

Fastighetsförteckning
2011

Innehåll

Jernhusens fastighetsbestånd	1
Affärsområde Stationer	2
Affärsområde Stadsprojekt	10
Affärsområde Depåer	14
Affärsområde Godsterminaler	20
Frånträden och försäljningar	24



Visste du att Jernhusen...

... är ett fastighetsbolag inom transportbranschen med svenska staten som ägare.

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

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



Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning

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

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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

Fastigheter per affärsområde

Andel av
marknadsvärde, %

Stationer

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Jernhusen äger 61 stationer av olika storlek över hela landet, där de största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

46

Stadsprojekt

Runt stationerna eller i dess direkta närhet äger Jernhusen inte sällan oexploaterad mark. På vissa orter kan omfattande byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas, främst gäller detta Stockholm, Göteborg och Malmö.

29

Depåer

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

22

Godsterminaler

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

3

Fastighetsinnehav per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	107	34	99 ¹⁾	16	256
Hyresvärde, MSEK	356	142	293	20	811
Marknadsvärde, MSEK	5 021	3 080	2 412	316	10 829
Lokalarea, kvm	152 716	57 850	436 564	24 277	671 407
Återstående kontraktstid, år	3,9	7,0	3,1	1,9	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	3,8	2,6	5,6	10,9	4,3

¹⁾ varav 45 fastigheter är pendeltågsstationer

Marknadsvärde

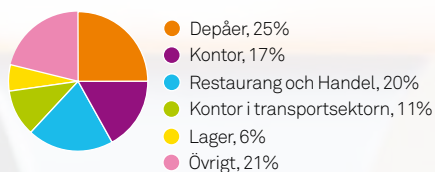
Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	5 989	56
Göteborg	1 650	15
Malmö	819	8
Helsingborg	356	3
Örebro	255	2
Uppsala	223	2
Västerås	215	2
Övriga	1 322	12
Totalt	10 829	100

Per den 31 december 2011 ägde Jernhusen 256 (259) fastigheter i 81 (83) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 10 829 (9 501) MSEK. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm (inklusive Solna) samt Göteborg och Malmö var 78 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,7 (6,7) procent och driftöverskottet till 557 (498) MSEK.

Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 811 (765) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 671 000 (669 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 4,3 (4,9) procent. Ökningen av hyresvärdet förklaras till största del av att många avtal i Kungsbrohuset haft hyresrabatter initialt, vilka inte längre gäller per årsskiftet. Utöver detta har även ett antal nya avtal trätt i kraft i Hagalund, Malmö C och Stockholm C, vilket ytterligare ökar hyresvärdet.

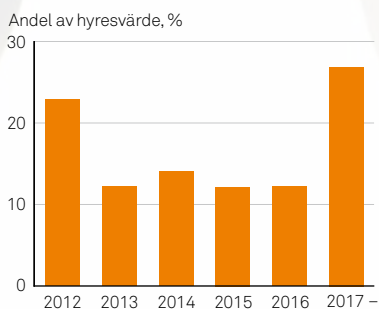
Andel av hyresvärde per areaslag



Förfallostruktur hyresavtal

Hyresavtalen har en varierande kontraktslängd, vanligen tre till fem år. En stor del av avtalen (cirka 40 procent) förfaller under 2012 eller 2013 och avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanliga men förekommer framförallt på arrenden och större kontorslokaler som anpassats specifikt för hyresgästen.

Andel av hyresvärde som förfaller per år



Jernhusens fastighetsbestånd

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

Under 2011 förvaltades fastigheterna i fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.





Affärsområde Stationer

Jernhusens affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer och stationsområden samt tillhandahåller stationstjänster.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm	2 287,0	46
Göteborg	1 198,9	24
Malmö	537,8	11
Uppsala	206,6	4
Lund	87,8	2
Sundsvall	62,8	1
Västerås	63,1	1
Övriga	577,0	11
Totalt	5 021,0	100

I affärsområdet ingår 107 (111) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på sammanlagt 5 021 (4 318) MSEK. Större delen av värdet är koncentrerat till de tre stora centralstationerna i Stockholm, Göteborg, och Malmö.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,2 (6,1) procent och driftöverskottet till 223 (240) MSEK.



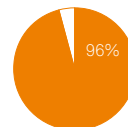
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Stationer

Större delen av de fastigheter som ingår i affärsområdet är järnvägsstationer. Av dessa är ungefär hälften lokaliserade till orter och järnvägsknutpunkter med stor betydelse för trafiksystemet, stora resenärs- och besöksströmmar, samt hög efterfrågan på lokaler. Marknadsvärdet på dessa fastigheter påverkas i hög grad av antalet resenärer och besökare på stationen, då detta direkt påverkar efterfrågan på lokaler och därmed intäkter och stabiliteten i driftnett.

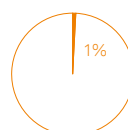
Den andra hälften av stationerna finns på orter som inte är lika viktiga för trafiksystemet och som har en lägre efterfrågan på väntsal. Många av fastigheterna har dessutom inte längre kvar funktionen som station, utan används som kontors- eller butiksytta av lokala aktörer. Dessa fastigheter avyttras efter hand, eftersom de lokala aktörerna har bättre förutsättningar att utveckla verksamheten och därmed skapa en långsiktig lönsamhet, både för fastigheten i sig och för orten.



Kontor

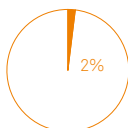
I affärsområdet ingår även fastigheter som enbart innehåller kontorslokaler, men som bedöms ingå i kärnverksamheten. Tillsammans med stationerna bildar dessa fastigheter ett helhetskoncept som kan

erbjudas företag verksamma inom till exempel transportbranschen, och som vill finnas på plats nära de resenärer som utgör deras huvudsakliga kundbas.



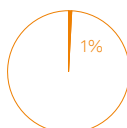
Mark och parkering

Denna grupp av fastigheter utgörs av de oexploaterade fastigheter som finns inom Jernhusens stationsområdet och som bedöms ha stor utvecklingspotential. Fastigheterna nyttjas ofta som parkeringar till dess att de kan exploateras.



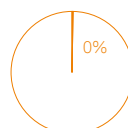
Godsmagasin

Tidigare godsmagasin, ofta konverterade till annan användning.



Tomträtter

Mindre tomträtter upplåtna för bostadsändamål.



Förfallostruktur hyresavtal

Hyresavtalens kontraktstid varierar vanligen från tre till fem år. Längre avtal är mindre vanliga, men förekommer framförallt på arrenden och större kontorslokaler som anpassats specifikt för hyresgästen.

Hyresvärde

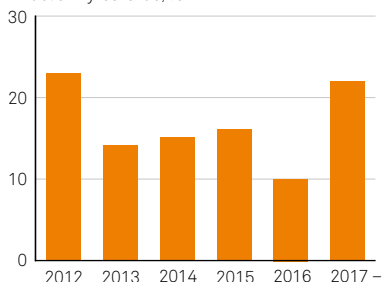
Hyresvärdet uppgick till 356 (341) MSEK, exklusive energijavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 153 000 (151 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,8 (3,5) procent.

Lokalerna i stationsområden består till största delen av kontor, butiker och restauranger. Pressbyrå och 7-eleven butikerna, som båda ägs av Reitan Servicehandel, samt Scandinavian Service Partner, är de största hyresgästerna i handelsytorna. Kontorsytornas hyresgäster utgörs till största delen av företag verksamma inom transportbranschen, som exempelvis SJ.

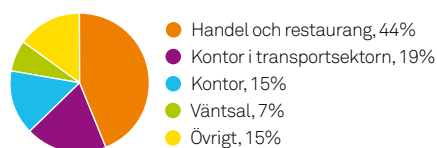
Väntsal avser främst intäkter från Arlandabanans verksamhet på centralstationen i Stockholm.

