192,2	31,4
Årets resultat	0,1	0,0	0,0	-42,2	0,0	-265,2	6,1

Bolagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel, MSEK
Stockholms Terminal AB	0,0
Råsta Administration AB	–
Arenabolaget i Solna AB	–
Arenabolaget i Solna KB	–5,8
Sweden Arena Management AB	–
Sweden Arena Management KB	–14,4
Åre Centrum AB	1,9
Summa	–18,2¹⁾

¹⁾ Varav 2,0 MSEK redovisas i rörelseresultatet före värdeförändringar och –20,2 MSEK redovisas i finansiella poster.

Intressebolag

Jernhusen har valt att redovisa innehavet i bolagen Arenabolaget i Solna AB (556742-6811), Arenabolaget i Solna KB (969733-4580), Sweden Arena Management AB (556742-6829) och Sweden Arena Management KB (969733-6312) som intressebolag, trots att ägarandelen endast är 10 procent. Eftersom Jernhusen är representerat i bolagens styrelser och deltar i bolagens strategiska beslut samt har aktieägaravtal med övriga delägare, tyder detta på att Jernhusen har ett fortsatt betydande inflytande i bolagen.

Då innehavet anses vara av finansiell karaktär redovisas resultatandelarna från bolagen bland de finansiella posterna i koncernens rapport över totalresultat.

Åre Centrum AB (556624-4678) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB anses vara verksamhetsnära, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet före värdeförändringar.

Joint venture

Stockholms Terminal AB (556255-1928) redovisas som ett joint venture enligt kapitalandelsmetoden och eftersom verksamheten i bolaget är att anse som verksamhetsnära för Jernhusen, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet före värdeförändringar.

Not 17 Räntebärande fordringar

Av räntebärande fordringar avser 161 (241) MSEK reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	177,7	259,0	161,1	241,1
varav derivatinstrument ¹⁾	16,6	18,0	–	–
Summa	177,7	259,0	161,1	241,1
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar ²⁾	99,9	–	99,9	–
varav derivatinstrument ¹⁾	–	–	–	–
Summa	99,9	–	99,9	–

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

²⁾ Avser kortfristiga placeringar av överskottslikviditet.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Hyresfordringar	21,3	18,9	–	–
Kundfordringar	57,2	53,4	4,5	2,5
Reserv för osäkra fordringar	–5,9	–4,6	–	0,0
Summa	72,5	67,7	4,5	2,5

Kontraktstorlek

MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	1 127	57,2	32	3,9
0,1–0,4	497	25,2	122	15,1
0,5–0,9	180	9,1	132	16,4
1,0–2,4	112	5,7	173	21,6
2,5–4,9	27	1,4	91	11,3
5,0–9,9	22	1,1	147	18,2
10,0 –	6	0,3	109	13,5
Summa	1 971	100	805	100

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Koncern												
Hyresfordringar	–	0,0	12,4	11,6	4,6	0,9	0,0	3,1	4,3	3,2	21,3	18,9
Kundfordringar	50,8	53,3	4,1	–1,3	0,6	0,2	0,1	–0,1	1,6	1,2	57,2	53,4
Summa	50,8	53,3	16,5	10,3	5,2	1,1	0,1	3,0	5,9	4,4	78,5	72,2
Moderbolag												
Kundfordringar	4,5	2,4	–	0,0	–	–	–	–	–	0,0	4,5	2,5
Summa	4,5	2,4	–	0,0	–	–	–	–	–	0,0	4,5	2,5

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 6 (5) MSEK motsvarande 8 (6) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Avsättning vid årets början	4,6	20,3	0,0	–
Återvunna osäkra kundfordringar	–	–17,1	0,0	–
Reservering för befarade kundförluster	2,0	1,4	–	0,0
Konstaterade förluster	–0,7	–	–	–
Avsättning vid årets slut	5,9	4,6	–	0,0

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Mervärdesskattfordran	47,8	63,8	–	6,6
Fordran på staten avse- ende miljöåtagande	11,3	10,9	0,4	0,4
Skattefordran	18,7	19,2	7,2	5,5
Övriga fordringar	66,6	60,5	0,8	0,5
Summa	144,4	154,4	8,4	13,1

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna intäkter	16,9	16,4	–	–
Förutbetalda försäljnings- kostnader	1,1	0,4	1,1	0,4
Upplupna räntor	1,3	1,5	0,1	0,5
Övriga poster	21,9	20,0	13,8	13,9
Summa	41,1	38,3	15,0	14,8

Not 21 Eget kapital

Aktiekapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är etthundra (100) SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2014 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 den 2 februari 2001 uppstod en överkursfond om 100 MSEK. Därutöver har den 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 år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 2 967 MSEK, varav årets resultat är 389 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 31 december 2005 överförts till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 423 MSEK och består av balanserat resultat 520 MSEK och årets resultat –97 MSEK.

