

Bokslutskommuniké 2011

Bokslutskommuniké 2011

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

Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jernhusen i sammandrag	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter, MSEK	290	269	1 094	1 014
Rörelseresultat, MSEK	131	101	495	442
Finansiella poster, MSEK	–51	–43	–163	–99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	80	58	332	344
Värdeförändringar, MSEK	64	268	–103	297
Periodens resultat, MSEK	111	238	175	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	394	366	1 161	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2	450	5	1 086
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 829	9 501	10 829	9 501
Soliditet, %	35,0	38,5	35,0	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,1	3,4	5,1
Avkastning på eget kapital, %	4,4	12,9	4,4	12,9
Antal anställda vid periodens utgång	239	187	239	187

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har 239 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 256 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 10,8 miljarder kronor.

Vd har ordet

Det känns bra att kunna konstatera att Jernhusens utveckling fortsatte på ett positivt sätt under det fjärde kvartalet, och att vi därmed nådde vårt resultatmål. Fastighetsintäkterna för helåret uppgick till 1 094 MSEK, vilket är en ökning med åtta procent. Rörelseresultatet ökade med tolv procent till 495 MSEK jämfört med 442 MSEK för föregående år och förklaras av högre intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010, såsom Kungsbrohuset och depå Raus i Helsingborg.

Viktiga stationsprojekt i mål

Den 12 december invigdes Uppsala resecentrum, det vill säga hela stationsområdet som utvecklats av Jernhusen, Trafikverket och Uppsala kommun i samverkan. Den nya stationen, som Jernhusen uppfört, har redan varit igång sedan april 2010 och fungerar bra. Den gamla stationsbyggnaden har också fått nytt liv under 2011 tack vare en populär restaurang och nya kontorslokaler.

Under året har även moderniseringen av Malmö Centralstation gått i mål, och i oktober fick stationen ta emot den internationella designutmärkelsen Brunel Award för sin lyckade utformning.

I Stockholm fortsätter den stora ombyggnationen av Centralstationen i hög takt och under slutet av året öppnade flera nya enheter, däribland Designtorget, Barista och Gateau. Moderniseringsarbetet fortsätter under 2012 och 2013.

Ett steg närmare Station Stockholm City

Inför samrådsprocessen för ny detaljplan gällande fastigheten Orgelpipan 6, där Jernhusen bland annat planerar för en ny stationsentré klar till Citybanans öppnande 2017, genomfördes i november ett uppskattat informationsmöte dit berörda bjöds in.

Ökad kapacitet och avisning

Med de senaste tuffa vintrarna i färskt minne har stort fokus lagts på förberedelser för att klara avisning i Jernhusens depåer, bland annat i de nya depåerna i Raus och Norrköping. En nyutvecklad luftavisningsanläggning, som både är energisnål och kraftigt minskar avisningstiden, har färdigställdes i Hagalund.

I Tillberga utanför Västerås har en undergolvsvarv installerats, vilket ökar kapaciteten för hjulsvarvning av alla typer av järnvägsfordon, något som efterfrågas av marknaden. Swedtrac har kontrakterats som operatör av svarven.

Rörelser inom godsmarknaden

I december beslutade sig norska CargoNet, som verkat i ett antal av Jernhusens terminaler, för att med relativt kort varsel lämna den svenska marknaden. Detta har skapat en osäkerhet beträffande volymerna i närtid, men Jernhusen och resten av aktörerna på marknaden har agerat snabbt för att hitta andra möjligheter och tror på en återhämtning.

SCT Transport har tecknat avtal om att hyra 2 000 kvadratmeter på Jernhusens kombiterminal i Jönköping från den 1 januari 2012. Detta innebär att terminalen öppnas igen efter att varit stängd ett halvår.

Ytterligare kompetens i bolaget

Tillväxt och utveckling i verksamheten har skapat behov av många rekryteringar, så också under årets sista månader. Under året hade sammanlagt 71 personer rekryterats till Jernhusen, som vid årsskiftet hade totalt 239 anställda. Ny kompetens och erfarenhet har tillförts inom alla delar av bolaget.

Framtidsutsikter

Både den svenska och den internationella ekonomin bromsar in, vilket medfört en nedrevidering av Sveriges ekonomiska tillväxtprognos. Erfarenheten visar dock att Jernhusen klarar konjunkturnedgångar bra och att effekterna på våra intäkter är små.

Under 2012 fortsätter vi arbetet med att steg för steg utveckla våra erbjudanden inom alla fyra verksamhetsområden; stationer, stadsprojekt, depåer och godsterminaler. Allt för att underlätta vardagen för kunder och resenärer samt bidra till en effektivare infrastruktur och ett mer hållbart samhälle.