Andel av hyresvärde som förfaller per år

Andel av hyresvärde, %



Andel av hyresvärde per arealag



Fastighetsöversikt Stationer

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel
Centrum 1:30	Alingsås	Alingsås Centralstation	1934	780	—	—	—	306
Alvesta 13:4	Alvesta	Alvesta station	1907	1 375	—	—	—	212
Hamnen 1:1	Arvika	Arvika station	1871	757	165	—	—	185
Krylbo 9:2	Avesta	Avesta-Krylbo station	1899	1 627	—	30	—	210
Boden 56:40	Boden	Bodens station	1902	3 371	—	—	—	194
Heden 4:114	Bollnäs	Bollnäs station	1987	660	—	83	—	198
Heden 4:99	Bollnäs	Arrendemark		—	—	—	—	—
Heden 4:115	Bollnäs	Markområde		—	—	—	—	—
Borlänge 44:42	Borlänge	Borlänge Centralstation	1967	1 368	—	—	—	207
Järnvägen 2:13	Borås	Borås Centralstation	1866	933	—	—	—	226
Bangården 1	Botkyrka	Markområde		—	—	—	—	—
Boxholm 10:5	Boxholm	Personalhus	1992	256	—	—	—	—
Sankt Iljan 2:6	Enköping	Enköpings Centralstation	1886	504	—	—	—	288
Tunafors 1:36	Eskilstuna	Eskilstuna Centralstation	1900	1 094	—	—	—	305
Ranten 1:12	Falköping	Falköpings Centralstation	2001	1 510	—	—	—	256
Falun 11:5	Falun	Faluns station	1875	1 048	—	—	—	171
Falun 11:4	Falun	Markområde		—	—	—	—	—
Orresta 3:7	Flen	Flens station	1898	363	—	—	—	125
Gällivare Bandel 100:2	Gällivare	Nattavaara station, enbart väntsal	1980	—	—	—	—	—
Söder 102:1	Gävle	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Norrtull 36:20	Gävle	Gävle Centralstation	1877	3 756	—	—	—	371
Gullbergsvass 17:3	Göteborg	Göteborgs Centralstation	1856	4 843	—	—	—	2 228
Gullbergsvass 17:6	Göteborg	Kontor	1932/2007	3 263	—	—	—	—
Gullbergsvass 17:4	Göteborg	Göteborgs Centralstation, Centralhuset	2003	10 701	—	—	—	1 893
Gullbergsvass 17:5	Göteborg	Göteborgs Centralstation, godsmagasin, parkeringsmark	1994	3 241	—	—	—	100
Gullbergsvass 703:59	Göteborg	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Hallsberg 5:4	Hallsberg	Hallsbergs Centralstation	1887	1 656	—	—	—	259
Halmstad 2:29	Halmstad	Halmstads Centralstation	1896	1 378	—	—	—	186
Halmstad 2:27	Halmstad	Stationsområde	1983	305	—	—	—	—
Halmstad 2:34	Halmstad	Markområde		—	—	—	—	—
Herrljunga 3:54	Herrljunga	Herrljunga station	1863	1 029	—	—	—	212
Visättra 1:13	Huddinge	Flemingsbergs station	1991	981	—	373	—	472
Strand 3:7	Hudiksvall	Hudiksvall station	1888/2000	148	—	—	—	—
Fastlandet 2:85	Härnösand	Härnösand station	1933/1959	645	—	—	—	77
Hässleholm 88:38	Hässleholm	Hässleholms station	1921	2 430	—	—	—	378
Väster 2:2	Jönköping	Jönköpings station	1983	1 710	—	—	—	289
Kvarnholmen 3:13	Kalmar	Kalmar station	1874	1 613	—	—	—	98
Karlshamn 4:19	Karlshamn	Karlshamns station	1959	1 579	—	—	—	57
Karlskrona 4:55	Karlskrona	Karlskrona station	1874/1899	783	—	—	—	88

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

Kontor	Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
248	—	—	—	123	—	—	103	993	—
290	357	54	302	—	—	—	160	1 711	3
130	60	14	47	140	—	—	16	722	—
1 102	—	—	210	—	—	75	—	1 028	73
840	—	731	940	—	149	417	100	2 294	34
131	137	106	5	—	—	—	—	617	24
—	—	—	—	—	—	—	—	250	—
—	—	—	—	—	—	—	—	252	—
30	448	155	295	203	—	—	30	1 801	1
600	27	10	52	—	—	—	18	1 133	28
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	105	—	—	151	—	93	—
192	—	22	2	—	—	—	—	567	—
80	—	15	428	266	—	—	—	1 834	2
41	715	127	179	—	—	—	192	1 736	2
636	33	127	81	—	—	—	—	732	40
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
42	93	40	63	—	—	—	—	232	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	22	—
1 294	769	128	—	728	—	—	466	5 136	—
1 352	153	415	33	625	—	—	37	20 918	5
—	3 263	—	—	—	—	—	—	5 717	—
7 753	746	213	36	60	—	—	—	37 228	—
—	—	2 397	744	—	—	—	—	5 948	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
460	—	36	370	495	—	—	36	1 539	16
555	79	195	213	150	—	—	—	1 733	7
—	—	—	301	—	—	—	4	193	100
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
524	74	139	80	—	—	—	—	633	61
—	—	—	—	136	—	—	—	2 725	—
148	—	—	—	—	—	—	—	177	—
205	—	12	102	192	—	—	57	903	24
453	934	306	89	—	—	—	270	3 246	2
820	110	177	62	252	—	—	—	2 793	4
353	585	78	265	187	—	—	47	1 689	1
135	129	887	277	—	59	—	35	917	14
—	630	—	—	—	—	—	65	965	—

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Stationer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel
Karlskrona 4:74	Karlskrona	Godsmagasin	1973	782	—	—	—	—
Karlskrona 4:54	Karlskrona	Kontor, butiker	1900/1985	3 690	—	1 126	—	775
Järnvägen 1:1 del av	Karlstad	Karlstads Centralstation	1863	686	—	—	—	112
Järnvägen 1:1, del av	Karlstad	Markområde		—	—	—	—	—
Katrineholm 4:3	Katrineholm	Katrineholms station	1884	1 241	—	—	—	132
Kil Stora Kil 1:9	Kil	Kils station	1879	891	—	—	—	134
Jukkasjärvi Bandel 100:22	Kiruna	Katterjåkk station, enbart väntsal	1900	—	—	—	—	—
Kristianstad 5:59	Kristianstad	Kristianstads Centralstation	1865	1 043	—	—	—	207
Kristianstad 4:47	Kristianstad	Godsmagasin	1916/1980	4 518	—	—	32	—
Lokstallet 1	Kristianstad	Markområde		—	—	—	—	—
Hushagen 2:3	Köping	Köpings station	1876	383	—	—	—	98
Vasastaden 1:6	Linköping	Linköpings Centralstation	1872	1 258	—	—	—	454
Järnvägen 1:2	Linköping	Godsmagasin	1902	2 144	—	—	—	—
Östermalm 6:17	Luleå	Luleå station	1921	1 923	—	—	—	—
Axeln 18	Luleå	Tomträttsmark		—	—	—	—	—
Axeln 22	Luleå	Tomträttsmark		—	—	—	—	—
Bufferten 13	Luleå	Tomträttsmark		—	—	—	—	—
Järnvägen 100:3	Luleå	Godsterminal, exploateringsområde	1973	794	—	—	62	—
Järnvägen 100:5	Luleå	Kontor, markområde	1952	330	—	—	—	—
Innerstaden 3:16	Lund	Lunds Centralstation	1859	1 068	—	—	—	424
Innerstaden 3:19	Lund	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Innerstaden 3:17	Lund	Godsmagasin, butiker	1859	1 757	—	—	—	490
Innerstaden 31:10	Malmö	Malmö Centralstation	1858/2010	7 118	—	—	365	2 472
Naffentorp 26:1	Malmö	Malmö Syd station	2000	280	—	—	—	37
Mjölby 39:4	Mjölby	Lokstall, kontor	1914/1982	4 429	93	—	—	—
Centralstationen 2	Norrköping	Norrköpings Centralstation	1865	1 285	—	—	—	355
Butängen 1:2	Norrköping	Personalhus, markområde	1866	112	—	—	—	—
Väster 1:41	Nyköping	Nyköpings Centralstation	1913/1950	866	253	—	—	145
Väster 1:43	Nyköping	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Väster 1:42	Nyköping	Godsmagasin, markområde	1918/1926	1 083	—	—	—	297
Nässjö 13:8	Nässjö	Nässjö Centralstation	1864	2 186	—	370	—	410
Åspingen 1	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Nässjö 13:6	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Nässjö 13:7	Nässjö	Personalhus	1948	614	—	—	—	—
Nässjö 13:3	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Stadsön 5:52	Piteå	Piteå stationsområde		329	—	—	—	—
Stadsön 5:55	Piteå	Piteå station	1914	405	—	—	—	—
Kristina 3:5	Sala	Sala station	1901	494	175	—	—	96
Resecentrum 1	Skövde	Skövde station	1859	1 972	—	—	—	470