Styrelsen föreslår att 113 MSEK, motsvarande 28,25 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2014		2013	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-4 621,6	-1 016,8	-4 400,5	-968,1
Derivat	336,9	74,1	115,1	25,3
Underskottsavdrag	2 444,4	537,8	2 299,3	505,8
Osäkra kundfordringar	7,7	1,7	6,3	1,4
Övrigt	-0,4	-0,1	-10,3	-2,3
Enligt balansräkningen	-1 833,0	-403,3	-1 990,1	-437,8

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2014		2013	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Underskottsavdrag	2 321,1	510,6	2 162,7	475,8
Enligt balansräkningen	2 321,1	510,6	2 162,7	475,8

Kvarvarande underskott i koncernen per den 31 december 2014 uppgick till 2 444 MSEK.

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	700,0	1 000,0	700,0	1 000,0
Övriga räntebärande skulder	5 860,0	4 832,4	5 493,5	4 685,5
varav derivatinstrument ¹⁾	350,5	128,9	-	-
Summa	6 560,0	5 832,4	6 193,5	5 685,5
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	42,7	-	42,7
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	3,0	4,1	-	-
varav derivatinstrument ¹⁾	3,0	4,1	-	-
Summa	3,0	46,8	-	42,7

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 13 200 (13 850) MSEK varav 6 000 (6 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 1 000 (1 650) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram (till vilket 3 000 MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter är upphandlade som back-up-finansiering) och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 6 563 (5 879) MSEK varav 2 497 (1 797) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet, 700 (1 000) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 2 997 (2 889) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget (43 MSEK) utnyttjat.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektivränta, %
-1 år	2 145	1,0
1-2 år	100	0,8
2-3 år	206	1,6
3-4 år	748	1,8
4-5 år	106	0,4
5- år	2 904	2,8
Totalt	6 209 ¹⁾	1,9

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 353 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kredit-faciliteter	1 000	700	11
Icke säkerställda kredit-faciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	2 497	40
Företagscertifikatprogram	3 000	2 997	48
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	1
Totalt	13 200	6 209 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 353 MSEK ingår inte.

Kapitalbindningsförfall (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5- år
Räntebärande skulder inkl räntebetalningar ¹⁾	45	2 894	1 232	1 469	504	214
Derivat ¹⁾	72	68	67	69	67	194
Totalt	116	2 963	1 300	1 538	571	408

¹⁾ För lån och derivat med rörlig ränta har Stibor antagits vara samma som på balansdagen under hela låneperioden.

Not 24 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Skatteskuld	6,2	7,2	0,8	1,9
Mervärdesskatteskuld	–	–	28,5	–
Inbetalda handpenningar	4,1	3,8	–	–
Personalens källskatt	3,9	4,3	3,9	4,3
Sociala avgifter	3,6	3,9	3,6	3,9
Övriga skulder	11,4	20,3	1,0	1,0
Summa	29,2	39,4	37,8	11,1

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Bolagsförsäljningar	28,7	54,6	28,7	92,8
Förutbetalda hyresintäkter	148,9	136,1	1,0	–
Räntor	19,8	24,1	18,7	23,1
Semesterlöner	12,5	10,8	12,5	10,9
Rörlig lönedel	13,5	12,1	13,5	12,1
Personalrelaterade kostnader	7,2	7,0	7,2	6,9
Sociala avgifter	3,9	3,4	3,9	3,4
Övrigt	36,0	71,4	35,0	18,6
Summa	270,5	319,5	120,6	167,9

Övriga upplupna kostnader avser främst pågående investeringar.

Not 26 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Dotterbolagsreverser	1 000,0	1 650,0	1 000,0	1 650,0
Summa	1 000,0	1 650,0	1 000,0	1 650,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har in-teckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 1 000 (1 650) MSEK.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med mark-föröreningar 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

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är part i ett antal pågående ärenden i hyresnämnd samt i Svea hovrätt avse-ende omprövning av tomträttsavgäld. Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsolidationen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar avseende Jernhusens engagemang i Arenastaden. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81-85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till -337 (-115) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

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

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 17 (18) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 337 (133) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -222 (155) MSEK.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkonsolidationen

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom räntefallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1-5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2014, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 11 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 62 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,9 (3,1) procent och den genomsnittliga räntebindingstiden till 4,4 (3,6) år. Räntebindingen har uppnåtts genom att lån med kort räntebinding har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett

nominellt underliggande värde om 3 400 (3 600) MSEK. Räntefallostrukturen 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 positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den realiserade värdeförändringen för Jernhusens derivat var under året -222 (155) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2014	-115,1
Försäljningslikvid	-
Orealiserad värdeförändring	-221,7
Realiserad värdeförändring	-
Värde derivat 31 december 2014	-336,8

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 samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken med att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,6 år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan två och nio år.

