

Fastighetsförteckning
2012



Jernhusen

Innehåll

Jernhusens fastighetsbestånd	1
Affärsområde Stationer	4
Affärsområde Stadsprojekt	12
Affärsområde Depåer	16
Affärsområde Godsterminaler	22
Frånträden och försäljningar	26



Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning

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

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

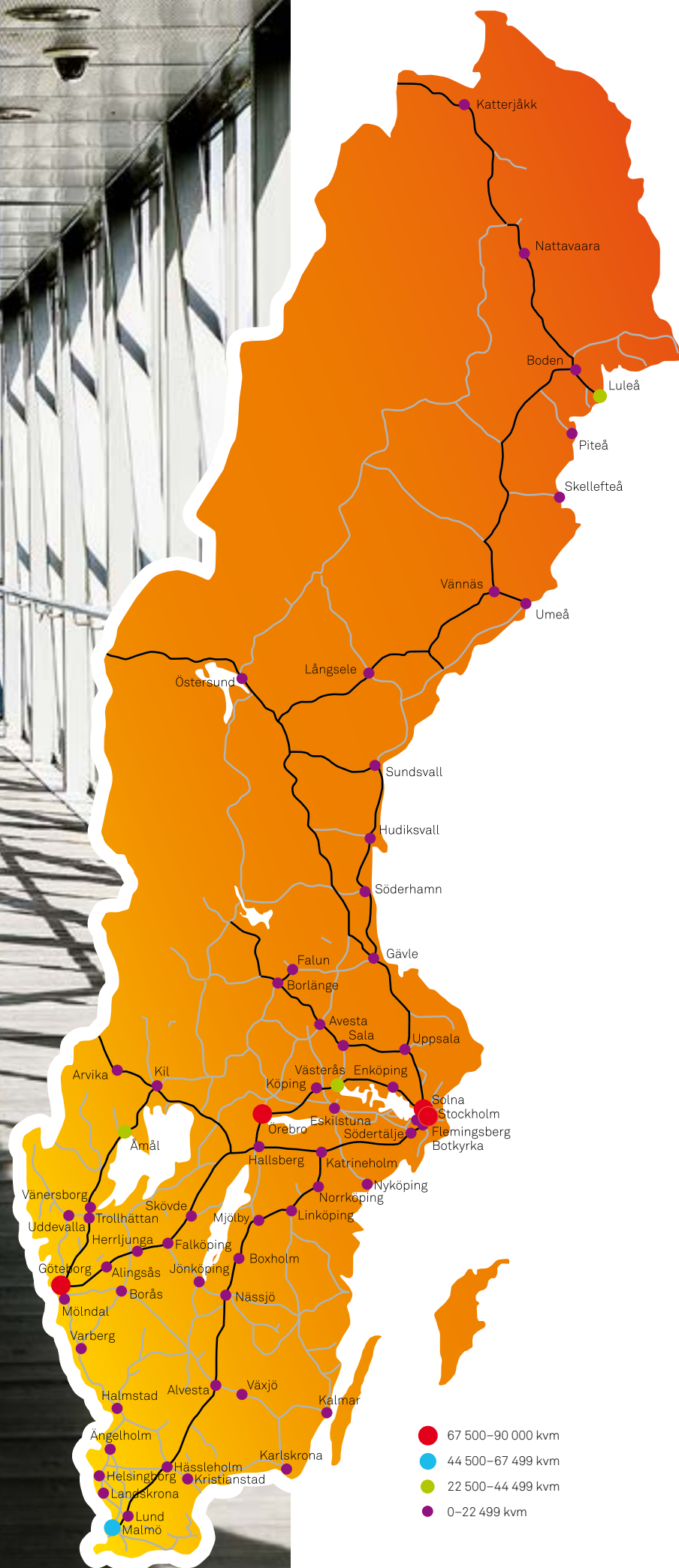
På kommersiella villkor utvecklar Jernhusen stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.





Jernhusens fastighetsbestånd

Jernhusens fastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägs-knutpunkter i Sverige. Beståndet utgörs av järnvägsstationer, kontor, mark inom stationsområden, underhållsdepåer samt gods- och kombi-terminaler. De fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna.



Fastigheter per affärsområde

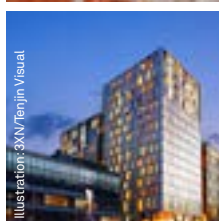
Andel av
marknadsvärde, %



Stationer

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

56



Stadsprojekt

Runt stationerna eller i direkt närhet äger Jernhusen i många fall oexploaterad mark. På vissa orter kan omfattande byggrätter för kontor, butiker, restauranger och bostäder skapas. Främst gäller detta i Stockholm, Göteborg och Malmö.

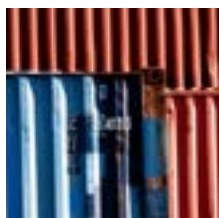
13



Depåer

Underhållsdepåer för tågunderhåll består generellt av två grupper av fastigheter; underhållsdepåer nära stora järnvägsknutpunkter för löpande underhåll och 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.

27



Godsterminaler

Jernhusen har idag 13 terminaler, varav nio är så kallade kombi-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.

4

Fastighetsuppgifter per affärsområde

Affärsområde	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	33	104 ¹⁾	17	245
Hyresvärde, MSEK	376	55	357	25	812
Marknadsvärde, MSEK	5 535	1 308	2 672	382	9 896
Uthyrbar area, kvm	142 000	32 000	455 000	25 000	654 000
Återstående kontraktstid, år	3,7	0,6	2,4	1,4	2,9
Ekonomisk vakansgrad, %	2,8	3,4	6,3	7,9	4,4

¹⁾ Varav 45 fastigheter är pendeltågsstationer.

Marknadsvärde

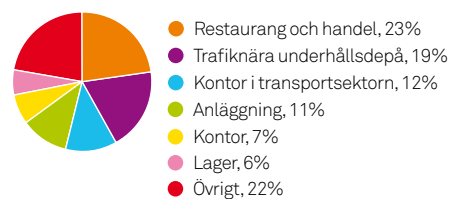
Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	4 801	49
Göteborg	1 722	17
Malmö	804	8
Helsingborg	427	4
Örebro	265	3
Uppsala	244	2
Västerås	245	2
Övriga	1 388	14
Totalt	9 896	100

Per den 31 december 2012 ägde Jernhusen 245 (256) fastigheter i 75 (81) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 896 (10 829) MSEK. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm (inklusive Solna) samt Göteborg och Malmö var 74 procent. Driftöverskottet uppgick till 508 (557) MSEK.

Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 812 (811) MSEK, exklusive energibetal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 654 000 (671 000) kvadratmeter och den ekonomiska vakansen till 4,4 (4,3) procent. Förändringen av hyresvärdet förklaras till största delen av försäljningen av Kungsbrohuset. Utöver detta har hyresvärdet påverkats positivt av att nya avtal trätt i kraft i bland annat depåerna i Raus, Hagalund, Olskroken samt på Stockholms Centralstation.