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalor uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

Kontor	Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
57	32	680	—	—	—	—	13	670	—
870	—	183	306	430	—	—	—	3 417	7
180	21	38	189	40	—	—	106	1 588	—
—	—	—	—	—	—	—	—	281	—
390	24	65	248	360	—	—	22	1 179	23
283	162	25	261	—	—	—	26	774	3
—	—	—	—	—	—	—	—	1	—
83	250	24	117	362	—	—	—	1 037	29
1 196	—	2 327	110	—	—	832	21	1 566	25
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
160	—	42	83	—	—	—	—	328	—
328	—	66	85	325	—	—	—	2 996	—
—	—	1 964	107	—	—	73	—	498	42
694	788	203	68	111	—	—	59	1 995	2
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	8	—
50	584	—	98	—	—	—	—	758	2
220	—	—	—	—	—	—	110	173	59
525	—	34	—	85	—	—	—	3 057	18
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	—	847	15	393	—	—	—	2 710	13
1 419	1 220	442	314	886	—	—	—	31 489	—
19	—	—	45	—	179	—	—	468	68
1 160	20	411	1 326	—	—	1 419	—	2 089	53
130	62	—	90	640	—	—	8	2 260	—
—	—	—	112	—	—	—	—	111	8
143	—	44	—	251	—	—	30	771	15
—	—	—	—	—	—	—	—	52	—
84	—	367	—	—	—	335	—	346	6
449	565	104	—	—	104	—	184	2 397	13
—	—	—	—	—	—	—	—	174	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	50	140	409	—	—	—	—	388	1
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	329	—	—	—	—	369	—
—	—	90	163	140	—	—	12	308	17
184	—	35	4	—	—	—	—	355	22
—	1 392	85	—	—	15	—	10	4 657	—

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Stationer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel
Långsele 3:177	Sollefteå	Långsele station	1918	508	—	—	—	—
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholms Centralstation	1871	22 414	—	—	—	3 576
Bleholmen 6	Stockholm	Stockholms Centralstation, exploateringsområde		—	—	—	—	—
Terminalen 2	Stockholm	Cityterminalen	1989	2 413	—	—	—	1 295
Östermalm 3:2	Sundsvall	Sundsvalls Centralstation	1926/1986	6 059	—	600	—	284
Björnänge 12:7	Söderhamn	Söderhamns Centralstation	1995	795	—	—	—	15
Södra 1:19	Södertälje	Södertälje Central	1928	621	—	—	—	292
Södra 1:34	Södertälje	Södertälje Syd	1995	663	—	—	—	251
Fågelboet 1	Södertälje	Markområde		—	—	—	—	—
Kolpenäs 1:8	Södertälje	Markområde		—	—	—	—	—
Silverbäcken 2	Trollhättan	Trollhättans Centralstation	1905	401	—	—	—	244
Stadskärnan 1:294	Uddevalla	Uddevalla station	1992	610	—	—	—	94
Umeå 7:4	Umeå	Umeå Centralstation	1898	2 138	—	—	132	70
Fålhagen 67:1	Uppsala	Butiker, restaurang	1908	1 798	—	—	—	492
Dragarbrunn 32:6	Uppsala	Uppsala Centralstation	1899/2011	2 386	—	—	—	867
Getakärr 3:121	Varberg	Varbergs station	1907	1 606	—	—	—	253
Getakärr 1:26	Varberg	Markområde		—	—	—	—	—
Huvudnäs 1:2	Vänersborg	Vänersborgs station	1915	652	—	—	—	244
Öxnered 2:2	Vänersborg	Öxnered station	1992	58	—	—	—	58
Vännäs 51:7	Vännäs	Vännäs station	1893	885	93	—	—	—
Värnamo 15:5	Värnamo	Värnamo station	1877	537	—	—	—	279
Stationen 1	Västerås	Västerås Centralstation	1997	2 054	—	—	—	438
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö gamla station	1865	810	—	—	—	—
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö Resecentrum	2001	509	—	—	—	328
Storlien 1:195	Åre	Storlien station	1878	849	—	—	38	226
Ängelholm 3:136	Ängelholm	Ängelholms Centralstation	1920/1922	1 370	—	—	—	143
Olaus Petri 3:237	Örebro	Örebro Centralstation	1862	738	—	—	—	499
Olaus petri 3:198	Örebro	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Söder 1:16	Östersund	Östersunds Centralstation	1915/1989	2 454	—	205	—	429
Summa affärsområde Stationer				152 716	779	2 787	629	27 076
Inhyrda fastigheter				—	—	—	—	—

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

²⁾ Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

Kontor	Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
218	255	—	—	—	—	—	35	262	34
1 336	11 885	1 007	864	3 021	—	—	725	120 705	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	466	43	16	463	—	—	130	14 822	13
972	1 163	1 896	115	988	—	—	41	8 093	1
389	128	—	153	95	—	—	15	926	—
235	94	—	—	—	—	—	—	1 376	—
132	—	200	80	—	—	—	—	1 150	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
136	—	—	21	—	—	—	—	839	—
139	246	83	48	—	—	—	—	680	12
286	353	121	203	84	—	844	45	1 276	23
—	—	—	—	1 306	—	—	—	2 698	—
221	75	—	56	1 167	—	—	—	8 637	—
873	60	169	157	94	—	—	—	2 388	1
—	—	—	—	—	—	—	—	29	—
405	—	3	—	—	—	—	—	667	—
—	—	—	—	—	—	—	—	45	80
34	522	132	—	—	—	—	104	585	20
—	81	70	—	—	31	—	76	483	2
223	660	127	6	65	530	—	5	4 426	14
—	810	—	—	—	—	—	—	859	—
—	—	—	—	—	181	—	—	1 933	—
49	12	49	470	—	—	—	5	813	11
311	—	15	—	901	—	—	—	766	12
188	51	—	—	—	—	—	—	1 494	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
548	1 116	116	16	—	—	—	24	2 651	—
33 760	32 489	18 631	11 965	15 764	1 248	4 146	3 442	356 353	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	