Valutarisk

Valutarisk är risken för 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.

MSEK	Kategori	Värdering	Bokfört värde	
			2014	2013
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	161,1	241,1
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	72,5	67,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	99,9	–
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	185,5	192,7
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	0,9	0,4
Summa			519,9	501,9
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	16,6	18,0
Summa			16,6	18,0
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	700,0	1 000,0
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	5 509,5	4 703,5
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	195,0	238,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	–	42,7
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	299,7	358,9
Summa			6 704,2	6 343,0
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	353,5	133,1
Summa			353,5	133,1

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2014
Balanserade vinstmedel	519 753 404
Årets resultat	-97 247 290
Summa	422 506 114

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 87 510 776 SEK och lämnats till dotterbolag med 100 186 739 SEK.

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2014
Till aktieägarna utdelas	113 000 000
I ny räkning balanseras	309 506 114
Summa	422 506 114

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 113 MSEK, eller motsvarande 28,25 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 6 maj 2015.

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 12,2 procent av bolagets eget kapital och 2,1 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 och 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten

uppgick vid årsskiftet till 41,2 procent och räntetäckningsgraden till 3,9 gånger. Utdelningsmålet innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

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 för att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

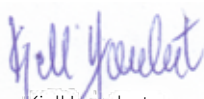
Stockholm den 19 mars 2015
Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

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

berättelsen 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.

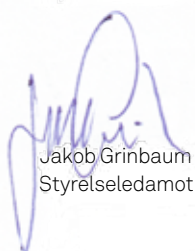
Stockholm den 19 mars 2015
Styrelsen



Kjell Hasslert
Ordförande



Kristina Ekengren
Styrelseledamot



Jakob Grinbaum
Styrelseledamot



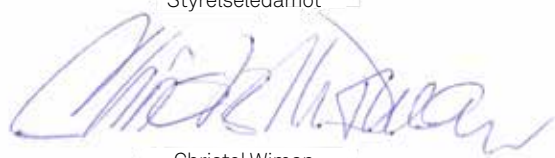
Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot



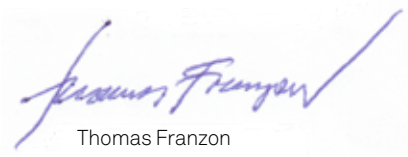
Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



Anders Kupsu
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot

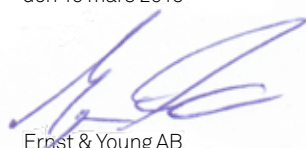


Thomas Franzon
Arbetstagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 19 mars 2015



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 utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för år 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-16, 24-37 och 47-82.

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 en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, 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 och koncernredovisningen, 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassa-

flöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB (publ) för år 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

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 samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-46 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 19 mars 2015