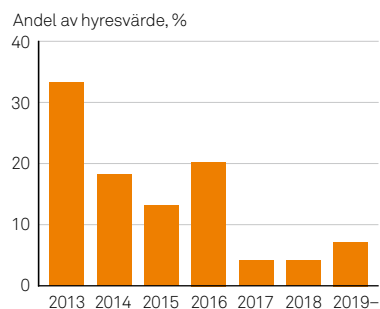
Andel av hyresvärde per arealag



Förfallostruktur hyresavtal

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

Andel av hyresvärde som förfaller per år





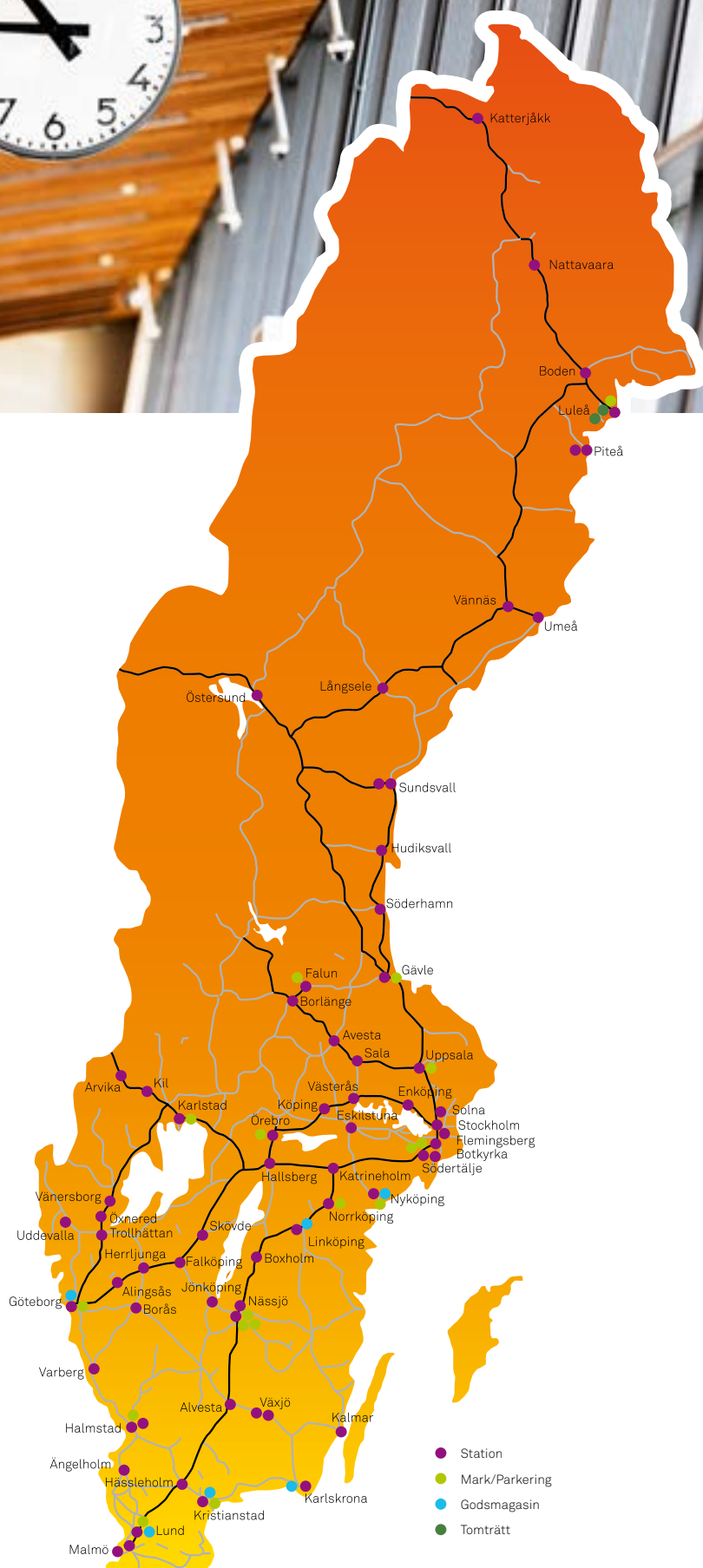
Affärsområde Stationer

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

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	2 735	49
Göteborg	1 158	21
Malmö	561	10
Uppsala	231	4
Övriga	850	15
Totalt	5 535	100

I affärsområdet ingår 91 (107) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde om sammanlagt 5 535 (5 021) MSEK. Större delen av värdet är koncentrerat till de tre stora centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Driftöverskottet uppgick till 221 (223) MSEK.



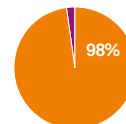
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Stationer

Flertalet av de fastigheter som ingår i affärsområdet är järnvägsstationer. Av dessa är ungefär hälften lokaliserade till orter och järnvägsknutpunkter med stor betydelse för trafiksystemet, med stora resenärs- och besöksströmmar, och med 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 driftnettot.

Den andra hälften av stationerna finns på orter som inte är lika viktiga för trafiksystemet. 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 kommuner och andra lokala aktörer har bättre förutsättningar att utveckla verksamheten och därmed skapa långsiktig lönsamhet, både för fastigheten i sig och för orten.



Övrigt

Mark och parkering

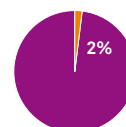
Denna typ av fastigheter utgörs av oexploaterade fastigheter och oexploaterade delar av förvaltningsfastigheter som finns inom Jernhusens stationsområden och som bedöms ha stor utvecklingspotential. Fastigheterna används ofta som parkeringar till dess att de kan exploateras.

Godsmagasin

Tidigare godsmagasin, ofta konverterade till annan användning.

Tomträtter

Mindre tomträtter upplåtna för bostadsändamål.



Förfallostruktur hyresavtal

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

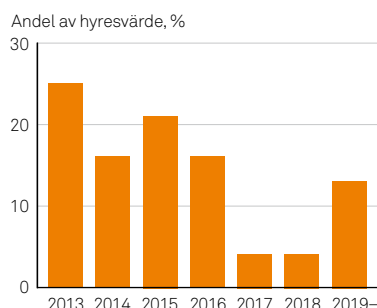
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 376 (356) MSEK, exklusive energivtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 142 000 (153 000) kvadratmeter och den ekonomiska vakansen uppgick till 2,8 (3,8) procent.

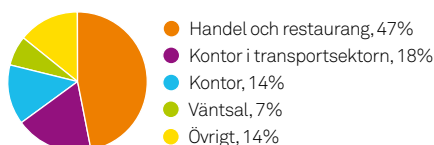
Lokalerna i stationsområden består till största delen av kontor, butiker och restauranger. Reitan Convenience Sweden, som äger Pressbyrån och 7-eleven butikerna, och Scandinavian Service Partner, som äger välkända restauranger och kaféer, är de största hyresgästerna i handelsytorna. Kontorsytornas hyresgäster utgörs till största delen av företag verksamma inom transportbranschen, som exempelvis SJ.

Väntsal avser främst intäkter från de väntsalar Jernhusen ansvarar för i egna eller andras fastigheter över hela landet.

Andel av hyresvärde som förfaller per år



Andel av hyresvärde per arealag



Fastighetsöversikt Stationer

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)				
					Bostad	Fritid	Garage	Handel	Kontor
Centrum 1:30	Alingsås	Alingsås Centralstation	1934	780	—	—	—	306	248
Alvesta 13:4	Alvesta	Alvesta station	1907	1 261	—	—	—	212	290
Hamnen 1:1	Arvika	Arvika station	1871	757	165	—	—	185	130
Krylbo 9:2	Avesta	Avesta-Krylbo station	1899	1 627	—	30	—	285	1 102
Boden 56:40	Boden	Bodens station	1902	3 371	—	—	—	194	840
Borlänge 44:42	Borlänge	Borlänge Centralstation	1967	1 386	—	—	—	225	30
Järnvägen 2:13	Borås	Borås Centralstation	1866	933	—	—	—	226	600
Sankt Ilian 2:6	Enköping	Enköpings Centralstation	1886	504	—	—	—	288	192
Tunafors 1:36	Eskilstuna	Eskilstuna Centralstation	1900	1 094	—	—	—	305	80
Ranten 1:12	Falköping	Falköpings Centralstation	2001	1 510	—	—	—	256	41
Falun 11:5	Falun	Faluns station	1875	565	—	—	—	171	234
Falun 11:4	Falun	Markområde		—	—	—	—	—	—
Gällivare Bandel 100:2	Gällivare	Nattavaara station, enbart väntsal	1980	—	—	—	—	—	—
Norrtull 36:20	Gävle	Gävle Centralstation	1877	3 744	—	—	—	371	1 294
Söder 102:1	Gävle	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Gullbergsvass 17:3	Göteborg	Göteborgs Centralstation	1856/2003	15 545	—	—	—	4 125	8 967
Gullbergsvass 17:5	Göteborg	Göteborgs Centralstation, godsmagasin, parkeringsmark	1994	3 243	—	—	—	100	—
Gullbergsvass 703:59	Göteborg	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Hallsberg 5:4	Hallsberg	Hallsbergs Centralstation	1887	1 656	—	—	—	259	460
Halmstad 2:29	Halmstad	Halmstads Centralstation	1896	1 378	—	—	—	174	567
Halmstad 2:34	Halmstad	Markområde		—	—	—	—	—	—
Halmstad 2:27	Halmstad	Stationsområde	1983	305	—	—	—	—	—
Herrljunga 3:54	Herrljunga	Herrljunga station	1863	1 029	—	—	—	212	524
Visättra 1:13	Huddinge	Flemmingsbergs station	1991	981	—	373	—	472	—
Strand 3:7	Hudiksvall	Hudiksvall station	1888/2000	148	—	—	—	—	148
Hässleholm 88:38	Hässleholm	Hässleholms station	1921	2 436	—	—	—	378	411
Väster 2:2	Jönköping	Jönköpings station	1983	1 642	—	—	—	245	533
Kvarnholmen 3:13	Kalmar	Kalmar station	1874	1 613	—	—	—	98	353
Karlskrona 4:74	Karlskrona	Godsmagasin	1973	782	—	—	—	—	57
Karlskrona 4:55	Karlskrona	Karlskrona station	1874/1899	783	—	—	—	88	—
Karlskrona 4:54	Karlskrona	Kontor, butiker	1900/1985	3 690	—	1 126	—	775	870
Järnvägen 1:1 del av	Karlstad	Karlstads Centralstation	1863	686	—	—	—	112	180
Järnvägen 1:1, del av	Karlstad	Markområde		—	—	—	—	—	—
Katrineholm 4:3	Katrineholm	Katrineholms station	1884	1 241	—	—	—	132	390
Kil Stora Kil 1:9	Kil	Kil station	1879	891	—	—	—	134	283
Jukkasjärvi Bandel 100:22	Kiruna	Katterjåkk station, enbart väntsal	1900	—	—	—	—	—	—
Kristianstad 4:47	Kristianstad	Godsmagasin	1916/1980	4 486	—	—	—	—	1 196
Kristianstad 5:59	Kristianstad	Kristianstads Centralstation	1865	1 118	—	—	—	282	83