Kerstin Gillsbro
Vd

Omvärld och trender

Finansmarknaden

Det har varit ytterligare ett turbulent år på den finansiella marknaden med skuldkriserna i Europa och USA som största orsak. Året inleddes med både stigande korta- och långa marknadsräntor vilket föranledde en något dyrare finansieringskostnad för Jernhusen. Under sommaren blossade den amerikanska och europeiska skuldkrisen upp på allvar med kraftiga räntefall i de långa marknadsräntorna och ökat riskpåslag i de korta marknadsräntorna som följd. Den globala skuldkrisen har även bidragit till kreditåtstramningar och hårdare kapitaltäckningskrav på lånemarknaden vilket har ökat prissättningen på ny finansiering till företag. Jernhusen har tack vare det sexåriga låneavtal som tecknades i december 2007 inte behövt refinansiera några lånevolym under året och har därmed undgått prisuppgången på lånemarknaden.

Transportmarknaden – utveckling och förutsättningar

Utvecklingen på transportmarknaden är fortsatt positiv. Trafikverkets kapacitetsutredning har i första fasen utförts i nära samarbete med branschen vilket också tydliggjordes när utredningen rapporterades under hösten. I budgetpropositionen tilldelas Trafikverket ett ökat anslag under 2012 och 2013 om ytterligare 3,6 miljarder kronor för drift och underhåll av järnväg.

En ny kollektivtrafiklag från årsskiftet kommer innebära stora förändringar då kollektivtrafikföretag fritt, och inom alla geografiska marknadssegment, får etablera busstrafik, vilket innebär att stationerna får större betydelse.

Resande och transporter av gods på järnväg

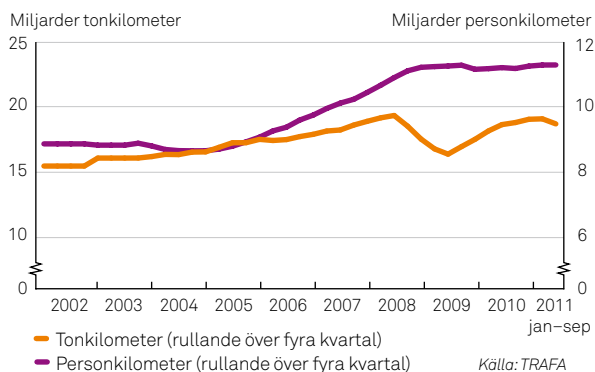
Ju fler resenärer och ju mer gods som transporteras på järnväg desto större blir efterfrågan på Jernhusens erbjudanden. Exempel är bättre utbud av servicehandel, underhållskapacitet samt moderna gods- och kombi-terminaler.

Antalet resenärer fortsatte att utvecklas positivt under 2011.

Volymtillväxten i godstrafiken på järnväg har inneburit att nya aktörer sökt sig till marknaden samt en större efterfrågan på Jernhusens erbjudanden. Detta har tillsammans ökat behovet av moderna gods- och kombi-terminaler. Fler persontåg och ökad volymtillväxt i godstrafiken ökar behovet av effektiva underhållstjänster och därmed även tillgången av underhållsdepåer. Ett av de äldsta företagen på den avreglerade godsmarknaden, CargoNet, aviserade dock i slutet på året sitt utträde från den svenska marknaden.

Flera nya aktörer har dock visat intresse att ta över de volymer som CargoNet transporterat.

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



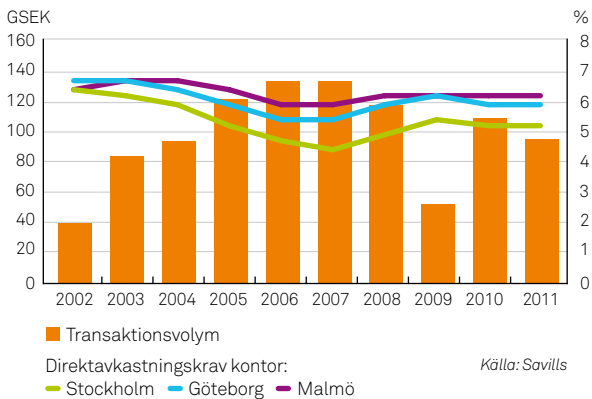
Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har varit stabil men något avtagande under sista halvåret. En skillnad från 2010 är att transaktioner av handelsfastigheter har ökat, medan antalet bostadsaffärer har minskat markant. Moderna fastigheter i bra lägen har en fortsatt stark efterfrågan medan intresset för sämre objekt har blivit alltmer svalare.

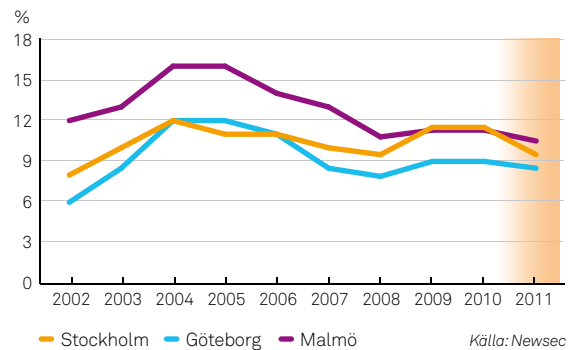
Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och gods-terminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila beroende på långsiktigt ökat resande och ökade transporter av gods på järnväg. För stationer ligger direktavkastningskraven i nivå med traditionella kontorsfastigheter.