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 181,0	1 103,8	1 160,6	1 093,7	1 013,7
Driftkostnader	-381,4	-383,4	-393,2	-340,8	-357,2
Underhåll	-65,5	-60,7	-57,5	-38,2	-30,0
Fastighetsadministration	-202,3	-196,4	-201,7	-165,8	-129,0
Driftöverskott	531,8	463,3	508,2	548,9	497,5
Central administration	-51,2	-69,1	-49,0	-54,8	-57,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	2,0	2,5	0,1	1,3	2,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	482,6	396,7	459,3	495,4	442,1
Värdeförändringar fastigheter	239,2	245,4	121,3	121,3	215,2
Rörelseresultat	721,8	642,1	580,6	616,7	657,3
Finansiella poster, inkl andelar i intressebolag	-144,8	-146,5	-181,8	-163,1	-98,6
Värdeförändringar derivat	-221,8	154,7	-57,4	-224,7	82,1
Resultat före skatt	355,2	650,3	341,4	229,0	640,8
Skatt	33,9	-137,2	222,3	-54,0	-150,6
Årets resultat	389,2	513,1	563,7	175,0	490,2
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	12 164,2	11 326,7	9 896,4	10 829,1	9 501,5
Maskiner och inventarier	41,6	41,4	33,7	20,0	14,8
Finansiella anläggningstillgångar	211,3	290,6	416,6	495,4	667,4
Omsättningstillgångar	358,9	260,8	301,5	238,7	223,7
Summa tillgångar	12 776,1	11 919,5	10 648,2	11 583,2	10 407,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	5 262,0	4 972,9	4 554,8	4 088,4	4 011,3
Långfristiga skulder	7 016,3	6 303,0	577,5	6 900,4	5 806,4
Kortfristiga skulder	497,7	643,6	5 515,9	594,4	589,7
Summa eget kapital och skulder	12 776,1	11 919,5	10 648,2	11 583,2	10 407,4
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	616 000	633 000	654 000	671 000	669 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	12 164	11 327	9 896	10 829	9 501
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 191	1 288	1 060	1 161	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	563	57	2 114	5	1 086
Överskottsgrad, %	45,0	42,0	43,8	50,2	49,1
Direktavkastning, %	5,1	5,1	5,9	6,6	6,7
Totalavkastning, %	7,4	7,8	7,3	8,1	9,5
Vakansgrad area, % ²⁾	17,9	18,5	15,7	14,8	14,6
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	4,7	5,2	4,4	4,3	4,9
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	41,2	41,7	42,8	35,0	38,5
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	6 284	5 620	4 853	6 089	4 877
Belåningsgrad, %	51,7	49,6	49,0	56,2	51,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,1	1,5	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,2	3,2	3,4	5,1
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,1	3,2	3,2	2,5
Räntebindningstid, år	4,4	3,6	4,8	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,8	13,1	4,4	12,9
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	229	245	265	239	187

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Hållbarhetsindikatorer

GRI-index

Årets hållbarhetsredovisning för Jernhusenkoncernen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i nästan alla av årsredovisningens delar, med undantag för finansiella rapporter och noter. Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning G4. Hållbarhetsredovisningen uppfyller GRI:s tillämpningsnivå Core.

Förra årets hållbarhetsredovisning baserades på GRI-G3 och förändringar av indikatorerna har därför skett. Detta har dock inte inneburit några förändringar i avgränsning och hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag. Dessutom omfattar indikator JH1 och JH2 hur Jernhusen arbetar för att minska bolagets indirekta påverkan i kund- och leverantörsledet. Dessa indikatorer har tagits fram för att följa upp Jernhusens inköpsarbete. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Årets rapport är den sjunde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver.

Den senaste redovisningen publicerades i mars 2014. Inga felaktigheter har identifierats i denna redovisning.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Annika Ekengren på telefon 08-410 626 00.

Strategi och analys

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-1	Uttalande från vd	sid 2-3, vd-ord

Organisationens profil

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-3	Organisationens namn	sid 58, Redovisningsprinciper
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Omslag sid 4-5, Vår verksamhet
G4-5	Plats för organisationens huvudkontor	sid 58, Redovisningsprinciper
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	Ej relevant, bolaget är endast verksam i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och juridisk ägarform	sid 38-39, Bolagsstyrningsrapport
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	Omslag sid 4-5, Verksamhet
G4-9	Bolagets storlek	sid 24-25, Fastighetsbestånd sid 37, Medarbetare
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	sid 37, Medarbetare sid 87, GRI-resultatindikatorer
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	sid 37, Medarbetare
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	sid 20-21, Leverantörer
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	sid 20-21, Leverantörer sid 37, Medarbetare sid 38-41, 45, Bolagsstyrningsrapport
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	sid 12-13, Riskhantering sid 23, Miljö
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	sid 6, Omvärld sid 18, Intressenter sid 21, Leverantörer
G4-16	Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	sid 6, Omvärld sid 22, Miljö

Väsentliga aspekter och avgränsningar

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	sid 59, Redovisningsprinciper
G4-18	Process för att identifiera rapportens innehåll	sid 17-18, Intressenter sid 87-88, GRI-resultatindikatorer
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	sid 85-86, GRI-index sid 87-88, GRI-resultatindikatorer
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	sid 85, GRI-index
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	sid 85, GRI-index
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	sid 85, GRI-index
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	sid 85, GRI-index

Intressentdialog

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-24	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	sid 17–18, Intressenter sid 89, GRI-resultatindikatorer
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	sid 17–18, Intressenter sid 89, GRI-resultatindikatorer
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	sid 17–18 Intressenter sid 89, GRI-resultatindikatorer
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	sid 17–18, Intressenter sid 89, GRI-resultatindikatorer