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

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

Lokalarea (kvm)									
Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
—	—	—	123	—	—	103	—	Station	Centrum 1:30
176	54	275	—	94	—	160	—	Station	Alvesta 13:4
60	14	47	140	—	—	16	—	Station	Hamnen 1:1
—	—	210	—	—	—	—	48	Station	Krylbo 9:2
—	731	940	—	149	417	100	33	Station	Boden 56:40
448	155	295	203	—	—	30	—	Station	Borlänge 44:42
27	10	52	—	—	—	18	—	Station	Järnvägen 2:13
—	22	2	—	—	—	—	—	Station	Sankt Ilian 2:6
—	15	428	266	—	—	—	2	Station	Tunafors 1:36
715	127	179	—	—	—	192	6	Station	Ranten 1:12
33	127	—	—	—	—	—	—	Station	Falun 11:5
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Falun 11:4
—	—	—	—	—	—	—	—	Station	Gällivare Bandel 100:2
769	116	—	728	—	—	466	1	Station	Norrtull 36:20
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Söder 102:1
1 029	633	69	685	—	—	37	—	Station	Gullbergsvass 17:3
—	3 121	22	—	—	—	—	1	Godsmagasin	Gullbergsvass 17:5
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Gullbergsvass 703:59
—	36	370	495	—	—	36	17	Station	Hallsberg 5:4
79	195	213	150	—	—	—	8	Station	Halmstad 2:29
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Halmstad 2:34
—	—	301	—	—	—	4	100	Station	Halmstad 2:27
74	139	80	—	—	—	—	54	Station	Herrljunga 3:54
—	—	—	136	—	—	—	4	Station	Visättra 1:13
—	—	—	—	—	—	—	—	Station	Strand 3:7
976	312	89	—	—	—	270	3	Station	Hässleholm 88:38
397	153	62	252	—	—	—	4	Station	Väster 2:2
585	78	265	187	—	—	47	1	Station	Kvarnholmen 3:13
32	680	—	—	—	—	13	—	Godsmagasin	Karlskrona 4:74
630	—	—	—	—	—	65	—	Station	Karlskrona 4:55
—	183	306	430	—	—	—	22	Station	Karlskrona 4:54
21	38	189	40	—	—	106	—	Station	Järnvägen 1:1 del av
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Järnvägen 1:1, del av
24	65	248	360	—	—	22	24	Station	Katrineholm 4:3
162	25	261	—	—	—	26	2	Station	Kil Stora Kil 1:9
—	—	—	—	—	—	—	—	Station	Jukkasjärvi Bandel 100:22
—	2 327	110	—	—	832	21	26	Godsmagasin	Kristianstad 4:47
250	24	117	362	—	—	—	23	Station	Kristianstad 5:59

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Stationer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)				
					Bostad	Fritid	Garage	Handel	Kontor
Lokstallet 1	Kristianstad	Markområde		—	—	—	—	—	—
Hushagen 2:3	Köping	Köpings station	1876	386	—	—	—	98	160
Järnvägen 1:2	Linköping	Godsmagasin	1902	2 144	—	—	—	—	—
Vasastaden 1:6	Linköping	Linköpings Centralstation	1872	1 276	—	—	—	472	328
Järnvägen 100:3	Luleå	Godsterminal, exploateringsområde	1973	794	—	—	62	—	50
Järnvägen 100:5	Luleå	Kontor, markområde	1952	330	—	—	—	—	220
Östermalm 6:17	Luleå	Luleå station	1921	1 923	—	—	—	—	694
Axeln 18	Luleå	Tomträttsmark		—	—	—	—	—	—
Axeln 22	Luleå	Tomträttsmark		—	—	—	—	—	—
Innerstaden 3:17	Lund	Godsmagasin, butiker	1859	1 745	—	—	—	490	—
Innerstaden 3:16	Lund	Lunds Centralstation	1859	1 056	—	—	—	412	525
Innerstaden 3:19	Lund	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Innerstaden 31:10	Malmö	Malmö Centralstation	1858/2010	7 424	—	—	365	2 457	1 809
Naffentorp 26:1	Malmö	Malmö Syd station	2000	280	—	—	—	37	19
Centralstationen 2	Norrköping	Norrköpings Centralstation	1865	1 285	—	—	—	355	130
Butängen 1:2	Norrköping	Personallhus, markområde	1866	112	—	—	—	—	—
Väster 1:42	Nyköping	Godsmagasin, markområde	1918/1926	1 083	—	—	—	297	84
Väster 1:41	Nyköping	Nyköpings Centralstation	1913/1950	873	253	—	—	145	143
Väster 1:43	Nyköping	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Nässjö 13:8	Nässjö	Nässjö Centralstation	1864	2 186	—	370	—	410	449
Åspingen 1	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Nässjö 13:6	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Nässjö 13:3	Nässjö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Nässjö 13:7	Nässjö	Personallhus	1948	614	—	—	—	—	15
Stadsön 5:55	Piteå	Piteå station	1914	405	—	—	—	—	—
Stadsön 5:52	Piteå	Piteå stationsområde		329	—	—	—	—	—
Kristina 3:5	Sala	Sala station	1901	494	175	—	—	96	172
Resecentrum 1	Skövde	Skövde station	1859	1 993	—	—	—	425	—
Solna Hagalund 4:37	Solna	Solna Station	2013	—	—	—	—	—	—
Terminalen 2	Stockholm	Cityterminalen	1989	2 415	—	—	—	1 386	—
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholms Centralstation	1871	25 075	—	—	—	5 462	1 336
Östermalm 3:2	Sundsvall	Sundsvalls Centralstation	1926/1986	6 059	—	600	—	284	972
Björnänge 12:7	Söderhamn	Söderhamns Centralstation	1995	795	—	—	—	15	389
Fågelboet 1	Södertälje	Markområde		—	—	—	—	—	—
Kolpenäs 1:8	Södertälje	Markområde		—	—	—	—	—	—
Södra 1:19	Södertälje	Södertälje Central	1928	621	—	—	—	292	235
Södra 1:34	Södertälje	Södertälje Syd	1995	663	—	—	—	251	119
Silverbacken 2	Trollhättan	Trollhättans Centralstation	1905	401	—	—	—	244	136

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

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

Lokalarea (kvm)

Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Lokstallet 1
—	42	86	—	—	—	—	—	Station	Hushagen 2:3
—	1 964	107	—	—	73	—	40	Godsmagasin	Järnvägen 1:2
—	66	85	325	—	—	—	—	Station	Vasastaden 1:6
584	—	98	—	—	—	—	2	Station	Järnvägen 100:3
—	—	—	—	—	—	110	44	Mark	Järnvägen 100:5
788	203	68	111	—	—	59	1	Station	Östermalm 6:17
—	—	—	—	—	—	—	—	Tomträtt	Axeln 18
—	—	—	—	—	—	—	—	Tomträtt	Axeln 22
—	847	15	393	—	—	—	11	Godsmagasin	Innerstaden 3:17
—	34	—	85	—	—	—	—	Station	Innerstaden 3:16
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Innerstaden 3:19
1 126	455	314	898	—	—	—	9	Station	Innerstaden 31:10
—	—	45	—	179	—	—	62	Station	Naffentorp 26:1
62	—	90	640	—	—	8	3	Station	Centralstationen 2
—	—	112	—	—	—	—	—	Mark	Butängen 1:2
—	367	—	—	—	335	—	5	Godsmagasin	Väster 1:42
—	51	—	251	—	—	30	13	Station	Väster 1:41
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Väster 1:43
565	104	—	—	104	—	184	7	Station	Nässjö 13:8
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Äspingen 1
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Nässjö 13:6
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Nässjö 13:3
50	140	409	—	—	—	—	6	Station	Nässjö 13:7
—	90	163	140	—	—	12	21	Station	Stadsön 5:55
—	—	329	—	—	—	—	—	Station	Stadsön 5:52
—	47	4	—	—	—	—	19	Station	Kristina 3:5
1 392	85	—	—	81	—	10	—	Station	Resecentrum 1
—	—	—	—	—	—	—	—	Station	Solna Hagalund 4:37
417	43	16	423	—	—	130	7	Station	Terminalen 2
12 321	928	902	3 438	—	—	688	3	Station	Norrmalm 5:3 del av
1 163	1 896	115	988	—	—	41	1	Station	Östermalm 3:2
128	—	153	95	—	—	15	37	Station	Björnänge 12:7
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Fågelboet 1
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Kolpenäs 1:8
94	—	—	—	—	—	—	4	Station	Södra 1:19
—	200	93	—	—	—	—	13	Station	Södra 1:34
—	—	21	—	—	—	—	—	Station	Silverbäcken 2

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Stationer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)				
					Bostad	Fritid	Garage	Handel	Kontor
Stadskärnan 1:294	Uddevalla	Uddevalla station	1992	610	—	—	—	94	139
Umeå 7:4	Umeå	Umeå Centralstation	1898	2 401	—	—	132	70	549
Fålhagen 67:1	Uppsala	Butiker, restaurang	1908	1 798	—	—	—	492	—
Dragarbrunn 32:6	Uppsala	Uppsala Centralstation	1899	2 439	—	—	—	865	221
Getakärr 3:121	Varberg	Varbergs station	1907	1 606	—	—	—	253	873
Huvudnäs 1:2	Vänersborg	Vänersborgs station	1915	626	—	—	—	218	405
Öxnered 2:2	Vänersborg	Öxnered station	1992	58	—	—	—	58	—
Vännäs 51:7	Vännäs	Vännäs station	1893	885	93	—	—	—	34
Stationen 1	Västerås	Västerås Centralstation	1997	2 054	—	—	—	438	223
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö gamla station	1865	810	—	—	—	—	—
Växjö 10:44 del av	Växjö	Växjö Resecentrum	2001	509	—	—	—	247	—
Ängelholm 3:136	Ängelholm	Ängelholms Centralstation	1920/1922	1 370	—	—	—	143	319
Olaus Petri 3:198	Örebro	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Olaus Petri 3:237	Örebro	Örebro Centralstation	1862	738	—	—	—	499	188
Söder 1:16	Östersund	Östersunds Centralstation	1915/1989	2 544	—	205	—	329	548
Summa affärsområde Stationer				142 394	686	2 704	559	27 944	31 587

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

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

Lokalarea (kvm)									
Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Väntsal ²⁾	Anläggning	Övrigt	Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
246	83	48	—	—	—	—	23	Station	Stadskärnan 1:294
353	121	203	84	—	844	45	26	Mark	Umeå 7:4
—	—	—	1 306	—	—	—	—	Station	Fålhagen 67:1
75	55	56	1 167	—	—	—	1	Station	Dragarbrunn 32:6
60	169	157	94	—	—	—	1	Station	Getakärr 3:121
—	3	—	—	—	—	—	—	Station	Huvudnäs 1:2
—	—	—	—	—	—	—	80	Station	Öxnered 2:2
522	132	—	—	—	—	104	24	Station	Vännäs 51:7
660	127	6	65	530	—	5	13	Station	Stationen 1
810	—	—	—	—	—	—	—	Station	Växjö 10:44 del av
—	—	—	—	262	—	—	—	Station	Växjö 10:44 del av
—	7	—	901	—	—	—	9	Station	Ängelholm 3:136
—	—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Olaus Petri 3:198
51	—	—	—	—	—	—	1	Station	Olaus Petri 3:237
1 306	116	16	—	—	—	24	14	Station	Söder 1:16
29 260	17 755	8 841	15 961	1 399	2 501	3 197			Summa affärsområde Stationer



Affärsområde Stadsprojekt

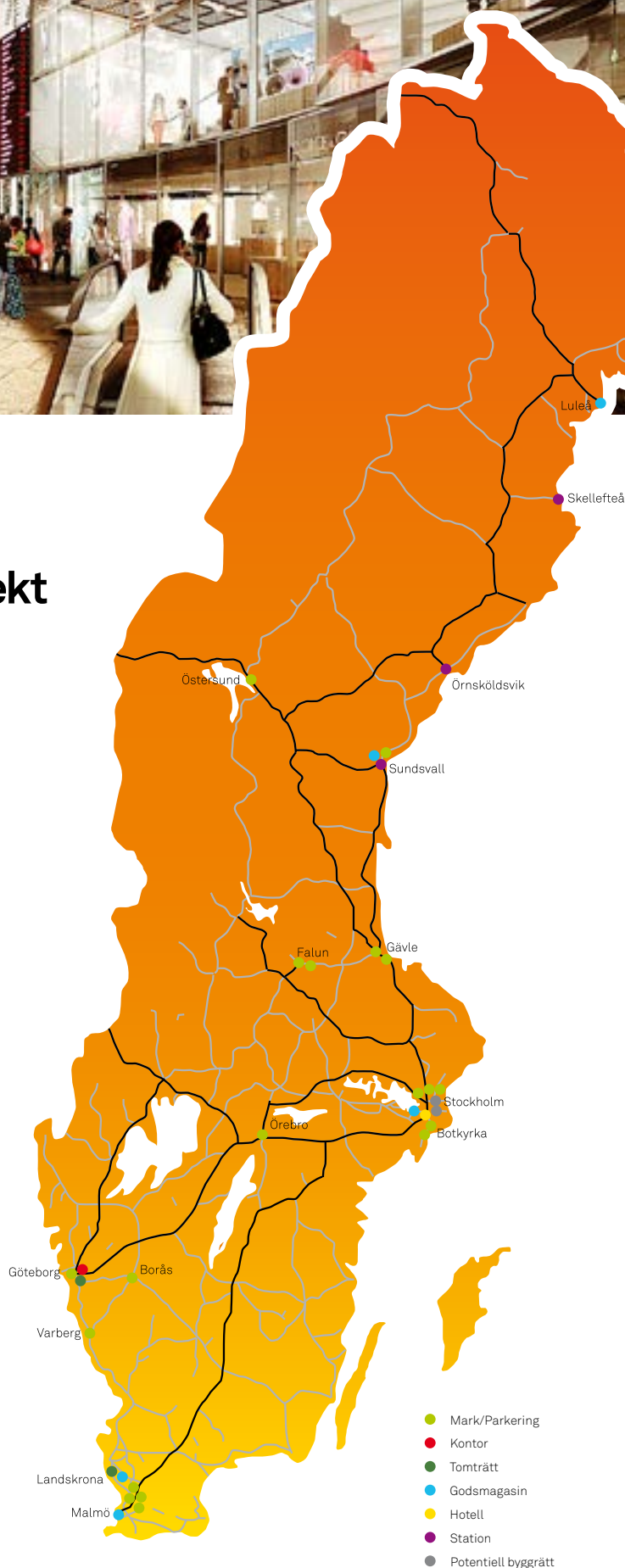
Jernhusens affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden inom vilka Jernhusen har bedömt att framtida utvecklingspotential finns.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	996	76
Göteborg	148	11
Malmö	67	5
Övriga	97	7
Totalt	1 308	100

I affärsområdet ingår 33 (34) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde om 1 308 (3 080) MSEK. Driftöverskottet uppgick till 85 (120) MSEK.