Omvärld och trender, forts.

Fastighetstransaktioner i Sverige



Vakansgrad, kontor



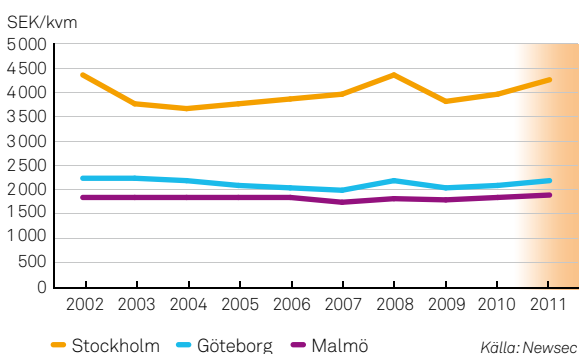
Hyresmarknaden

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

Detaljhandeln

Jernhusens hyresgäster, som utgörs främst av servicehandel med dagligvaror som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat, gick stärkta ur konjunkturedgången med bra tillväxttal. Tack vare antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationerna ökar stabiliteten i hyresgästernas omsättning och därmed hyresnivån i fastigheterna.

Hyra kontor, Central Business District



Kontor

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

Underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler

Som ett resultat av nya bansträckningar, ny tågflotta och ökade trafikflöden märker Jernhusen en högre efterfrågan på trafiknära och moderna underhållsdepåer. Efterfrågan förväntas även öka då den pågående avregleringen öppnar upp för fler och nya aktörer. Fram till 2020 beräknas ökningen av antalet motorvagnståg uppgå till cirka 300 stycken i Sverige. Tågflottan, med totalt cirka 700 tåg, förnyas och moderniseras samtidigt i stor omfattning.

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

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	204,4	191,0	769,3	709,8
Energi	24,8	24,7	102,5	102,4
Övriga intäkter	61,0	53,0	221,9	201,5
Summa fastighetsintäkter	290,2	268,7	1 093,7	1 013,7
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-45,2	-58,3	-186,6	-197,6
Energi	-29,8	-37,5	-138,2	-144,8
Underhåll	-12,6	-11,0	-38,2	-30,0
Fastighetsskatt	-4,2	-3,8	-16,0	-14,8
Fastighetsadministration	-54,4	-40,7	-165,8	-129,0
Summa fastighetskostnader	-146,2	-151,3	-544,8	-516,2
Driftöverskott	144,0	117,4	548,9	497,5
Central administration	-9,5	-9,8	-42,0	-45,5
Utvecklingskostnader	-2,4	-3,6	-12,8	-12,4
Resultat från andelar i intressebolag	-1,0	-3,1	1,3	2,5
Rörelseresultat	131,1	100,9	495,4	442,1
Finansiella poster, inkl intressebolag	-51,1	-42,9	-163,1	-98,6
Resultat efter finansiella poster	80,0	58,0	332,3	343,5
Värdetförändringar				
Fastigheter	97,5	129,7	121,3	215,2
Finansiella instrument	-34,0	138,0	-224,7	82,1
Summa värdetförändringar	63,5	267,7	-103,3	297,3
Resultat före skatt	143,5	325,7	229,0	640,8
Skatt	-32,7	-87,9	-54,0	-150,6
Periodens resultat	110,8	237,8	175,0	490,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	110,8	237,8	175,0	490,2
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat/totalresultat	111,3	238,2	176,5	492,4
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	-0,5	-0,4	-1,5	-2,2
Resultat per aktie, SEK	27,8	59,6	44,1	123,1
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter	285,3	296,7	1 088,5	1 086,8
Fastighetskostnader	-139,0	-147,0	-537,5	-518,0
Driftöverskott	146,1	149,7	551,0	568,8
Rörelseresultat	132,4	133,0	496,7	513,2

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

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

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

Förfallostruktur på hyreskontrakten

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

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

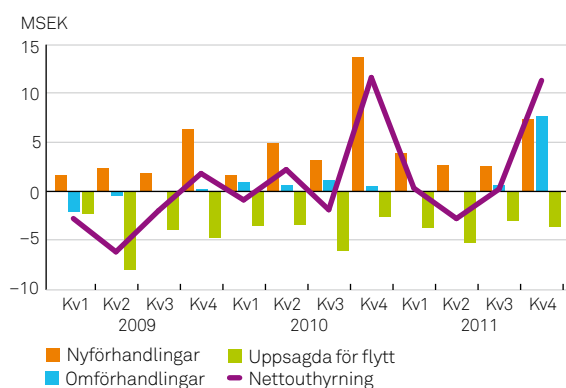
Nettouthyrning

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

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

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

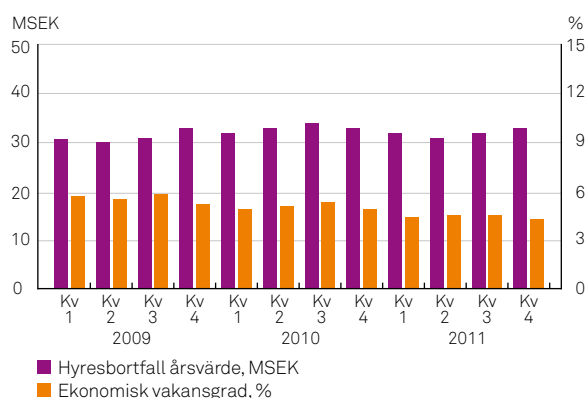
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Vakansgrad