Affärsområde Stadsprojekt

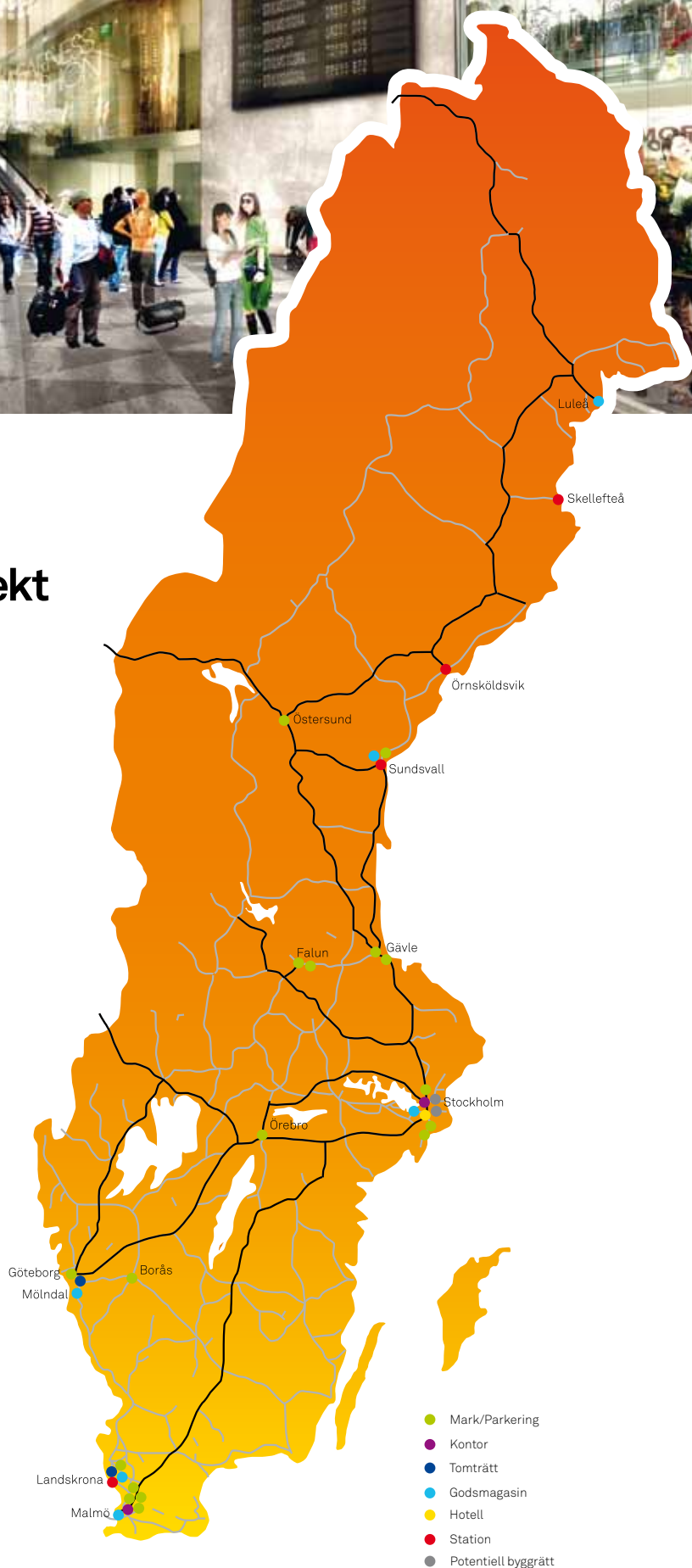
Jernhusens affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden inom vilka Jernhusen har bedömt att en framtida utvecklingspotential finns.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm	2 791,3	91
Göteborg	66,8	2
Malmö	97,1	3
Övriga	125,2	4
Totalt	3 080,4	100

I affärsområdet ingår 34 (34) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på 3 080 (2 698) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,8 (5,8) procent och driftöverskottet till 120 (120) MSEK.

Per den 31 december 2011 ligger den större delen av det bedömda marknadsvärdet i Kungsbrohuset, samt i hotellfastigheten Orgelpipan 6 vid centralstationen i Stockholm.



Fastigheter

Kontor

Under 2010 färdigställdes det miljösmarta kontorshuset Kungsbrohuset, som omfattar lokaler och kontor på 26 400 kvadratmeter uthyrbar yta, samt 125 garageplatser.

Hotell

Hotellfastigheten Orgelpipan 6 i Stockholm som förvärvades i syfte att utvecklas tillsammans med centralstationen och Cityterminalen i World Trade Center i samband med färdigställandet av Citybanan. Tillsammans ska dessa bilda ett helt nytt sammanhängande resecentrum för Citybanan, bussar och fjärrtåg.

Mark, parkering och potentiella byggrätter

Jernhusen äger markfastigheter med stora utvecklingsmöjligheter på flera orter i Sverige. För denna grupp av fastigheter ligger en bedömd byggstart närmare i tiden jämfört med markfastigheterna i de övriga affärsområdena. I Stockholm, Göteborg och Malmö arbetar Jernhusen för att utveckla stora byggrätter i och kring stationsområdena. I samband med detta görs översyner i Stockholm och i Göteborg när det gäller möjligheterna att till exempel däcka över nuvarande spårområden så att de kan utnyttjas för annan byggnation.

Godsmagasin

Före detta godsexpedition i Liljeholmen. Fastigheten utnyttjas för närvarande som lager och parkering, men en exploatering är planerad.

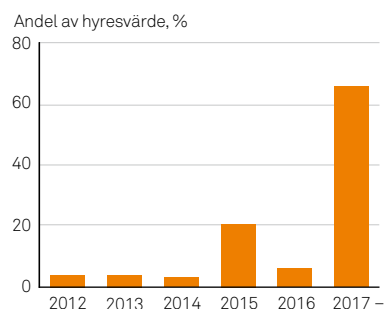
Tomträtter

Fastighet i Göteborg upplåten för lager och distribution, samt en mindre tomträtt i Landskrona, upplåten för bostadsändamål.

Förfallostruktur hyresavtal

En betydande del av hyresvärdet utgörs av ett fåtal stora avtal för det nybyggda Kungsbrohuset samt ett långt avtal med Scandic Hotels i Orgelpipan 6. Detta förklarar det stora antal avtal som förfaller 2017 eller senare.

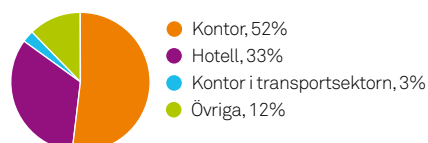
Andel av hyresvärde som förfaller per år



Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 142 (119) MSEK exklusive energjavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 58 000 (57 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,6 (7,9) procent.