Per den 31 december 2012 återfanns en stor del av det bedömda marknadsvärdet i fastigheten Orgelpipan 6 vid Stockholms Centralstation. Här kommer den planerade pendeltågsstationen Station Stockholm City att byggas.



Fastigheter

Kontor

Efter försäljningen av Kungsbrohuset har affärsområdets kontorsytor minskat och hyresgästerna utgörs främst av företag verksamma inom transportbranschen. Den största kontorsfastigheten är Gullbergsvass 17:6 som ligger i anslutning till Göteborgs Centralstation.

Hotell

Hotellfastigheten Orgelpipan 6 i Stockholm förvärvades i syfte att utveckla ett nytt, sammanhängande resecentrum för pendeltåg, bussar och fjärrtåg. Här ska Station Stockholm City stå färdig 2017 när Citybanan för pendeltåg invigs. Stationen kommer att kopplas ihop med Cityterminalen (bussar) och Centralstationen (fjärrtåg).

Mark, parkering och potentiella byggrätter

Jernhusen äger markfastigheter med stora utvecklingsmöjligheter på flera orter i Sverige. För denna grupp av fastigheter ligger beräknad byggstart närmare i tiden jämfört med markfastigheter i övriga affärsområden. I Stockholm, Göteborg och Malmö arbetar Jernhusen med 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 bygga över nuvarande spårområden så att de kan exploateras och utvecklas.

Godsmagasin

Tidigare godsmagasin, ofta konverterade till annan användning.

Tomträtter

Fastigheter i Göteborg och Landskrona upplåtna med tomträtt.

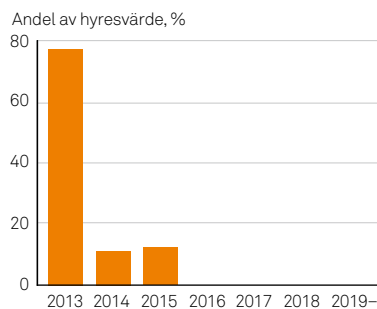
Förfallostruktur hyresavtal

En betydande andel av hyresvärdet utgörs av ett avtal med Scandic Hotels i Orgelpipan 6. Avtalet är uppsagt och hotellet flyttade i slutet av 2012 på grund av ombyggnation. Detta förklarar det stora hyresvärde som förfaller år 2013.

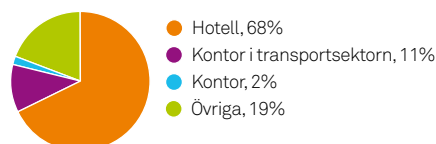
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 55 (142) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 32 000 (58 000) kvadratmeter. Minskningen av hyresvärde och lokalarea förklaras främst av försäljningen av Kungsbrohuset. Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,4 (2,6) procent.

Andel av hyresvärde som förfaller per år



Andel av hyresvärde per areaslag



Stadsprojekt

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)				
					Bostad	Fritid	Garage	Hotell	Kontor
Järnvägen 2:15	Borås	Markområde		—	—	—	—	—	—
Bangården 1	Botkyrka	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 17:6	Göteborg	Kontor	1932/2007	3 306	—	—	—	—	—
Gullbergsvass 703:57	Göteborg	Tomträtt		—	—	—	—	—	—
Bagaregården 742:44	Göteborg	Markområde		—	—	—	—	—	—
Lundåkra 3:6	Landskrona	Tomträttsmark		—	—	—	—	—	—
Lundåkra 3:8	Landskrona	Godsmagasin	1971	1 156	—	436	—	—	—
Järnvägen 100:4	Luleå	Godsterminal	1975	7 190	—	—	—	—	157
Innerstaden 31:11	Malmö	Malmö Centralstation, godsmagasin	1889	3 632	—	—	—	—	140
Innerstaden 31:12	Malmö	Malmö Centralstation, parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Innerstaden 30:40	Malmö	Markområde		—	—	—	—	—	—
Kirseberg 30:251	Malmö	Parkeringsmark		—	—	—	—	—	—
Innerstaden 31:7	Malmö	Markområde		—	—	—	—	—	—
Skellefteå 7:2	Skellefteå	Skellefteå station	1917	1 054	—	—	52	—	563
Liljeholmen 4:24	Stockholm	Godsmagasin, parkering	1910	1 144	—	—	—	—	—
Orgelpipan 6	Stockholm	Hotell	1962	11 621	—	—	—	11 615	—
Årsta 1:7	Stockholm	Arrendemark		—	—	—	—	—	—
Norrmalm 5:3 del av	Stockholm	Stockholms Central- station, exploaterings- område		—	—	—	—	—	—
Norrmalm 4:63	Stockholm	Stockholms Central- station, exploaterings- område		—	—	—	—	—	—
Blekkholmen 6	Stockholm	Stockholms Central- station, exploaterings- område		—	—	—	—	—	—
Östermalm 1:34	Sundsvall	Sundsvall Västra station	1910	175	—	—	—	—	175
Högom 3:105	Sundsvall	Markområde		—	—	—	—	—	—
Högom 3:115	Sundsvall	Godsmagasin, markområde	1941	540	—	—	—	—	—
Antuna 8:1	Upplands- Väsby	Grustäkt		—	—	—	—	—	—
Getakärr 1:26	Varberg	Markområde		—	—	—	—	—	—
Olaus Petri 3:239	Örebro	Parkeringsmark	1936/1956	611	—	—	—	—	299
Örnsköldsvik 11:3	Örnsköldsvik	Örnsköldsviks station	1892	2 106	325	—	—	—	758
Söder 1:14	Östersund	Markområde		—	—	—	—	—	—
Summa affärsområde Stadsprojekt				32 535	325	436	52	11 615	2 092

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lokalarea (kvm)					Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
	Lager	Personal	Restaurang	Anläggning	Övrigt			
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Järnvägen 2:15
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Bangården 1
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Tumba 7:241
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Falun 11:6
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Falun 11:7
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Hagaström 77:46
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Hagaström 77:47
3 306	—	—	—	—	—	—	Kontor	Gullbergsvass 17:6
—	—	—	—	—	—	—	Tomträtt	Gullbergsvass 703:57
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Bagaregården 742:44
—	—	—	—	—	—	—	Tomträtt	Lundåkra 3:6
—	576	—	—	144	—	3	Godsmagasin	Lundåkra 3:8
—	7 033	—	—	—	—	73	Godsmagasin	Järnvägen 100:4
34	2 762	—	696	—	—	4	Godsmagasin	Innerstaden 31:11
—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Innerstaden 31:12
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Innerstaden 30:40
—	—	—	—	—	—	—	Parkering	Kirseberg 30:251
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Innerstaden 31:7
—	359	60	—	—	20	8	Station	Skelefteå 7:2
—	1 144	—	—	—	—	—	Godsmagasin	Liljeholmen 4:24
—	—	—	—	—	6	—	Hotell	Orgelpipan 6
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Årsta 1:7
—	—	—	—	—	—	—	Potentiell byggrättsmark	Norrmalm 5:3 del av
—	—	—	—	—	—	—	Potentiell byggrättsmark	Norrmalm 4:63
—	—	—	—	—	—	—	Potentiell byggrättsmark	Blekhölm 6
—	—	—	—	—	—	4	Station	Östermalm 1:34
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Högom 3:105
—	540	—	—	—	—	—	Godsmagasin	Högom 3:115
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Antuna 8:1
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Getakärr 1:26
211	—	101	—	—	—	23	Parkering	Olaus Petri 3:239
—	968	22	—	—	33	95	Station	Örnsköldsvik 11:3
—	—	—	—	—	—	—	Mark	Söder 1:14
3 551	13 382	183	696	144	59			Summa affärsområde Stadsprojekt