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

Ekonomisk vakansgrad, kvartal



Övriga intäkter

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

Fastighetskostnader

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

Utvecklingskostnader

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

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal

	Helår 2011	Helår 2010
Lokalarea ¹⁾ , kvm	671 000	669 000
Överskottsgrad, %	50,2	49,1
Direktavkastning, %	6,6	6,7
Totalavkastning, %	8,1	9,5
Vakansgrad area ²⁾ , %	14,8	14,6
Ekonomisk vakansgrad ²⁾ , %	4,3	4,9

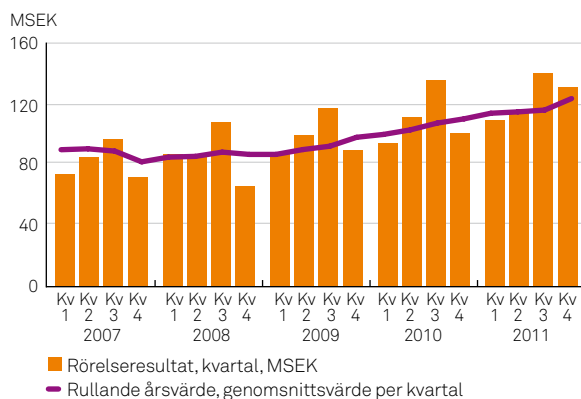
¹⁾ Exklusive väntsalstyr.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Rörelseresultat

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

Rörelseresultat, kvartal



Jämförbart bestånd

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

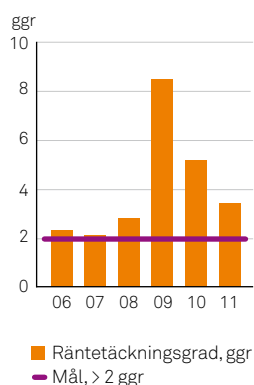
Finansiella poster

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

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänföra till större pågående projekt med 29 (38) MSEK.

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 (5,1) gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med ± 1 procentenhet från och med den 31 december 2011, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 21 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 62 MSEK.

Räntetäckningsgrad



Värdeförändringar fastigheter

Den realiserade värdeförändringen uppgick till -50 (-25) MSEK, vilket beror på justering av tidigare års genomförda avyttringar. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 172 (240) MSEK. Driftnettoeffekten uppgick till 182 (47) varav förbättrade driftnetton i främst större stationer och parkeringsytor var 470 (145) MSEK, vilket främst motverkas av ökade utgifter om 200 MSEK för grundförstärkning i Stockholm Centralstation. Projektresultatet uppgick till -39 (16) MSEK, vilket främst beror på åtagandet i samband med ombyggnaden av Solna station. Direktavkastningskraven bedöms vara oförändrade sedan årsskiftet 2010, förutom för Göteborg Centralstation, vilket påverkar värdet med 28 MSEK. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har en extern värdering gjorts av ett externt värderingsbolag, motsvarande 82 procent av värdet. Den externa värderingen uppgick till 8 609 MSEK medan den interna värderingen uppgick till 8 892, en avvikelse på 283 MSEK eller 3 procent.

Specifikation av värdeförändring

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

Värdeförändringar finansiella instrument

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

Skatt

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

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Helår 2011	Helår 2010
Redovisat resultat före skatt	229,0	640,8
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-60,2	-168,5
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	0,2	41,7
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	0,1	-0,3
övriga skattemässiga justeringar	5,9	-23,1
justeringar hänförliga till föregående års resultat	-	-0,4
Summa skatt	-54,0	-150,6

¹⁾ Se redovisningsprinciper på sid 16 för redovisningsmässig hantering av intressebolag.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	10 829,1	9 501,5
Maskiner och inventarier	18,7	14,8
Summa materiella anläggningstillgångar	10 847,8	9 516,3
Finansiella anläggningstillgångar	589,2	667,4
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	228,8	217,7
Likvida medel	10,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	238,8	223,7
SUMMA TILLGÅNGAR	11 677,2	10 407,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	512,2	458,4
Räntebärande låneskulder	6 388,0	5 346,0
Ej räntebärande skulder	22,6	2,0
Summa långfristiga skulder	6 922,8	5 806,4
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	96,0	0,7
Ej räntebärande skulder	570,0	589,0
Summa kortfristiga skulder	666,0	589,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 677,2	10 407,4
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	9 152,2	8 769,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Helår 2011	Helår 2010
Eget kapital 1 januari	4 011,3	3 618,3
Lämnad utdelning	–100,0	–100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	2,1	2,7
Totalresultat för perioden	175,0	490,2
Eget kapital vid periodens utgång	4 088,4	4 011,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 080,0	4 003,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Förvaltningsfastigheter