Information om redovisningen

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-28	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	sid 85, GRI-index
G4-29	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	sid 85, GRI-index
G4-30	Rapporteringscykel	sid 85, GRI-index
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	sid 85, GRI-index
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	sid 85–86, GRI-index sid 92, Granskningsberättelse
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	sid 85, GRI-index

Styrning

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	sid 38–45, Bolagsstyrningsrapport

Etik och integritet

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-56	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	sid 37, Medarbetare sid 21, Leverantörer

Miljö

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-EN3 EN6 DMA	Energianvändning	sid 22, Miljö
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	sid 22, Miljö sid 89–90, GRI-resultatindikatorer
G4-EN6	Energieffektivisering	sid 22, Miljö sid 90, GRI-resultatindikatorer
G4-CRE5 DMA	Förenad mark	sid 23, Miljö
G4-CRE5	Mark som är sanerad eller i behov av sanering	sid 23, Miljö sid 91, GRI-resultatindikatorer
JH1 DMA	Leverantörskrav avseende miljö	sid 20–21, Leverantörer
JH1	Avtal där krav ställs avseende miljö	sid 20–21, Leverantörer sid 91, GRI-resultatindikatorer

Arbetsförhållanden och arbetsvillkor

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-LA6 DMA	Hälsa och säkerhet i arbetet	sid 36–37, Medarbetare
G4-LA6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	sid 37, Medarbetare sid 87, GRI-resultatindikatorer
JH2 DMA	Leverantörskrav avseende arbetsförhållanden	sid 20–21, Leverantörer
JH2	Avtal där krav ställs avseende arbetsförhållanden	sid 20–21, Leverantörer sid 91, GRI-resultatindikatorer

Samhällsansvar

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-SO5 DMA	Antikorruption	sid 21, Leverantörer
G4-SO5	Korruptionsincidenter och åtgärder	sid 21, Leverantörer

GRI-resultatindikatorer

G4-10 Totalt antal anställda per kön och region

Alla siffror i tabellerna nedan är per 2014-12-31.

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2014		2013		2012	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	103	109	106	121	110	143
Tillsvidareanställda deltid	2	9	3	10	3	6
Visstidsanställda heltid	3	3	1	1	1	1
Visstidsanställda deltid	0	0	1	2	1	0
Totalt	108	121	111	134	115	150

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2014		2013		2012	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	0	5	4	7	1	5
Långtid deltid	0	5	1	1	1	0
Korttid heltid	0	0	0	0	3	1
Korttid deltid	0	1	1	0	0	1
Totalt	0	11	6	8	5	7

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2014		2013		2012	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	85	75	94	82	94	95
Göteborg	8	20	6	20	7	19
Malmö	6	19	6	20	7	19
Hagalund, Solna	0	3	0	3	0	2
Gävle	0	3	0	4	0	3
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	7	3	8	4	8	6
Kiruna	–	–	–	–	0	1
Västerås	2	5	2	6	3	9
Örebro	0	3	1	2	1	2
Summa	108	132	117	142	120	157

G4-LA6 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar

Dagar nedan avser arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, med antal kvinnor/män inom parentes.

Typ	2014		2013 ¹⁾		2012 ¹⁾	
	Antal tillfällen	Antal från-varo-dagar	Antal tillfällen	Antal från-varo-dagar	Antal tillfällen	Antal från-varo-dagar
Olycksfall	1 (1/0)	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukdom	2 (2/0)	201 (201/0)	2	30	1	241
Korttidssjuk-frånvaro	i.u. (274/138)	412	i.u.	684	i.u.	519
Långtidssjuk-frånvaro	i.u. (499/41)	540	i.u.	486	i.u.	526
Dödsfall	0	0	0	0	0	0

¹⁾ Antal kvinnor/män redovisades ej för 2012 och 2013. Underlag kan ej tas fram i efterhand då detta strider mot personuppgiftslagen.

G4-18 Process för att identifiera rapportens innehåll

Steget från GRI-G3 till GRI-G4 ställer krav på en mer djupgående väsentlighetsanalys. Jernhusen har därför utökat väsentlighetsanalysen under året för att kunna säkerställa en relevant hållbarhetsredovisning.

Urvalet av vilka indikatorer som redovisas görs utifrån en sammanvägning av de aspekter som intressenterna tycker är viktiga och vad Jernhusen anser vara väsentligt att rapportera, jämfört med vilka indikatorer som finns att välja från GRI-G4.