Affärsområde Depåer

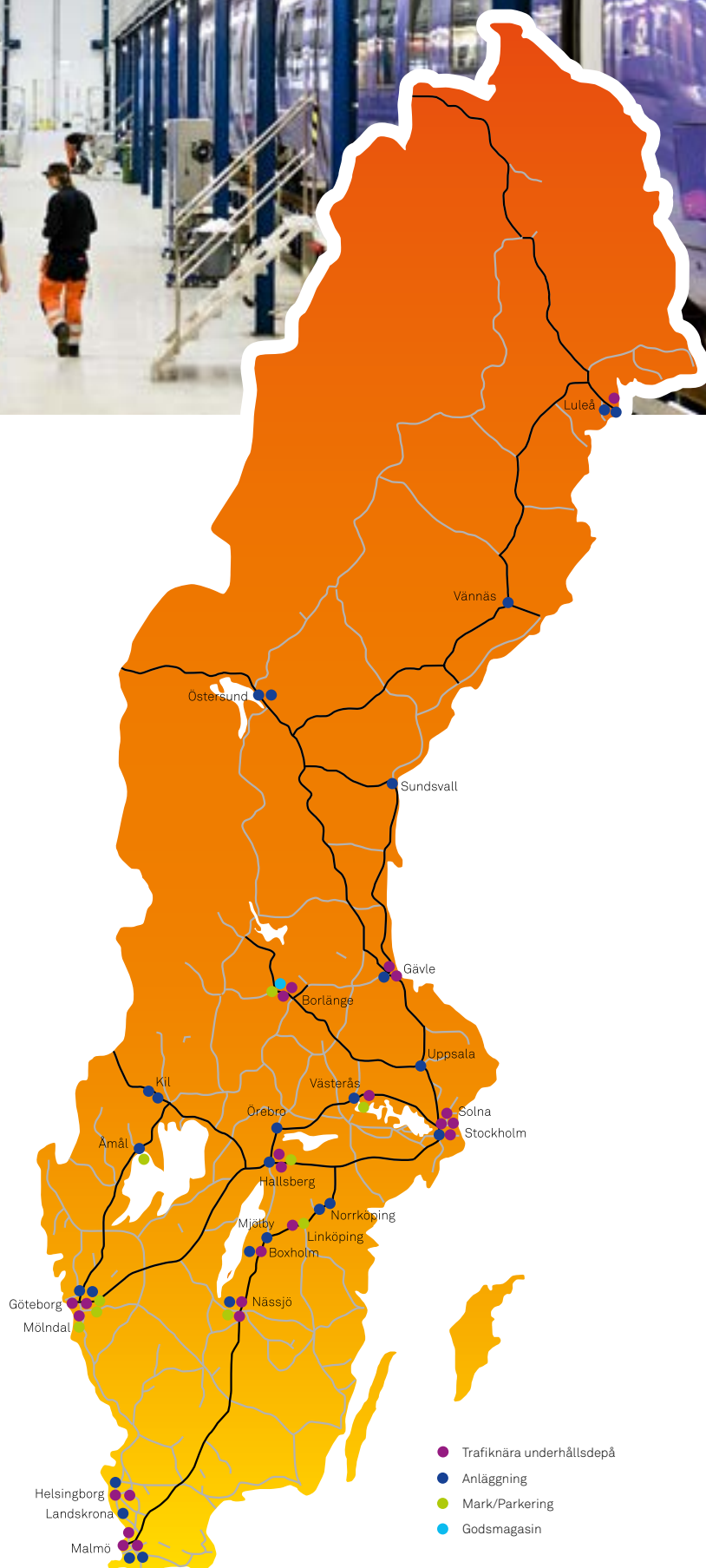
Jernhusens affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	938	35
Helsingborg	397	15
Göteborg	388	15
Örebro	238	9
Västerås	156	6
Malmö	146	5
Övriga	409	15
Totalt	2 672	100

I affärsområdet ingår 104 (99) fastigheter, varav 45 pendeltågsstationer, med ett bedömt marknadsvärde på 2 672 (2 412) MSEK. Driftöverskottet uppgick till 189 (198) MSEK.

Ett depåområde är ofta en sammansättning av flera juridiska fastigheter. Exempelvis utgör Hagalund Depå i Solna fyra av de ovan angivna 104 fastigheterna.



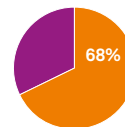
Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

Trafiknära underhållsdepåer

Underhållsdepåer är lokaliserade i nära anslutning till driften av trafiksystemen och de stora järnvägsknutpunkterna. De 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.



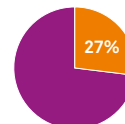
Anläggningar

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 såsom skadereparationer, ombyggnader och garantiarbeten. Dessa anläggningar behöver inte ligga trafiknära.

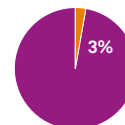
- Övriga fastigheter som oftast består av mindre och äldre byggnader, vanligen typen cirkelstall, avsedda för garage-ring och underhåll av enstaka lok och vagnar.

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.



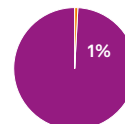
SL-fastigheter

Pendeltågsdepån i Älvsjö och 45 pendeltågsstationer används av Storstockholms Lokaltrafik (SL). Dessa fastigheter är inte markerade på kartan.



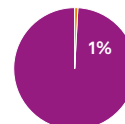
Mark

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



Godsmagasin

Godsmagasin med stor markareal.



Förfallostruktur hyresavtal

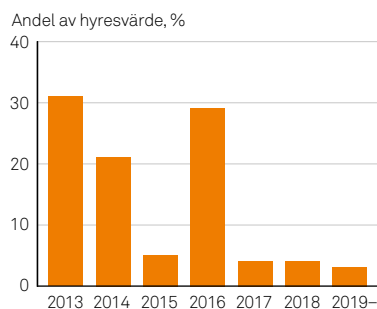
Utvecklingen av områden för underhållsdepåer och avreglering av persontransportmarknaden innebär att en översyn av hyresavtalen för underhållsdepåer pågår.

Hyresvärde

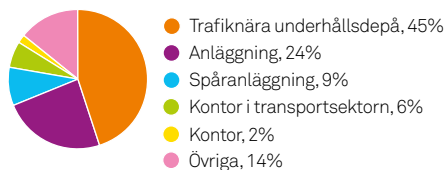
Hyresvärdet uppgick till 357 (293) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 455 000 (437 000) kvadratmeter och den ekonomiska vakansen till 6,3 (5,6) procent.

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

Andel av hyresvärde som förfaller per år



Andel av hyresvärde per arealag



Fastighetsöversikt Depåer

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)			
					Fritid	Garage	Handel	Kontor
Borlänge 44:41	Borlänge	Godsmagasin	1964	9 175	—	—	—	—
Matsknutsgårdarna 3:15	Borlänge	Vagndepå	1987/1933	2 270	—	—	—	—
Matsknutsgårdarna 9:12	Borlänge	Lokdepå	1968	2 293	—	—	—	331
Kolvagnen 2	Borlänge	Markområde	1990	—	—	—	—	—
Boxholm 10:5	Boxholm	Personalhus	1992	256	—	—	—	—
Ej klart	Boxholm	Underhållsdepå	2013	—	—	—	—	—
Gävle Sörby Urfjäll 8:13	Gävle	Underhållsdepå		5 121	—	—	—	—
Näringen 4:20	Gävle	Logistikcenter	2007	1 215	—	—	—	—
Näringen 4:15	Gävle	Lokdepå	1968/2000	4 562	—	—	—	144
Gullbergsvass 703:43	Göteborg	Motorvagndepå	1947/1985	4 167	—	—	—	150
Olskroken 743:72	Göteborg	Skötseldepå	1987	13 310	—	—	—	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	2 546	—	96	—	280
Gamla staden 2:1 del av	Helsingborg	Underhållsdepå	2010	10 003	—	—	—	130
Kil Stora Kil 1:10	Kil	Personalhus, markområde	1920	300	—	—	—	—
Stora Kil 1:8	Kil	Depåområde	1904/2000	1 046	—	—	—	—
Lundåkra 3:7	Landskrona	Landskrona gamla station	1865/2001	1 071	—	—	101	497
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	1 697	—	—	—	1 180
Notviken 100:1 del av	Luleå	Depåområde	1912/2000	21 743	—	20	—	—