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

Marknadsvärde

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

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2011	Helår 2010	Antal fastig. 2011
Marknadsvärde 1 jan	9 501,5	8 946,4	259
Investeringar	1 114,9	1 296,0	
Förvärv	46,3	104,8	2
Frånträden	-5,2	-1 085,9	-5 ¹⁾
Orealiserade värdeförändringar	171,6	240,1	
Marknadsvärde 31 dec	10 829,1	9 501,5	256

¹⁾ Sju fastigheter har frånträts, varav fem i sin helhet.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv i fastigheter uppgick till 1 161 (1 401) MSEK, varav förvärv uppgick till 46 (105) MSEK och värderingshöjande underhåll till 88 (98) MSEK.

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

På Malmö Centralstation invigdes Centralhallen, den gamla väntsalen som byggts om och fått en ny mix av butiker och restauranger. Merparten av hyresgästerna har flyttat in.

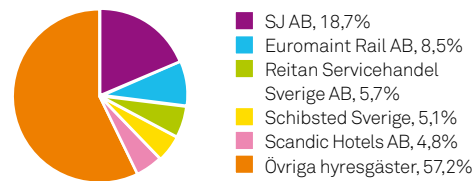
Investeringar och förvärv i fastigheter

Projekt	Bedömd slutkostnad, MSEK	Investering Jan–dec, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande
Malmö Centralstation ²⁾	470	74	–	2 000	Färdigställt
Uppsala Resecentrum	230	73	1	2 400	Färdigställt
Kungsbrohuset, Stockholm	1 045	74	–	26 400	Färdigställt
Stockholm Centralstation ³⁾	975	286	360	n/a	jun -12
Underhållsdepåer	506	113	119	n/a	n/a
Övriga projekt		541			
Totalt		1 161			

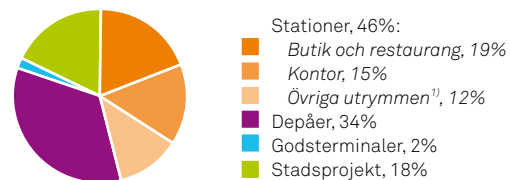
¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

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

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde



Hyresvärde fördelat på affärsområde



¹⁾ I övriga utrymmen ingår arrende, biljettautomat, bostad, garage, verkstad, lager, personalutrymme, p-plats, plattform, reklamplats, sport- och fritidsanläggning, spårplanläggning, stationsverksamhet, teknikutrymme och tomträtt.

I Uppsala blev renoveringen av det gamla stationshuset klart i augusti. Jernhusen fortsatte med flera investeringar där målet är förbättrad logistik, ökad kapacitet och anpassning till nya krav samt en mer utvecklad tågflotta genom att underhållsdepåerna byggs om och moderniseras. Några exempel är den andra hallen i Raus Depå utanför Helsingborg och i Hagalund Depå där en ny saneringshall håller på att uppföras.

I Tillberga Depå utanför Västerås pågår två större byggnationer som båda beräknas vara klara under vintern 2011/2012. Om- och tillbyggnad sker av den befintliga vagnhallen för att möjliggöra underhåll av längre motorvagnsfordon och en ny anläggning uppförs som kommer bland annat att bestå av en hjulsvarv och en avisningsfunktion.

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

Avyttringar

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar om 589 (667) MSEK bestod 364 (449) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Större delen av posten består av reversfordringar avseende uppförandet av Swedbank Arena i Solna.

Eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

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

Soliditet

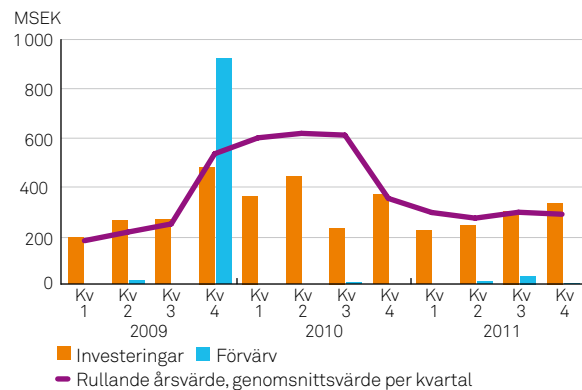
Jernhusens soliditet uppgick till 35,0 (38,5) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2006 till årets utgång uppgick till 38,0 procent.

