

Bokslutskommuniké 2010

Fjärde kvartalet oktober–december 2010

- Fastighetsintäkterna uppgick till 269 (228) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 101 (90) MSEK.
- Värdeförändringar uppgick till 268 (–145) MSEK.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 238 (–54) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 366 (1 399) MSEK.
- Kerstin Gillsbro efterträdde Per Berggren som vd i Jernhusen den 1 november 2010.
- Flera färdigställda projekt under fjärde kvartalet.
- Det miljösmarta Kungsbrohuset är fullt uthyrt.

Helåret januari–december 2010

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 014 (868) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 442 (393) MSEK.
- Värdeförändringar uppgick till 297 (–290) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 490 (43) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 401 (2 129) MSEK.

Styrelsen föreslår en utdelning om 100 (100) MSEK.

Jernhusen i sammandrag

	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsintäkter, MSEK	269	228	1 014	868
Rörelseresultat, MSEK	101	90	442	393
Finansiella poster, MSEK	–43	–19	–99	–55
Resultat efter finansiella poster, MSEK	58	71	344	338
Värdeförändringar, MSEK	268	–145	297	–290
Periodens resultat, MSEK	238	–54	490	43
Investeringar i fastigheter, MSEK	366	1 399	1 401	2 129
Fastighetsförsäljningar, MSEK	425	18	1 061	73
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			9 501	8 946
Soliditet, %			38,5	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr			5,1	8,5
Avkastning på eget kapital, %			12,9	1,3
Antal anställda			187	150

Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd av stationer, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har ca 190 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 259 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde på 9,5 miljarder kronor.

Kommentar från vd

Utvecklingen för Jernhusen var fortsatt positiv under det fjärde kvartalet och verksamheten utvecklas i linje med plan. Fastighetsintäkterna för helåret 2010 uppgick till 1 014 MSEK, vilket är en ökning med 17 procent. Rörelseresultatet ökade med 12 procent till 442 MSEK jämfört med 393 MSEK för föregående år och förklaras av fastighetsförvärv och nyinvesteringar. Vädersituationen i början av året och under november och december innebar kostnadsökningar för Jernhusen, främst för snöröjning och utökat öppethållande av stationer.

Nettouthyrningen för 2010 uppgick till 29 (118) MSEK. Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 555 MSEK, vilket förklaras av nettoinvestering om 340 MSEK samt värdeförändringar om 215 MSEK. Värdeförändringen i finansiella instrument var positiv, beroende på förändrade marknadsräntor.

Invigningar under fjärde kvartalet

Flera större projekt slutfördes eller nådde avgörande milstolpar under det fjärde kvartalet.

Den 1 november färdigställdes tillbyggnaden av Malmö Centralstation där den nya Glashallen erbjuder ett utökat serviceutbud av butiker och restauranger och förbindelse till den nyöppnade Citytunneln. På Stockholms Centralstation fortsatte arbetet med grundförstärkningen och ombyggnaden/moderniseringen av gångstråk och resenärsytor. Under december togs nya rulltrappor i drift.

I oktober öppnades den nya underhållsdepån, Raus Depå, utanför Helsingborg. I Norrköping byggde Jernhusen på kort tid en provisorisk depå för att tillmötesgå ÖstgötaTrafikens utökade behov av underhållskapacitet.

Ytterligare satsningar på underhållsdepåer och åtgärder för vinterunderhåll

Utanför Helsingborg har arbetet i Raus Depå hall 2 påbörjats och kommer att fortsätta under hela 2011. I Hässleholm, som identifierats som en viktig placering för ny depåkapacitet, gav kommunstyrelsens arbetsutskott i november klartecken för upprättandet av en detaljplan för det aktuella området. Beslutet möjliggör uppförandet av en ny underhållsdepå och samrådsmöten har börjat planeras.

För att förstärka möjligheterna till vinterunderhåll av tåg projekteras nya avisningsanläggningar i bland annat Linköping och Hässleholm. Samtidigt gör Jernhusen, i samarbete med tågoperatörerna, betydande investeringar i befintliga underhållsdepåer som Fjällbo i Västra Götaland och Hagalund i Stockholm, där kapaciteten nu utökas. I Hagalund kommer även en ny saneringshall att invigas under första kvartalet 2011.

Tillsammans skapar utvecklingen av depåerna förutsättningar för ett kostnadseffektivt underhåll, vilket är en förutsättning för att kollektivtrafiken och godstransporter på järnväg ska utvecklas positivt.