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

Lokalarea (kvm)									
Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Trafiknära underhålls- depå	Anläggning	Övrigt	Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
1 754	6 101	—	—	—	1 320	—	4	Godsterminal	Borlänge 44:41
—	—	—	—	2 270	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Matsknutsgårdarna 3:15
52	—	—	—	1 900	—	10	4	Trafiknära underhållsdepå	Matsknutsgårdarna 9:12
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Kolvagnen 2
—	—	105	—	—	151	—	—	Anläggning	Boxholm 10:5
—	—	—	—	—	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Ej klart
—	—	—	—	5 121	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Gävle Sörby Urfjäll 8:13
1 215	—	—	—	—	—	—	—	Anläggning	Näringen 4:20
—	250	241	—	3 927	—	—	1	Trafiknära underhållsdepå	Näringen 4:15
—	205	87	—	3 725	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Gullbergsvass 703:43
488	—	—	230	12 041	—	16	3	Trafiknära underhållsdepå	Olskroken 743:72
32	190	85	—	430	4 456	11	—	Anläggning	Sävenäs 747:208
—	—	—	—	2 367	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Sävenäs 747:208
—	3 841	—	—	—	20 610	65	19	Anläggning	Utby 753:474
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Utby 753:505
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Utby 192:5
670	160	130	320	—	4 014	—	14	Anläggning	Hallsberg 5:1 del av
—	533	—	—	—	—	—	25	Mark	Hallsberg 5:5
—	—	—	—	1 128	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Hallsberg 5:6
—	—	—	—	620	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Hallsberg 5:1 del av
393	374	—	—	3 347	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Söder 2:70
—	372	150	—	—	1 585	63	14	Anläggning	Söder 2:69
163	14	—	—	9 696	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Gamla staden 2:1 del av
—	—	300	—	—	—	—	32	Anläggning	Kil Stora Kil 1:10
—	12	94	—	—	940	—	18	Anläggning	Stora Kil 1:8
195	186	—	—	—	—	92	56	Anläggning	Lundåkra 3:7
—	877	445	—	3 238	—	—	6	Trafiknära underhållsdepå	Vasastaden 1:5
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Järnvägen 1:1 del av
21	145	—	—	2 848	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Järnvägen 100:2
—	272	—	—	—	245	—	62	Anläggning	Notviken 100:1 del av
—	2 426	—	—	—	19 297	—	2	Anläggning	Notviken 100:1 del av

forts. nästa sida

Fastighetsöversikt Depåer, forts.

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybygg- nadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)			
					Fritid	Garage	Handel	Kontor
Järnvägen 1:2	Malmö	Underhållsdepå	1984	2 009	—	—	—	—
Järnvägen 1:4	Malmö	Godsvagndepå	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	10 249	442	—	220	1 987
Mjölby 39:4	Mjölby	Lokstall, kontor	1914/1982	4 456	—	—	—	1 160
Trädgården 1:128	Möln dal	Godsmagasin, exploateringsmark	1976	319	—	—	—	—
Butängen 2:3	Norrköping	Bussdepå	1977	1 242	—	—	—	—
Butängen 2:4	Norrköping	Underhållsdepå	1915	3 261	44	—	—	252
Nässjö 13:5	Nässjö	Underhållsdepå	1910/1982	7 042	—	—	—	834
Nässjö 13:4	Nässjö	Vagndepå	1972	1 304	—	—	—	—
Lastpallen 1 del av	Nässjö	Markområde		1 287	—	—	—	—
Loket 1	Solna	Heltågsdepå	1992	17 998	—	—	—	—
Järva 3:14	Solna	Depåområde	1914/1990	39 443	—	—	—	317
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	Bussdepå	1960	2 900	—	—	—	—
Vännäs 50:116	Vännäs	Underhållsdepå	1891/2000	5 929	—	—	—	—
Västerås 5:10	Västerås	Underhållsdepå	1961/1974	5 711	—	—	—	171
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Depåområde	1925/1992	25 157	—	72	—	556
Hubbo-Mälby 3:6 del av	Västerås	Markområde		—	—	—	—	—
Åmål 6:50	Åmål	Depåområde	1890/2000	26 087	158	323	—	620
Åmål 6:74	Åmål	Markområde		—	—	—	—	—
Olaus Petri 3:233	Örebro	Depåområde	1902/1983	85 575	1 080	298	—	1 712
Söder 1:17 del av	Östersund	Depåområde	1921/1950	1 073	—	—	—	224
Söder 1:17 del av	Östersund	Underhållsdepå	1944	2 345	250	—	—	—
Övriga fastigheter, ej detaljerade		45 pendeltågstationer		—	—	—	—	—
Summa affärsområde Depåer				454 745	2 316	1 504	321	13 959

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

Lokalarea (kvm)									
Kontor i transport- sektorn ¹⁾	Lager	Personal	Restaurang	Trafiknära underhålls- depå	Anläggning	Övrigt	Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
—	—	—	—	2 009	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Järnvägen 1:2
—	121	—	—	1 158	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Järnvägen 1:4
815	162	60	—	7 615	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Järnvägen 1:3
—	2 151	90	—	—	21 795	—	2	Anläggning	Järnvägen 1:5 del av
215	5 544	200	—	—	1 500	141	23	Anläggning	Järnvägen 1:5 del av
20	531	1 326	—	—	1 419	—	50	Anläggning	Mjölby 39:4
—	319	—	—	—	—	—	—	Mark	Trädgården 1:128
—	276	—	—	—	966	—	2	Anläggning	Butängen 2:3
55	790	—	—	—	2 095	25	2	Anläggning	Butängen 2:4
384	120	—	—	5 704	—	—	7	Trafiknära underhållsdepå	Nässjö 13:5
—	—	—	—	1 304	—	—	24	Trafiknära underhållsdepå	Nässjö 13:4
1 287	—	—	—	—	—	—	—	Anläggning	Lastpallen 1 del av
1 211	—	2 322	—	14 465	—	—	—	Trafiknära underhållsdepå	Loket 1
280	4 180	2 564	—	31 982	—	120	2	Trafiknära underhållsdepå	Järva 3:14
—	65	100	—	1 545	—	8	3	Trafiknära underhållsdepå	Järva 3:15
3 432	1 480	462	—	1 210	—	39	—	Trafiknära underhållsdepå	Järva 3:14 del av
—	—	—	—	—	30 000	—	—	SL fastighet / Pendeltågsstation	Varubudet 1
169	146	—	—	—	2 694	—	—	Anläggning	Östermalm 3:1
—	—	—	—	—	2 900	—	100	Anläggning	Boländerna 22:8
—	946	—	—	—	4 983	—	—	Anläggning	Vännäs 50:116
25	1 020	225	—	4 270	—	—	4	Trafiknära underhållsdepå	Västerås 5:10
90	3 865	91	—	1 530	18 953	—	28	Anläggning	Hubbo-Mälby 3:6 del av
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Hubbo-Mälby 3:6 del av
—	5 014	88	—	—	19 597	287	10	Anläggning	Åmål 6:50
—	—	—	—	—	—	—	—	Mark	Åmål 6:74
2 211	41 391	24	380	—	38 479	—	14	Anläggning	Olaus Petri 3:233
330	369	150	—	—	—	—	7	Anläggning	Söder 1:17 del av
—	—	—	—	—	2 095	—	—	Anläggning	Söder 1:17 del av
—	—	—	—	—	—	—	—	—	Övriga fastigheter, ej detaljerade
15 507	84 448	9 339	930	125 450	200 094	877			Summa affärsområde Depåer