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

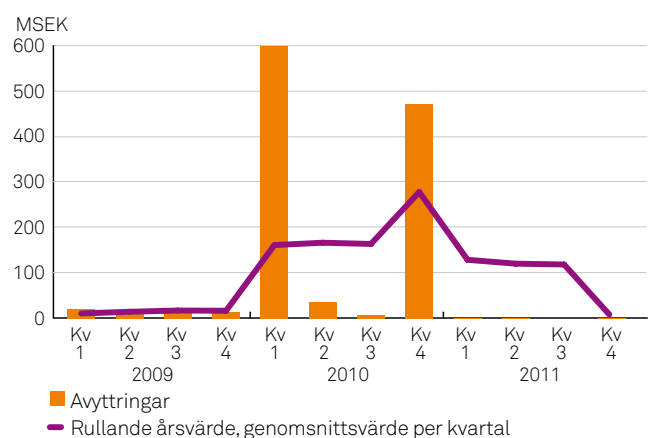
Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 688 (433) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 876 (2 195) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 240 (18) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 512 (458) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

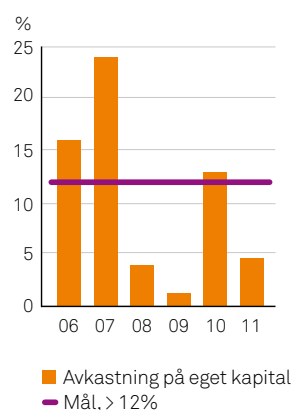
Investeringar och förvärv, kvartal



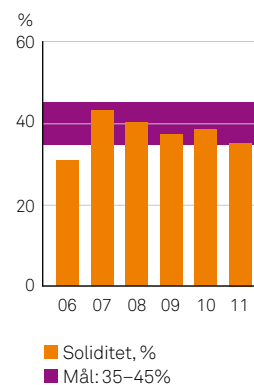
Avyttringar, kvartal



Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Soliditet



Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 6 484 (5 347) MSEK, varav 213 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. Från årsskiftet har nettolåneskulden ökat med 1 212 MSEK från 4 877 MSEK till 6 089 MSEK. Ökningen av den räntebärande låneskulden och nettolåneskulden beror till största del av nyupptagna lån för att finansiera nyinvesteringar. Per den 31 december var hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK utestående på marknaden.

Under perioden fortsatte Jernhusen att behålla en relativt lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen och per den 31 december 2011 uppgick räntebindningstiden till 48 (45) månader.

Jernhusen hade vid periodens utgång ränteswapkontrakt om 4 200 (3 300) MSEK. Marknadsvärdet av dessa samt elhandelskontrakt på Nordpool uppgick till -212 (12) MSEK.

Finanspolicy	Policy	Utfall per 31 december 2011
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12–72 månader	48 månader
Andel ränteförfall 0–1 år	0–60 %	32 %
Andel ränteförfall 1–3 år	10–40 %	16 %
Andel ränteförfall 3–6 år	10–30 %	16 %
Andel ränteförfall 6–10 år	0–55 %	36 %
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive utnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2011

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

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 212 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 december 2011

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

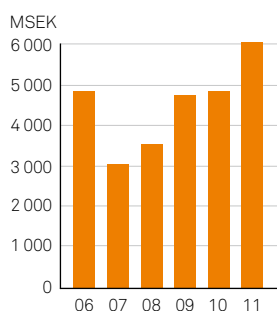
¹⁾ Låneramen om 6 500 MSEK fungerar som en backupfacilitet för företagscertifikatprogrammet vilket innebär att kreditfaciliteten inte kan utnyttjas för den delen som är utestående i företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärdering av derivat om 212 MSEK ingår inte.

Övriga finansiella nyckeltal

	Helår 2011	Helår 2010
Belåningsgrad, %	56,2	51,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, mån	48	45

Räntebärande skuld, netto



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	131,1	100,9	495,4	442,1
Avskrivningar	1,0	0,4	3,2	1,7
Finansnetto	-2,6	-30,1	-149,2	-96,0
Betald inkomstskatt	-4,0	19,5	-25,2	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125,5	90,7	324,2	357,1
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	-12,3	-90,5	4,5	-49,4
Förändring av korta skulder	69,1	170,2	14,2	38,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182,3	170,4	342,9	346,6
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-1,5	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-391,9	-357,9	-1 114,9	-1 296,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2,3	-8,7	-46,3	-104,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,7	450,1	5,2	1 085,9
Förvärv/avyttring av inventarier	-1,1	0,5	-2,9	-7,2
Investeringar i intressebolag	-33,3	-44,6	-33,3	-99,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-426,9	39,4	-1 193,7	-421,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-244,6	209,8	-850,8	-74,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	250,0	557,2	900,0	1 000,0
Amortering av skuld	-	-698,9	-	-750,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-1,5	-75,8	52,7	-82,4
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	0,7	1,2	2,1	2,7
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	249,2	-216,3	854,8	69,4
Periodens kassaflöde	4,6	-6,5	4,0	-5,4
Likvida medel vid periodens början	5,4	12,5	6,0	11,4
Likvida medel vid periodens slut	10,0	6,0	10,0	6,0

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 324 (357) MSEK. Nedgången beror främst på ökade räntekostnader. Förändringen av rörelsekapitalet beror främst på lägre investeringstakt jämfört med motsvarande period föregående år. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 343 (347) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Under perioden uppgick självfinansieringsgrad till 29 procent, vilket är hänförligt till den starka investeringstakt Jernhusen befinner sig i. Kassaflödet från finansverksamheten uppgick till 855 (69) MSEK.