Andel av hyresvärde per areslag



Stadsprojekt

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Bostad	Fritid	Garage	Handel
Järnvägen 2:15	Borås	Markområde		—	—	—	—	—
Tumba 7:241	Botkyrka	Grustäkt		—	—	—	—	—
Falun 11:6	Falun	Industriområde		—	—	—	—	—
Falun 11:7	Falun	Markområde		—	—	—	—	—
Hagaström 77:46	Gävle	Markområde		—	—	—	—	—
Hagaström 77:47	Gävle	Markområde		—	—	—	—	—
Gullbergsvass 703:57	Göteborg	Tomträtt		—	—	—	—	—
Bagaregården 742:44	Göteborg	Markområde		—	—	—	—	—
Lundåkra 3:7	Landskrona	Landskrona gamla station	1865/2001	1 071	—	—	—	101
Lundåkra 3:6	Landskrona	Tomträttsmark		—	—	—	—	—
Lundåkra 3:8	Landskrona	Godsmagasin	1971	1 156	—	436	—	—
Cylindern 7	Landskrona	Markområde		—	—	—	—	—
Järnvägen 100:4	Luleå	Godsterminal	1975	7 190	—	—	—	—
Innerstaden 31:11	Malmö	Malmö Centralstation, godsmagasin	1889	3 630	—	—	—	—
Innerstaden 31:12	Malmö	Malmö Centralstation, parkeringsmark		—	—	—	—	—
Hamnen 21:151	Malmö	Kontor	1897	841	—	—	—	—
Innerstaden 30:40	Malmö	Markområde		—	—	—	—	—
Kirseberg 30:251	Malmö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—
Innerstaden 31:7	Malmö	Markområde		—	—	—	—	—
Trädgården 1:128	Mölndal	Godsmagasin, exploateringsmark	1976	319	—	—	—	—
Skellefteå 7:2	Skellefteå	Skellefteå station	1917	1 054	—	—	52	—
Liljeholmen 4:24	Stockholm	Godsmagasin, parkering	1910	1 144	—	—	—	—
Orgelpipan 6	Stockholm	Hotell	1962	11 621	—	—	—	—
Årsta 1:7	Stockholm	Arrendemark		—	—	—	—	—
Blekholmen 4	Stockholm	Kungsbrohuset, kontor	2010	26 393	—	—	—	150
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholms Centralstation, exploateringsområde		—	—	—	—	—
Norrmalm 4:63	Stockholm	Stockholms Centralstation, exploateringsområde		—	—	—	—	—
Östermalm 1:34	Sundsvall	Sundsvall Västra station	1910	175	—	—	—	—
Högom 3:105	Sundsvall	Markområde		—	—	—	—	—
Högom 3:115	Sundsvall	Godsmagasin, markområde	1941	540	—	—	—	—
Antuna 8:1	Upplands-Väsby	Grustäkt		—	—	—	—	—
Olaus petri 3:239	Örebro	Parkeringsmark	1936/1956	611	—	—	—	—
Örnsköldsvik 11:3	Örnsköldsvik	Örnsköldsviks station	1892	2 106	325	—	—	—
Söder 1:14	Östersund	Markområde		—	—	—	—	—
Summa affärsområde Stadsprojekt				57 851	325	436	52	251

¹⁾ Uthyrd till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

Hotell	Kontor	Kontor i transportsektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
—	—	—	—	—	—	—	—	220	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	25	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	2 300	—
—	—	—	—	—	—	—	—	228	—
—	497	195	186	—	—	—	92	585	56
—	—	—	—	—	—	—	—	25	—
—	—	—	576	—	—	144	—	336	3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	157	—	7 033	—	—	—	—	1 011	86
—	138	34	2 762	—	696	—	—	1 674	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	841	—	—	—	—	—	—	1 212	91
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	319	—	—	—	—	367	—
—	563	—	359	60	—	—	20	980	14
—	—	—	1 144	—	—	—	—	1 262	—
11 615	—	—	—	—	—	—	6	36 695	—
—	—	—	—	—	—	—	—	780	—
3 993	19 674	782	787	—	1 007	—	—	91 808	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	600	—
—	175	—	—	—	—	—	—	547	100
—	—	—	—	—	—	—	—	121	—
—	—	—	540	—	—	—	—	44	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	299	211	—	101	—	—	—	547	2
—	758	—	968	22	—	—	33	702	100
—	—	—	—	—	—	—	—	110	—
15 608	23 102	1 222	14 674	183	1 703	144	151	142 179	



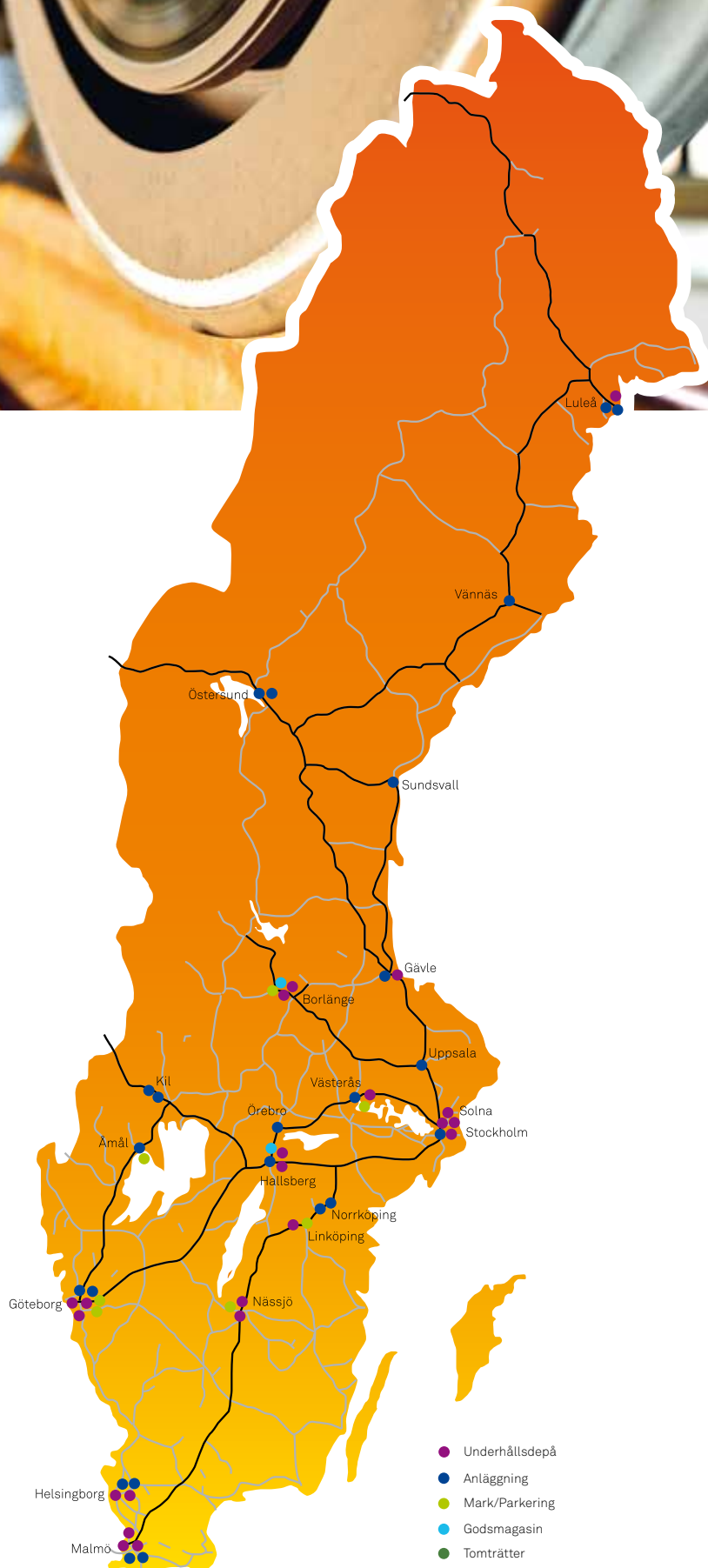
Affärsområde Depåer

Jernhusens affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	840,0	33
Göteborg	349,1	15
Helsingborg	343,0	14
Örebro	229,7	10
Malmö	153,0	8
Västerås	125,6	4
Övriga	371,1	16
Totalt	2 411,5	100

I affärsområdet ingår 99 (99) fastigheter varav 45 pendeltågsstationer med ett bedömt marknadsvärde på 2 412 (2 242) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 9,0 (9,0) procent och driftöverskottet till 198 (179) MSEK. En depå är ofta en sammansättning av flera juridiska fastigheter. Så är exempelvis fallet på Hagalundsdepån i Solna, som utgör fyra av de ovan angivna 99 fastigheterna.