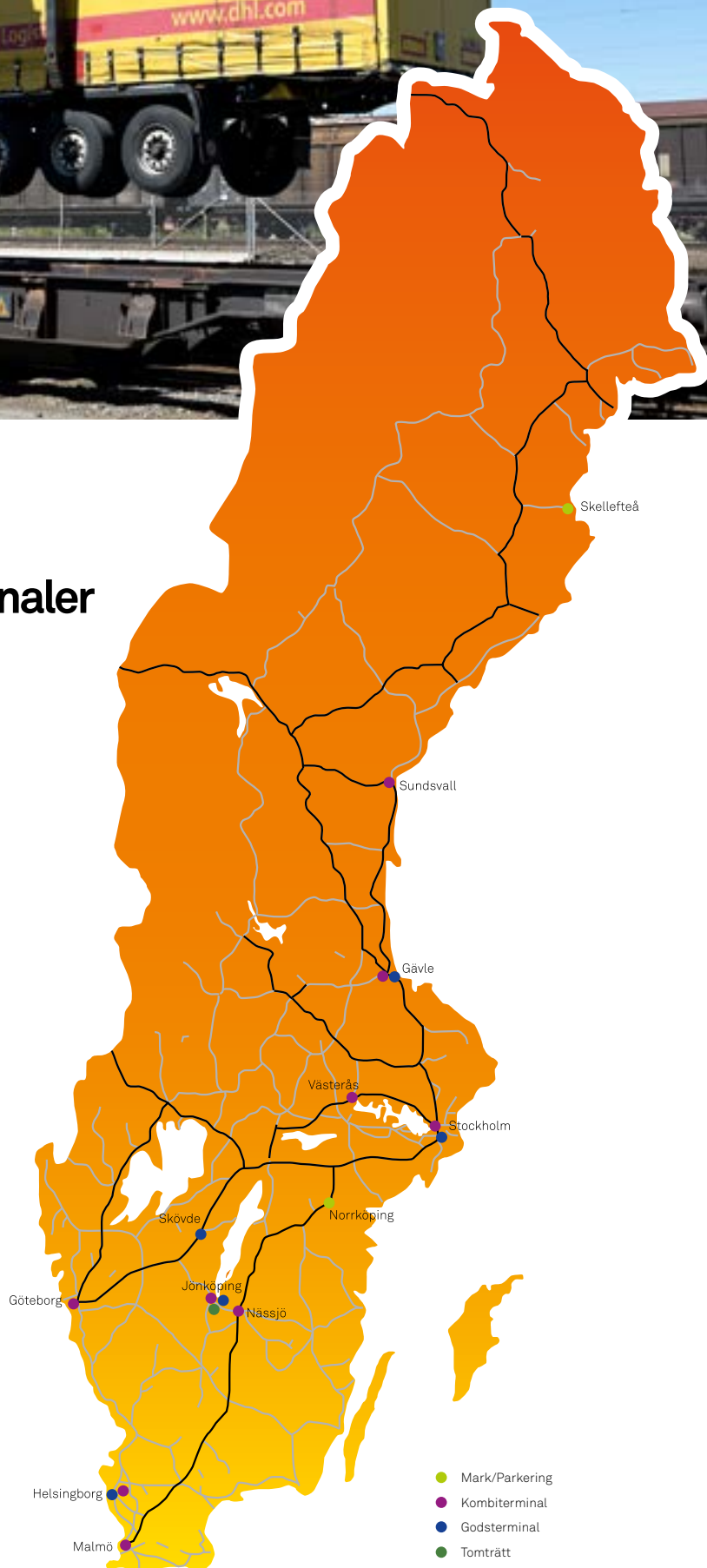
Affärsområde Godsterminaler

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

Marknadsvärde

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	131	34
Jönköping	47	12
Skövde	39	10
Nässjö	33	9
Malmö	31	8
Göteborg	28	7
Övriga	72	19
Totalt	382	100

I affärsområdet ingår 17 (16) fastigheter med ett bedömt marknadsvärde om 382 (316) MSEK. Driftöverskottet uppgick till 12 (16) MSEK.

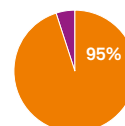


Fastigheter

Andel av marknadsvärde i affärsområdet

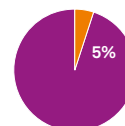
Godsterminaler

Jernhusen har 13 godsterminaler, varav nio är så kallade kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.



Tomträtt

Fastighet upplåten för lager och distribution.



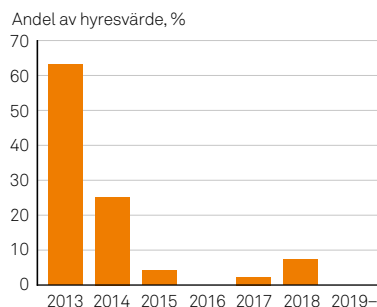
Förfallostruktur hyresavtal

Hyresavtalens längd varierar vanligen från tre till fem år. Längre avtal är mindre vanliga, men förekommer då terminalen anpassats specifikt för hyresgästen.

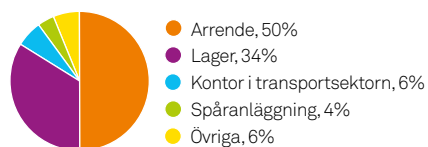
Hyresvärde

Hyresvärdet uppgick till 25 (20) MSEK, exklusive energiavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 25 000 (24 000) kvadratmeter och ekonomisk vakans till 7,9 (10,9) procent.

Andel av hyresvärde som förfaller per år



Andel av hyresvärde per arealag



Fastighetsöversikt Godsterminaler

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Nybyggnadsår	Total lokalarea, kvm	Lokalarea (kvm)	
					Kontor	Kontor i transport- sektorn 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	Godsterminal		5 001	—	—
Planteringen 1:54	Helsingborg	Kombiterminal	1974	116	—	—
Gamla Flygfältet 2:2	Jönköping	Godsterminal		4 892	—	741
Överdomaren 4	Jönköping	Tomträtt		—	—	—
Gamla Flygfältet 2:3	Jönköping	Kombiterminal		—	—	—
Kirseberg 30:22	Malmö	Kombiterminal		235	—	235
Butängen 2:1 del av	Norrköping	Godsterminal		366	—	54
Terminalen 4	Nässjö	Kombiterminal		—	—	—
Skellefteå 7:3	Skellefteå	Godsterminal		—	—	—
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				24 730	79	2 244

¹⁾ Uthyrda till företag verksamma inom transportsektorn.

Lokalarea (kvm)					Ekonomisk vakansgrad, %	Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning
Lager	Personal	Anläggning	Övrigt				
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Näringen 4:18
—	—	—	—	—	9	Godsterminal	Näringen 4:19
—	—	—	327	—	—	Kombiterminal	Gullbergsvass 703:60
4 841	—	—	160	—	—	Godsterminal	Gamla Staden 2:4
—	—	116	—	—	—	Kombiterminal	Planteringen 1:54
3 949	58	144	—	—	19	Godsterminal	Gamla Flygfältet 2:2
—	—	—	—	—	—	Tomträtt	Överdomaren 4
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Gamla Flygfältet 2:3
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Kirseberg 30:22
62	250	—	—	—	69	Mark	Butängen 2:1 del av
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Terminalen 4
—	—	—	—	—	—	Mark	Skellefteå 7:3
12 500	—	—	—	—	—	Godsterminal	Mariesjö 7
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Norrmalm 5:1 del av
—	—	—	—	—	—	Godsterminal	Östberga 1:3
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Östermalm 1:35
—	—	—	—	—	—	Kombiterminal	Saltängen 6
21 352	308	260	487				Summa affärsområde Godsterminaler

Frånträden och försäljningar

Frånträdade fastigheter under 2012 kontrakterade 2011 eller tidigare

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Frånträdesdatum
Hamnen 21:151		Malmö	Kontor	2012-04-02

Frånträdade och kontrakterade fastigheter under 2012

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Frånträdesdatum
Karlshamn 4:19		Karlshamn	Karlshamns station	2012-10-01
Värnamo 15:5		Värnamo	Värnamo station	2012-12-05
Cylindern 7		Landskrona	Markområde	2012-11-01
Orresta 3:7		Flen	Flens station	2012-04-02
Matsknutsgårdarna 3:15	Del av	Borlänge	Vagndepå	2012-05-23
Blekholmen 4		Stockholm	Kungsbrohuset	2012-07-03
Bollnäs Heden 4:114		Bollnäs	Bollnäs station	2012-07-01
Bollnäs Heden 4:99		Bollnäs	Arrendemark	2012-07-01
Fastlandet 2:85		Härnösand	Härnösand station	2012-04-01
Storlien 1:195		Åre	Storlien station	2012-12-13
Luleå Bufferten 13		Luleå	Tomträttsmark	2012-10-01
Heden 4:115		Bollnäs	Markområde	2012-07-01
Söder 1:14	Del av	Östersund	Markområde	2012-03-13
Långsele 3:177		Sollefteå	Långsele station	2012-06-01

Ej frånträdade fastigheter kontrakterade under 2012 eller tidigare

Fastighetsbeteckning	Kommentar	Kommun	Fastighetsbeskrivning	Frånträdesdatum
Falun 11:5		Falun	Faluns station	2013-01-15
Falun 11:6		Falun	Industriområde	2013-01-15
Falun 11:7		Falun	Markområde	2013-01-15
Falun 11:4		Falun	Markområde	2013-01-15



Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Malmö

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

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

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