Segmentsinformation

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

- **Affärsområde Stationer** utvecklar, förvaltar och äger stationer samt tillhandahåller stationstjänster.
- **Affärsområde Stadsprojekt** fokuserar på att utveckla och genomföra utvecklingsprojekt vid Jernhusens större stationsområden.
- **Affärsområde Depåer** utvecklar, förvaltar och äger depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.

- **Affärsområde Godsterminaler** bygger, utvecklar, förvaltar och äger gods- och kombiterminaler på orter av central betydelse i det svenska godsflödessystemet.

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

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsintäkter				
Stationer	167,1	169,4	623,1	653,0
Stadsprojekt	41,8	13,9	156,5	62,0
Depåer	99,9	101,6	371,9	358,1
Godsterminaler	5,7	8,0	32,7	32,2
Koncernjusteringar	-24,3	-24,2	-90,5	-91,6
Summa fastighetsintäkter	290,2	268,7	1 093,7	1 013,7
Rörelseresultat				
Stationer	53,3	43,5	223,4	239,6
Stadsprojekt	33,3	20,9	120,3	50,2
Depåer	59,2	56,2	197,9	193,1
Godsterminaler	4,5	0,9	15,9	19,9
Koncernjusteringar	-6,3	-3,9	-8,6	-5,1
Central administration	-9,5	-9,8	-42,0	-45,5
Utvecklingskostnader	-2,4	-3,6	-12,8	-12,4
Resultat från intressebolag	-1,0	-3,1	1,3	2,5
Summa rörelseresultat	131,1	100,9	495,4	442,1

Fastighetsuppgifter per affärsområden per den 31 december 2011

	Stationer	Stadsprojekt	Depåer	Godsterminaler	Totalt
Antal fastigheter	107	34	99	16	256
Hysesvärde, MSEK	356	142	293	20	811
Marknadsvärde, MSEK	5 021	3 080	2 411	316	10 829
Lokalarea, kvm	152 719	57 851	436 564	24 277	671 407
Vakant lokalarea, kvm	20 527	11 320	63 624	3 801	99 272
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

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	49,8	60,4	215,3	195,1
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-142,1	-68,4	-308,5	-202,6
Driftöverskott	-92,3	-8,0	-93,2	-7,5
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-50,0	-27,5	-48,9	43,6
Central administration	-8,7	-9,8	-42,0	-45,5
Utvecklingskostnader	-2,4	-3,6	-16,1	-12,4
Rörelseresultat	-153,4	-48,9	-200,2	-21,8
Finansiella poster				
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	-2,2	-	-16,3	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	214,7	171,4	224,6	180,5
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-76,7	-49,4	-76,7	-49,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104,1	-53,9	-238,1	-154,2
Erhållna koncernbidrag	61,4	207,7	61,4	207,7
Lämnade koncernbidrag	-133,4	-6,5	-133,4	-6,5
Summa finansiella poster	-40,3	269,3	-178,5	178,1
Resultat efter finansiella poster	-193,7	220,4	-378,7	156,3
Resultat före skatt	-193,7	220,4	-378,7	156,3
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	91,1	-0,4	102,5	-30,3
Periodens resultat	-102,6	220,0	-276,2	126,0
Resultat per aktie (SEK)	-25,7	55,0	-69,1	31,5
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2011	Okt–dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Periodens resultat	-102,6	220,0	-276,2	126,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-102,6	220,0	-276,2	126,0

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 215 (195) MSEK och resultatet efter finansiella poster var -379 (156) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade förvaltnings- och räntekostnader.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar	182,8	121,5
Maskiner och inventarier	11,7	12,0
Summa materiella anläggningstillgångar	194,5	133,5
Uppskjuten skattefordran	197,8	95,3
Övriga finansiella tillgångar	9 698,1	9 391,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 895,9	9 486,3
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	689,1	547,1
Likvida medel	10,0	6,0
Summa omsättningstillgångar	699,1	553,1
SUMMA TILLGÅNGAR	10 789,5	10 172,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
Moderbolaget eget kapital	1 224,6	1 600,8
Summa eget kapital	1 224,6	1 600,8
Långfristiga skulder		
Räntebärande låneskulder	6 254,1	5 388,6
Summa långfristiga skulder	6 254,1	5 388,6
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	87,8	0,7
Ej räntebärande skulder	3 223,0	3 182,8
Summa kortfristiga skulder	3 310,8	3 183,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 789,5	10 172,9
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	8 698,0	8 346,8

Kommentar till balansräkning – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Vid årets utgång fanns en checkräkningskredit som uppgick till 200 (200) MSEK varav 88 (1) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 3 (8) MSEK.

Övrig information

Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Föreslagen utdelning

Styrelsen i Jernhusen AB (publ) föreslår årsstämman en utdelning om 100 (100) MSEK.