Fastigheter

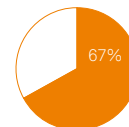
Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Underhållsdepåer

Underhållsdepåer specialiseras i allt större omfattning och ska ha en struktur och utformning som innebär att de är planerade och utrustade för att erbjuda rätt nivå av underhåll. Underhållsdepåer delas in i två nivåer. Fastigheterna är lokaliserade i nära anslutning till driften av trafiksystemen och de stora järnvägs-

knutpunkterna och delas in i två grupper:

- Nivå 1, som innebär dagligt underhåll i form av städning, tvätt och andra åtgärder.
- Nivå 2, som avser regelbundet återkommande tekniskt underhåll och komponentbyten som kräver verkstadskapacitet.



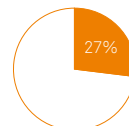
Anläggningar

Anläggningar består generellt av fastigheter längre bort från tågens ordinarie vändpunkter. Anläggningar delas in i två grupper:

- Nivå 3, som innebär tungt och omfattande underhåll som skadereparationer, ombyggnader och garantiarbete. Dessa anläggningar behöver inte ligga trafiknära.
- Övriga fastigheter som oftast består av mindre och äldre byggnader, vanligen typen cirkelstall,

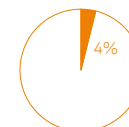
avsedda för garagering och underhåll av enstaka lok och vagnar.

I samband med att en mer modern och högteknologisk vagnpark ersätter den existerande minskar behovet av tyngre och mer tidskrävande underhåll. Många av dessa fastigheter byggs därför om för annan användning.



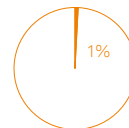
SL-fastigheter

Pendeltågsdepå i Älvsjö, samt 45 stycken pendeltågsstationer som idag används av Storstockholms Lokaltrafik (SL). Dessa är inte markerade på kartan.



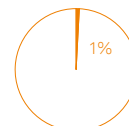
Mark

Markfastigheter i anslutning till underhållsdepåer, som bedöms ha god utvecklingspotential.



Godsmagasin

Godsmagasin med stor markareal.



Förfallostruktur hyresavtal

Utvecklingen av underhållsdepåområden och avreglering av persontransportmarknaden innebär att ett arbete pågår med att se över hyresavtalen för underhållsdepåerna. En del avtal har därför förlängts med korta löptider, vilket till viss del förklarar den mängd avtal som förfaller under 2012.

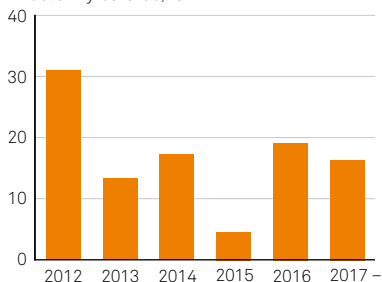
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 293 (284) MSEK exklusive energijavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 437 000 (437 000) kvadrater. Den ekonomiska vakansen uppgick till 5,6 (5,0) procent.

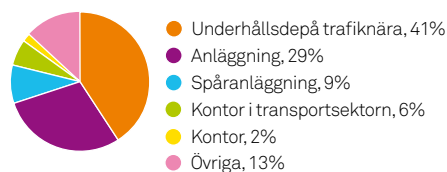
Utöver redovisat hyresvärde tillkommer intäkter för spår och kontaktledningar i anslutning till depåer.

Andel av hyresvärde som förfaller per år

Andel av hyresvärde, %



Andel av hyresvärde per arealag



Fastighetsöversikt Depåer

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Fritid	Garage	Handel	Kontor
Borlänge 44:41	Borlänge	Godsmagasin	1964	9 140	—	—	—	—
Matsknutsgårdarna 3:15	Borlänge	Vagndepå	1987/1933	2 270	—	—	—	—
Matsknutsgårdarna 9:12	Borlänge	Lokdepå	1968	2 293	—	—	—	331
Kolvagnen 2	Borlänge	Markområde		—	—	—	—	—
Näringen 4:20	Gävle	Logistikcenter	2007	1 215	—	—	—	—
Näringen 4:15	Gävle	Lokdepå	1968/2000	4 562	—	—	—	144
Gullbergsvass 703:43	Göteborg	Motorvagnsdepå	1947/1985	4 017	—	—	—	—
Olskroken 743:72	Göteborg	Skötseldepå	1987	13 269	—	—	—	535
Sävenäs 747:208	Göteborg	Depåområde	1950/1995	5 204	—	—	—	—
Sävenäs 747:208	Göteborg	Underhållsdepå	2006	2 367	—	—	—	—
Utby 753:474	Göteborg	Depåområde	1958	25 973	—	695	—	762
Utby 753:505	Göteborg	Markområde		—	—	—	—	—
Utby 192:5	Göteborg	Markområde		—	—	—	—	—
Hallsberg 5:1 del av	Hallsberg	Lokstall	1897/1921	5 684	—	—	—	390
Hallsberg 5:5	Hallsberg	Godsmagasin, markområde	1909	660	127	—	—	—
Hallsberg 5:6	Hallsberg	Vagndepå	1959	1 128	—	—	—	—
Hallsberg 5:1 del av	Hallsberg	Lokskötseldepå	1983	620	—	—	—	—
Söder 2:70	Helsingborg	Vagndepå	1944/1972	4 114	—	—	—	—
Söder 2:69	Helsingborg	Bussdepå	1924/1985	2 498	—	48	—	280
Planteringen 1:54	Helsingborg	Kombiterminal	1974	116	—	—	—	—
Gamla staden 2:1 del av	Helsingborg	Underhållsdepå	2010	5 730	—	—	—	200
Kil Stora Kil 1:10	Kil	Personalhus, markområde	1920	300	—	—	—	—
Stora Kil 1:8	Kil	Depåområde	1904/2000	1 046	—	—	—	—
Vasastaden 1:5	Linköping	Lokdepå	1897/1945	4 560	—	—	—	—
Järnvägen 1:1 del av	Linköping	Markområde		—	—	—	—	—
Järnvägen 100:2	Luleå	Lok- och vagndepå	1965/1995	3 014	—	—	—	—
Notviken 100:1 del av	Luleå	Depåområde	1914/2000	4 278	—	—	—	1 203
Notviken 100:1 del av	Luleå	Depåområde	1912/2000	19 571	—	20	—	—
Järnvägen 1:2	Malmö	Underhållsdepå	1984	2 009	—	—	—	—

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)							Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
Kontor i transportsektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Underhållsdepå	Anläggning	Övrigt		
1 754	6 066	—	—	—	1 320	—	4 363	5
—	—	—	—	2 270	—	—	1 688	—
52	—	—	—	1 900	—	10	1 947	8
—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 215	—	—	—	—	—	—	1 997	—
—	250	241	—	3 927	—	—	6 211	1
—	205	87	—	3 725	—	—	4 017	—
488	—	—	230	12 000	—	16	10 802	5
32	190	85	—	—	4 886	11	4 737	—
—	—	—	—	2 367	—	—	4 791	—
—	3 841	—	—	—	20 610	65	14 959	20
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	139	—
670	160	130	320	—	4 014	—	3 109	18
—	533	—	—	—	—	—	173	25
—	—	—	—	1 128	—	—	798	—
—	—	—	—	620	—	—	415	—
393	374	—	—	3 347	—	—	2 045	—
—	372	150	—	—	1 585	63	725	15
—	—	—	—	—	116	—	966	—
163	—	—	—	5 367	—	—	16 650	—
—	—	300	—	—	—	—	132	25
—	12	94	—	—	940	—	438	27
—	877	445	—	3 238	—	—	3 497	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	145	—	—	2 848	—	—	2 465	—
—	2 180	—	—	—	895	—	878	68
—	904	—	—	—	18 647	—	6 792	—
—	—	—	—	2 009	—	—	3 199	—