Följande frågor har varit vägledande vid prioriteringen och bedömningen av vad som är väsentligt för Jernhusen:

- Är aspekten viktig för Jernhusens externa intressenter (till exempel kunder)?
- Är aspekten viktig för Jernhusens interna intressenter (till exempel medarbetare)?
- Bidrar aspekten och indikatorn till att uppfylla bolagets strategiska hållbarhetsmål eller finansiella mål?
- Speglar aspekten eller indikatorn någon betydande miljöaspekt enligt Jernhusens miljöledningssystem?
- Är aspekten eller indikatorn kopplad till ett lagkrav, avtal eller annan överenskommelse av strategisk betydelse?
- Mäter indikatorn en affärsmöjlighet eller en risk?

Utifrån dessa frågor har en väsentlighetsanalys gjorts av alla aspekter i GRI-G4 samt aspekter från sektorstillägget för "Construction and real estate". I ett första steg valdes aspekter ut som var prioriterade för bolaget. I ett andra steg valdes aspekter ut som dessutom var väsentliga att rapportera på. I detta steg skedde en fokusering på vad som är viktigast för Jernhusens kärnaffär. Utifrån dessa väsentliga aspekter och rapporteringsnivå Core valdes sedan relevanta indikatorer ut.

Väsentlighetsanalys av samtliga aspekter

Beslut om övergång till GRI-G4 och dess tillhörande process har tagits av Jernhusens ledningsgrupp och styrelse. Väsentlighetsanalysen har beslutats av Jernhusens styrelse.

Orangemarkerade aspekter i nedanstående matris är de som har identifierats som väsentliga.



Aspekter

1. Ekonomiska resultat 2. Marknadsnärvaro 3. Indirekt ekonomisk påverkan 4. Lokal upphandling 5. Material **6. Energi** 7. Vatten 8. Biodiversitet 9. Utsläpp till luft 10. Utsläpp och avfall 11. Produkter och tjänster 12. Efterlevnad miljölagar 13. Transport **14. Förorenad mark** 15. Övergripande miljö **16. Leverantörskrav miljö** 17. Leverantörskrav miljö 18. Rapportering oegentligheter miljö 19. Anställning 20. Relationer mellan anställda och ledning **21. Hälsa och säkerhet i arbetet** 22. Utbildning 23. Mångfald och jämställdhet 24. Lika ersättning för män och kvinnor **25. Leverantörskrav rättigheter i arbetet** 26. Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet 27. Rapportering oegentligheter rättigheter i arbetslivet 28. Investeringar med hänsyn till mänskliga rättigheter 29. Icke-diskriminering 30. Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal 31. Barnarbete 32. Tvångsarbete 33. Säkerhetsrutiner 34. Ursprungsbefolkningens rättigheter 35. Granskad affärsverksamhet 36. Leverantörskrav mänskliga rättigheter 37. Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter 38. Lokalsamhället **39. Anti-korruption** 40. Politik 41. Konkurrens-hämmande aktiviteter 42. Efterlevnad lagar 43. Leverantörskrav samhällspåverkan 44. Rapportering oegentligheter samhällspåverkan 45. Kundernas hälsa och säkerhet 46. Märkning av produkter och tjänster 47. Marknadskommunikation 48. Kundernas integritet 49. Efterlevnad produktsäkerhet

Resultatet från väsentlighetsanalysen visar betydelsen av Jernhusens roll som fastighetsägare, beställare och arbetsgivare. Detta speglas i indikatorer kring energi och förorenad mark, inköp och medarbetare. En tydlig koppling finns till två av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål, hållbara fastigheter och hållbara affärer. Inga

indikatorer har valts utifrån hållbara transporter, då detta mål till stor del speglar Jernhusens kunders verksamhet. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidorna 8–10. Matrisen ovan visar hur de olika aspekterna relaterar till Jernhusens strategiska hållbarhetsmål.

Måltitel	Hållbara transporter	Hållbara fastigheter	Hållbara affärer
Målbefskrivning	Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besöksstillväxten på stationerna.	Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastningen på eget kapital.
Måtetal	Den årliga tillväxten ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Avkastningen på eget kapital ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.
GRI-aspekt	Inga GRI-aspekter har identifierats som väsentliga i dagsläget.	• Energi • Förorenad mark	• Leverantörskrav miljö • Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet • Anti-korruption • Hälsa och säkerhet i arbetet
Kommentar	Målet hållbara transporter speglar Jernhusens påverkan på samhället, vilken till stor del sker genom kundernas verksamhet. Målet följs upp genom besöksstillväxten på Jernhusens stationer, men inga ytterligare relevanta aspekter inom GRI har identifierats.	Målet hållbara fastigheter speglar Jernhusens viktigaste produkt, nämligen uthyrning av fastigheter. Jernhusens måtetal kompletteras här av två GRI-aspekter, vilka tillsammans ger en bättre helhetsbild.	Målet hållbara affärer speglar hur Jernhusen driver verksamheten. Det finansiella måtetal kompletteras därför med fyra GRI-aspekter, vilka har fokus på hur Jernhusens affärer sker.