Årsstämma

Årsstämman i Jernhusen AB (publ) kommer att äga rum den 25 april 2012 på Norra Latin, Drottninggatan 71B, i Stockholm och är öppen för allmänheten.

Organisation och medarbetare

Jernhusen fortsätter att växa och utvecklas. Under året har ett antal omorganisationer genomförts. För att bättre kunna tillvarata och genomföra de stora utvecklingsprojekten inom stationsområden bildades ett nytt affärsområde, Affärsområde Stadsprojekt. För att få ett fortsatt driv och ta tillvara synergier slogs samtidigt de två enheterna Strategisk utveckling och Hållbar utveckling samman till en gemensam enhet. I denna enhet ingår även verksamhetsutveckling och IT. Dessutom har en ny stab bildats, Bygg & Fastighetsutveckling tidigare Affärsområde Projektfastigheter, som på uppdrag av affärsområdena bygger och utvecklar fastigheter.

Under sommaren genomfördes Jernhusens nya medarbetarundersökning, Engagerad Medarbetar Index (EMI) som 91 procent av medarbetarna besvarade. Många bra och ärliga kommentarer samt förslag på förbättringar lämnades, vilket visar på ett stort engagemang.

Per den 31 december 2011 var antalet anställda i Jernhusen 239 (187). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster, affärer och investeringar.

Hållbar utveckling

Jernhusen vill bidra till en positiv och hållbar utveckling av städer och transporter. Verksamheten ska göra det enklare att välja kollektivt resande och mer miljövänliga godstransporter. Förutom att möta resenärernas behov ska även en trivsamt, säker och levande miljö runt stationsbyggnaderna skapas.

I det dagliga arbetet arbetar Jernhusen efter fastställda miljömål och planer. Arbetet är fokuserat på områden som ger stor miljönytta och som påverkar ekonomin positivt. De viktigaste komponenterna i detta arbete är åtgärder för att minska och effektivisera företagets energiförbrukning, återställa förorenad mark, bygga bort asbest och andra farliga ämnen i befintliga fastigheter och att genom miljökrav på arkitekter, projektörer och underleverantörer minimera miljöpåverkan vid nyuppförande.

Säsongsvariationer

Vintermånaderna, då det förekommer stark kyla och kraftiga snöfall, innebär en kostnadsökning för Jernhusen, främst förorsakad av insatser för snöröjning och ökat öppethållande på vissa stationer. Säsongsvariationerna är sett ur ett större perspektiv dock relativt små. Toppbelastningar på stationer

och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statliga bolag och verk. Intäkterna består av uthyrning av lokaler och kostnaderna består i huvudsak av elinköp. Se not 3, sidan 71 i årsredovisningen för 2010 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 21–23 i årsredovisningen för 2010. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid OMX Nordic Exchange. Detta innebär bland annat att Jernhusens koncernredovisning ska upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare ska Rådet för finansiell rapportering rekommendera RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. I september uppdaterades rekommendationen avseende redovisning av koncernbidrag. Förändringen innebär att koncernbidrag inte längre ska redovisas direkt i eget kapital. Erhållna koncernbidrag ska redovisas som en intäkt och lämnade koncernbidrag ska redovisas som en investering i andelar i koncernbolag. Avseende lämnade koncernbidrag har Rådet för finansiell rapportering infört ett frivilligt undantag som innebär att även lämnade koncernbidrag kan redovisas i resultaträkningen. Jernhusen AB (publ) har valt att redovisa både erhållna och lämnade koncernbidrag i resultaträkningen. 2010 års siffror har omräknats med hänsyn till detta.

Intressebolag

I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Om resultatet härrör från ett handels- eller kommanditbolag redovisas resultat från andelar i intressebolag före skatt.

I övrigt har samma redovisningsprinciper använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2010 på sidorna 66–69.

Kalendarium

- Årsredovisning 2011 mars 2012
- Delårsrapport jan–mars 2012 25 april 2012
- Årsstämma 2012 i Stockholm 25 april 2012
- Halvårsrapport 2012 23 juli 2012
- Delårsrapport jan–sep 2012 26 oktober 2012

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats jernhusen.se.

Stockholm den 7 februari 2012

Kerstin Gillsbro
Vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, vänligen kontakta

Kerstin Gillsbro, Vd
Telefon 070-621 26 29
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Anders Bäck, Ekonomidirektör/Vd
Telefon 070-623 62 55
anders.back@jernhusen.se

Adress

Jernhusen AB (publ)
Kungsbron 13
Box 520,
101 30 Stockholm
Tel: 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Rullande tolvmånaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolvmånaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader och ränteintäkter, exklusive försäljning av intressebolag och resultat från andelar i intressebolag, i procent av genomsnittlig räntebärande låneskuld netto.

GSEK

Gigakronor, det vill säga miljarder kronor.

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra 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 frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Lokalarea

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

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Räntebindningstid

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

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Sidosystem

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

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

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

Totalavkastning

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

Utvecklingsfastigheter

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

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter, realiserad

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

Värdeförändringar av fastigheter, orealiserad

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

Övriga intäkter

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