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Depåer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Fritid	Garage	Handel	Kontor
Järnvägen 1:4	Malmö	Godsvagnsdepå	1950/1962	1 279	—	—	—	—
Järnvägen 1:3	Malmö	Lokdepå	1955/1961	8 969	—	—	—	317
Järnvägen 1:5 del av	Malmö	Underhållsdepå	1918/1925	24 036	—	—	—	—
Järnvägen 1:5 del av	Malmö	Underhållsdepå	1915/1966	10 829	442	—	330	1 877
Butängen 2:3	Norrköping	Busstop	1977	1 242	—	—	—	—
Butängen 2:4	Norrköping	Underhållsdepå	1915	3 261	44	—	—	307
Nässjö 13:5	Nässjö	Underhållsdepå	1910/1982	7 052	—	—	—	886
Nässjö 13:4	Nässjö	Vagnstop	1972	1 304	—	—	—	—
Lastpallen 1 del av	Nässjö	Markområde		1 287	—	—	—	—
Loket 1	Solna	Heltågsdepå	1992	15 560	—	—	—	—
Järva 3:14	Solna	Depåområde	1914/1990	38 873	—	—	—	117
Järva 3:15	Solna	Depåområde	1970/1991	2 068	—	—	—	350
Järva 3:14 del av	Solna	Depåområde	1916/1992	7 898	215	—	—	1 060
Varubudet 1	Stockholm	Älvsjö pendeltågsdepå	1971	30 000	—	—	—	—
Östermalm 3:1	Sundsvall	Underhållsdepå	1926	3 009	—	—	—	—
Boländerna 22:8	Uppsala	Busstop	1960	2 900	—	—	—	—
Vännäs 50:116	Vännäs	Underhållsdepå	1891/2000	5 929	—	—	—	—
Västerås 5:10	Västerås	Underhållsdepå	1961/1974	5 711	—	—	—	196
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Depåområde	1925/1992	25 540	—	72	—	556
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Markområde		—	—	—	—	—
Åmål 6:50	Åmål	Depåområde	1890/2000	26 044	158	323	—	620
Åmål 6:74	Åmål	Markområde		—	—	—	—	—
Olaus Petri 3:233	Örebro	Depåområde	1902/1983	84 680	1 080	496	—	1 712
Söder 1:17 del av	Östersund	Depåområde	1921/1950	1 110	—	—	—	224
Söder 1:17 del av	Östersund	Underhållsdepå	1944	2 345	250	—	—	—
Fiktiv		Höghägningsanläggning		—	—	—	—	—
Övriga fastigheter, ej detaljerade		45 st pendeltågsstationer		—	—	—	—	—
Summa affärsområde Depåer				436 564	2 316	1 654	330	12 067

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

Kontor i transportsektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Underhållsdepå	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans (%)
—	121	—	—	1 158	—	—	997	—
815	162	60	—	7 615	—	—	8 027	1
—	2 151	90	—	—	21 795	—	8 381	1
215	6 124	200	—	—	1 500	141	3 574	38
—	276	—	—	—	966	—	1 007	100
—	790	—	—	—	2 095	25	5 219	7
302	120	—	—	5 744	—	—	5 715	10
—	—	—	—	1 304	—	—	578	36
1 287	—	—	—	—	—	—	2 273	—
1 095	—	—	—	14 465	—	—	25 517	—
280	4 180	1 576	—	32 600	—	120	45 722	—
—	65	100	—	1 545	—	8	1 816	—
3 432	1 480	462	—	1 210	—	39	8 341	—
—	—	—	—	—	30 000	—	14 250	—
169	146	—	—	—	2 694	—	1 835	—
—	—	—	—	—	2 900	—	2 230	—
134	812	—	—	—	4 983	—	2 634	—
—	1 090	225	—	4 200	—	—	7 952	3
—	3 565	66	—	—	21 243	38	9 318	17
—	—	—	—	—	—	—	11	—
—	5 014	88	—	—	19 597	244	7 546	12
—	—	—	—	—	—	—	26	—
1 886	40 623	24	380	—	38 479	—	29 711	13
330	406	150	—	—	—	—	570	9
—	—	—	—	—	2 095	—	1 125	—
—	—	—	—	—	—	—	679	—
—	—	—	—	—	—	—	156	—
14 733	83 234	4 573	930	114 587	201 360	780	293 142	



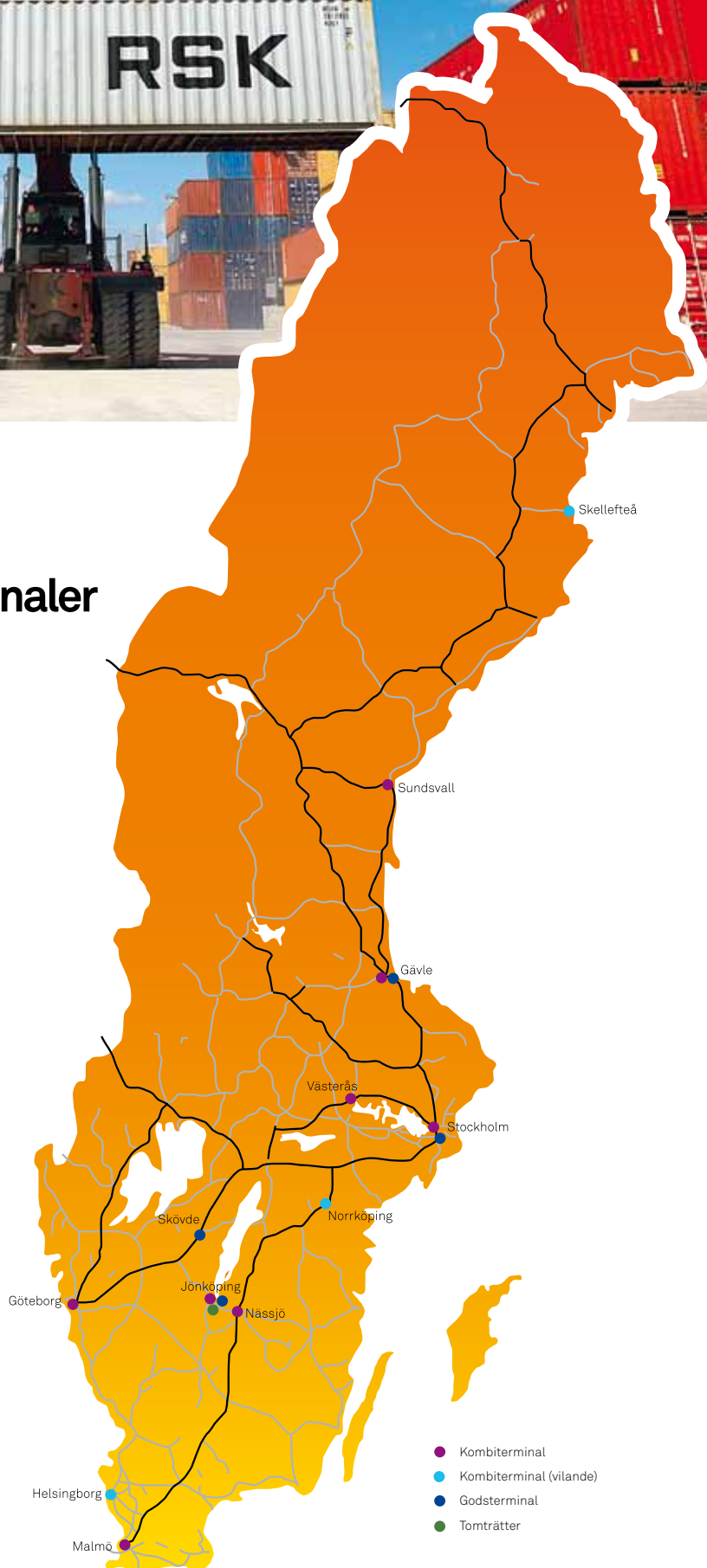
Affärsområde Godsterminaler

Jernhusens affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm	65,5	21
Västerås	34,8	11
Göteborg	39,9	13
Jönköping	30,8	10
Malmö	33,0	10
Skövde	45,6	14
Övriga	66,7	21
Totalt	316,3	100

I affärsområdet ingår 16 (15) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde på 316 (243) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 8,2 (8,4) procent och driftöverskottet till 16 (20) MSEK.