G4-24 Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med

Jernhusen samverkar dagligen med ett antal intressenter. Utvalda intressentgrupper samt vilka ämnen som är aktuella och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens kunder och andra intressenter i avsnittet Intressenter på sidorna 17-19.

Intressentdialog

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum
Resenärer	Stationsmiljö, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal, trygghetsvårdar, NRI, Resenärsdagen
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbarhetsmål	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Finansdepartementet
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser
Leverantörer	Miljökrav, Uppförandekod	Upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, lika-behandling, verksamhetsfrågor	EMI, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät
Trafikhuvudmän och kollektivtrafikoperatörer	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum

G4-25 Princip för identifiering och urval av intressenter

Intressenterna väljs bland Jernhusens största kunder och intressenter utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter. Intressenterna kommer från både fastighetsbranschen och transportbranschen. För 2014 har kommuner och kommuninvånare lagts till som nya intressenter, då dessa aktörer blir allt viktigare i och med Jernhusens stora stadsutvecklingsprojekt.

G4-26 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

För sjätte gången genomfördes 2014 en kvalitativ intressentundersökning. Tidigare år har viktiga intressenter intervjuats direkt, men under 2014 utvecklades processen för flera intressentgrupper och intervjuer har istället skett av interna resurser på Jernhusen. För att fånga intressenternas åsikter på flera nivåer i deras respektive organisationer genomfördes djupintervjuer med utvalda kundansvariga, förvaltare, depåchefer, regionchefer och specialister. Alla personer som har intervjuats har regelbunden direktkontakt med stora kunder eller andra intressenter och har därför på ett tillförlitligt sätt kunnat återge intressenternas syn på Jernhusens hållbarhetsarbete och på vilka områden som är särskilt viktiga.

Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i G4-24.

Vid sidan av löpande kontakter fångas hyresgästers och resenärers åsikter upp i de årliga undersökningarna Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Resenärsindex (NRI). Läs mer om undersökningarna på sidorna 17–18. Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar. Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete. Läs mer om Jernhusens leverantörer på sidorna 20–21. Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv och hållbarhetsmål.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Medarbetarnas engagemang mäts dessutom årligen i Engagerad Medarbetarindex (EMI). Internt sprids viktig information bland annat via intranätet. Läs mer om Jernhusens medarbetare på sidorna 36–37.

G4-27 Viktiga frågor för intressenter

Viktiga frågor för Jernhusens intressenter presenteras översiktligt under G4-24.

Läs mer om vad Jernhusens kunder och andra intressenter tycker är viktigt i avsnittet Intressenter på sidorna 17-19.

G4-EN3 Energianvändning inom organisationen

Mätning av energianvändningen

Jernhusens fastighetsbestånd påverkar främst miljön genom användning av energi. Därför är det viktigt att energianvändningen följs så noggrant som möjligt.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in genom Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och inom hyresgästernas verksamhet. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anläggningens system så att mätning av byggnadens olika komponenter kan genomföras. Genom att mäta energi-användningen till de fastighetstekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortlöpande arbetet med energieffektivisering. Det gör också att avvikelser och onormal drift uppmärksammas på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras.

Energistatistik för de olika mediaslagen sammanställs olika beroende på mediaslag.

- Statistik för el till Jernhusen via lokala nätägare sammanställs från förbrukningsstatistik som tillhandahålls från Jernhusens kraftleverantör. Statistik för inköpt el från Trafikverket sammanställs genom det faktureringsunderlag som upprättas.
- Statistik för fjärrvärme, fjärrkyla samt gas sammanställs genom inmatning av manuellt avlästa värden, alternativt genom automatiskt fjärravlästa mätare, i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem samt genom kontroll av leverans via fakturor.
- Statistik för olja sammanställs genom kontroll av Jernhusens leverantörsfakturer av olja och matas in i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem.

Total energiförbrukning (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2014	2013	2012	
El	88 401,2	88 742,0	92 971,8	MWh
Fjärrvärme	67 503,9	70 327,0	76 390,9	MWh
Fjärrkyla	3 359,7	3 181,0	2 782,0	MWh
Övrig energi ¹⁾	3 493,2	3 432,2	6 540,6	MWh
Totalt	162 758,0	165 682,2	178 685,3	MWh

¹⁾ Till övrig energi räknas egenproducerad energi, olja och gas.

Energikällor, inköpt el

	2014	2013	2012	
Vindkraft	26 266,6	20 833,8	17 158,0	MWh
Småskalig vattenkraft	30 644,3	24 306,1	34 315,0	MWh
Biobränsle	30 644,3	24 306,1	17 158,0	MWh
Förnyelsebar energi ospec. ¹⁾	–	19 296,0	20 347,0	MWh
Totalt²⁾	87 555,3	88 742,0	88 978,0	MWh

¹⁾ Detta avser Jernhusens inköp från Trafikverket, vilka under 2014 ingår i specificerade ursprungskategorier.

²⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elförbrukning ovan.

Energikällor, icke förnyelsebara bränslen

	2014	2013	2012	
Olja	14,9	16,6	187,8	m ³
	151,9	165,1	1 872,5	MWh
Gas	303 716,0	295 518,0	430 795,0	m ³ /Nm ³
	3 337,8	3 267,1	4 668,1	MWh

Egenproducerad energi

	2014	2013 ¹⁾	2012 ¹⁾	
Solenergi	3,5	–	–	MWh

¹⁾ Solcellsanläggningen togs i drift september 2014, varför jämförelsesiffror saknas för 2013 och 2012.

G4-EN6 Energieffektivisering

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla.

Resultatet av det arbete som sker med energieffektivisering beräknas genom differensen mellan de två föregående årens normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd.

I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under de två jämförelseåren och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Total energibesparing¹⁾

	2014	2013	2012
MWh	–8 545,0	–2 615,0	–1 556,8
Förändring på jämförbart bestånd jämfört med året innan, %	–6,0 ²⁾	–2,0	–1,1

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing. Positiva siffror innebär en ökning.

²⁾ Avviker från vad som rapporterats i bokslutskommunikén på grund av tillkommande värden för december 2014.

G4-CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

	2014	2013 ¹⁾	2012 ¹⁾	
Sanerad förorenad mark	7 500	–	–	m ²
Åtgärdsutredd mark	0	–	–	m ²
Total yta potentiellt förorenad mark	5 175 164	–	–	m ²
Total yta	8 279 969	–	–	m ²

¹⁾ Relevant uppgift finns inte tillgänglig för 2012 och 2013.

JH1 Avtal där krav ställs avseende miljö

Denna not redovisar Jernhusens egen indikator JH1. Då aspekten Leverantörskrav miljö ej täcks av GRI:s ramverk har en egen indikator utformats. Indikatorn visar hur Jernhusen arbetar med kravställning gentemot sina leverantörer inom området miljö.

	2014	2013 ¹⁾	2012 ¹⁾
Antal leverantörer	2 109	–	–
Antal leverantörer där kravställning avseende miljö är relevant	1 005	–	–
Antal relevanta leverantörer som kravställts avseende miljö	38	–	–

¹⁾ Miljökrav ställdes ej på ett enhetligt sätt 2013 och 2012, relevant uppgift saknas därför.

JH2 Avtal där krav ställs avseende arbetsförhållanden

Denna not redovisar Jernhusens egen indikator JH2. Då aspekten Leverantörskrav arbetsförhållanden ej täcks av GRI:s ramverk har en egen indikator utformats. Indikatorn visar hur Jernhusen arbetar med kravställning emot sina leverantörer inom området arbetsförhållanden.

	2014	2013 ¹⁾	2012 ¹⁾
Antal leverantörer	2 109	–	–
Antal leverantörer där kravställning avseende arbetsförhållanden är relevant	1 005	–	–
Antal relevanta leverantörer som kravställts avseende arbetsförhållanden	38	–	–

¹⁾ Krav på arbetsförhållanden ställdes ej på ett enhetligt sätt under 2013 och 2012, relevant uppgift saknas därför.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning

Till Jernhusen AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB (publ) att översiktligt granska Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2014. Bolaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i GRI-index på sidorna 85-86.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 85 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att säkerställa den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

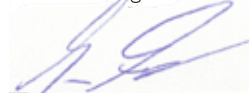
Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 19 mars 2015

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

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

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

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

Fastighetsadministration

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

Fastighetsintäkter

Hysesintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknads-hyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd

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

Lokalarea

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

MDSEK

Miljarder kronor.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

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

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investerings-verksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

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

Utvecklingsfastigheter

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

Vakansgrad lokalarea

Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar 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 fastigheter, orealiserad

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

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

Här finns vi!

Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök: Drottningtorget 5

Malmö

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

Norrköping

Jernhusen
Norra Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen
Växlarevägen 27E
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök: Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

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