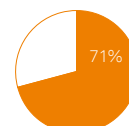
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Kombiterminaler

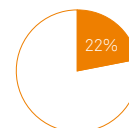
Jernhusen har idag tretton terminaler, varav åtta är så kallade kombiterminaler, det vill säga terminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg, Nässjö och Malmö.

Affärsområdet förvaltar ytterligare tre kombiterminaler som ej ännu är i drift. Idag används dessa som lastområde för enskilda tågoperatörers transportupplägg.



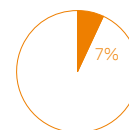
Godsterminaler

Terminaler och logistikfastigheter utan möjlighet till containeromlastning mellan järnväg och landsväg samt sjötrafik.



Tomträtt

Fastigheter upplåtna för lager och distribution.

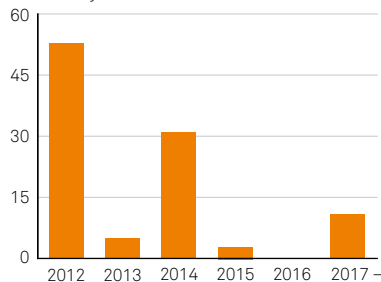


Förfallostruktur hyresavtal

Affärsområdet har 47 avtal med hyresgäster där ett fåtal utgör den större delen av hyresvärdet.

Andel av hyresvärde som förfaller per år

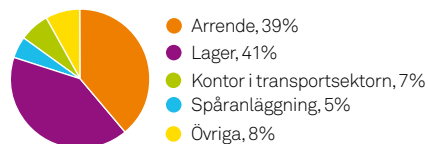
Andel av hyresvärde, %



Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 20 (21)* MSEK exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 24 000 (24 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 10,9 (3,4) procent.

Andel av hyresvärde per arealag



*) Årshyran uppgick till 28 (28) MSEK inklusive rörliga intäkter.

Fastighetsöversikt Godsterminaler

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea	Kontor	Kontor i transportsektorn ¹⁾
Näringen 4:18	Gävle	Kombiterminal		—	—	—
Näringen 4:19	Gävle	Godsterminal		1 293	79	1 214
Gullbergsvass 703:60	Göteborg	Kombiterminal		327	—	—
Gamla Staden 2:4	Helsingborg	Kombiterminal vilande		5 001	—	—
Gamla Flygfältet 2:2	Jönköping	Godsterminal		4 555	130	741
Överdomaren 4	Jönköping	Tomträtt		—	—	—
Gamla Flygfältet 2:3	Jönköping	Kombiterminal		—	—	—
Kirseberg 30:22	Malmö	Kombiterminal		235	—	235
Butängen 2:1 del av	Norrköping	Kombiterminal vilande		366	—	54
Terminalen 4	Nässjö	Kombiterminal		—	—	—
Skellefteå 7:3	Skellefteå	Kombiterminal vilande		—	—	—
Mariesjö 7	Skövde	Godsterminal		12 500	—	—
Norrmalm 5:1 del av	Stockholm	Kombiterminal		—	—	—
Östberga 1:3	Stockholm	Godsterminal		—	—	—
Östermalm 1:35	Sundsvall	Kombiterminal		—	—	—
Saltängen 6	Västerås	Kombiterminal		—	—	—
Summa affärsområde Godsterminaler				24 277	209	2 244

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

Lager	Personal	Anläggning	Övrigt	Hyresvärde (KSEK)	Ekonomisk vakans(%)
—	—	—	—	137	—
—	—	—	—	530	7
—	—	—	327	—	—
4 841	—	—	160	1 878	—
3 482	58	144	—	2 308	44
—	—	—	—	915	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	2 312	—
62	250	—	—	257	86
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	205	—
12 500	—	—	—	5 974	—
—	—	—	—	273	—
—	—	—	—	944	—
—	—	—	—	7	—
—	—	—	—	4 240	—
20 885	308	144	487	19 979	

Frånträden och försäljningar

Frånträdde fastigheter under 2011 kontrakterade 2010 eller tidigare

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Kontraktsdatum	Frånträdesdatum	Bedömt marknadsvärde vid frånträde ¹⁾	Köpeskillning (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeförändring (KSEK) ³⁾
Broängen 1:30		Kristinehamn	Markområde	2010-11-11	2011-01-01	300	300	0
Fastlandet 2:85	del av	Härnösand	Stationsområde	2010-04-13	2011-01-01	0	500	500
Korrigerig av tidigare köpeskillningar						0	-50 261	-50 261
Summa frånträdde fastigheter under 2011 kontrakterade 2010 eller tidigare						300	-49 461	-49 761

Frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2011

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Kontraktsdatum	Frånträdesdatum	Bedömt marknadsvärde vid frånträde ¹⁾	Köpeskillning (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeförändring (KSEK) ³⁾
Åre Vallan 1:169		Ånn	Ånn Station	2011-01-27	2011-03-01	378	340	-38
Åmål 6:49		Åmål	Åmål Station	2011-03-01	2011-03-01	1 247	800	-447
Åmål 6:50	del av	Åmål	Depåområde	2011-04-29	2011-04-29			
Åmål 6:75		Åmål	Depåområde	2011-04-29	2011-04-29	1 905	1 900	-5
Broängen 1:32		Kristinehamn	Kristinehamn Station	2011-12-01	2011-12-01	1 278	1 278	0
Summa frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2011						4 809	4 318	-491

Ej frånträdde fastigheter kontrakterade under 2011 eller tidigare

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Kontraktsdatum	Frånträdesdatum	Bedömt marknadsvärde vid frånträde ¹⁾	Köpeskillning (KSEK) ²⁾	Realiserad värdeförändring (KSEK) ³⁾
Hamnen 21:151 ⁴⁾		Malmö	Kontor	2011-12-14	2012-04-02	26 950	26 950	
Summa ej frånträdde fastigheter kontrakterade under 2011 eller tidigare							26 950	0
Totalt frånträden							-45 143	-50 252
Totalt kontrakterade försäljningar							31 268	

¹⁾ Marknadsvärde vid kvartalet innan tillträde, ökat med kvartalets investeringar.

²⁾ Försäljningspris minskat med transaktionskostnader och reservationer för åtagna investeringar.

³⁾ Skillnaden mellan försäljningspriset med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid kvartalet innan tillträde ökat med kvartalets investeringar.

⁴⁾ En tilläggsköpeskillning finns beroende på framtida planförändringar och varierar efter byggrättens omfattning och karaktär. Möjlighet till tilläggsköpeskillning löper i 10 år efter tillträdesdag.



Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Murängatan 1
802 51 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Kiruna

Jernhusen
Bangårdsvägen 3
981 34 Kiruna

Malmö

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

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Box 1510
701 15 Örebro
Besök:
Grev Rosengatan 1

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

Jernhusen är ett publikt företag med säte i Stockholm
Org.nr. 556584-2027