Fortsatt satsning på gods- och kombiterminaler

Marknadens behov av moderna gods- och kombiterminaler med stödjande infrastruktur växer, vilket är i linje med Jernhusens satsningar.

Fastighetsförsäljningar

Flera större avyttringar gjordes under året. Under första kvartalet frånträdde tomträtten till Word Trade Center i Stockholm till Alecta. Jernhusen kvarstår som ägare till Cityterminalen. Under fjärde kvartalet frånträdde de båda kontorsfastigheterna i anslutning till stationen i Sundbyberg till AMF Pensionsförsäkring.

Fortsatt utveckling 2011

Under 2011 fortsätter vi arbetet med att ytterligare utveckla och effektivisera Jernhusen. Drivkraften är att våra satsningar ska bidra till en fördubbling av både kollektivresandet och den mängd kombigods som transporteras via järnvägsnätet fram till 2020.

Kerstin Gillsbro

Vd Jernhusen

Omvärld och trender

Resande och transporter av gods på järnväg

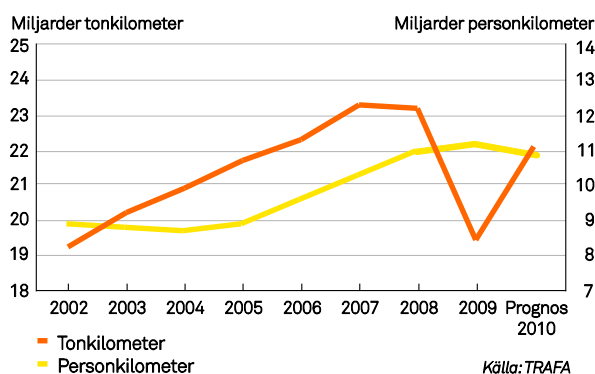
Utvecklingen för resande och godstransporter på järnväg är direkt avgörande för Jernhusens verksamhet och tillväxt. Ökade strömmar av resenärer och besökare till stationerna samt ökade transporter av gods på järnväg innebär ökad efterfrågan på Jernhusens erbjudanden.

Ett ökat antal resenärer och en fortsatt volymtillväxt i godstrafiken på järnväg innebär ett ökat behov av underhållstjänster samt moderna gods- och kombiterminaler.

Resandeströmmarna och volymen godstransporter på järnväg minskade under årets första månader, delvis som en följd av trafikstörningar. Resandet, främst inom regional- och pendeltrafik, hade dock en kontinuerligt stark tillväxt under året.

Under 2010 började godsvolymererna återhämta sig och redan i månadsskiftet augusti/september nådde de samma nivåer som innan konjunkturnedgången.

Transporterad godsmängd och persontransporter i Sverige



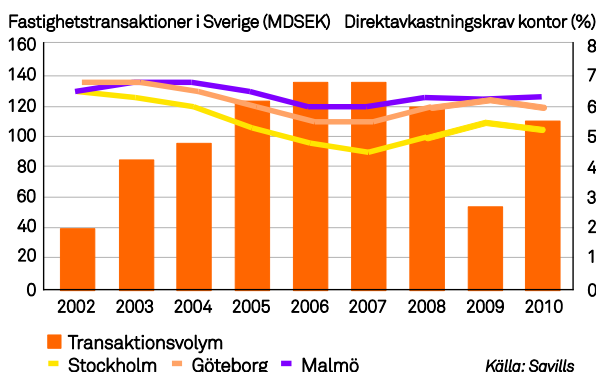
Fastighetsmarknad

Återhämtningen på fastighetsmarknaden efter konjunkturnedgången gick snabbare än förväntat. Redan vid halvårsskiftet 2010 hade transaktionsvolymen nått 2009 års totala volym och flera stora försäljningar kunde avslutas under årets sista kvartal. Det är tydligt att det finns ett uppdämt köpbehov, speciellt när det gäller fastigheter i bra kommunikationslägen, med effektivt nyttjande av moderna ytor. Direktavkastningskraven bedöms ha sjunkit på högkvalitativa fastigheter i storstadsregionerna.

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter eftersom det påverkar stabiliteten i driftnettet från butiker, restauranger och de kommunikationsnära kontoren. För stationer ligger direktavkastningskraven i nivå med traditionella förvaltningsfastigheter. Direktavkastningskraven på järnvägsfastigheter bedöms generellt vara mindre volatila beroende på ökat resande och transporter av gods på järnväg vilket därmed ger en stabilitet i värdet.

Jernhusen bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd sjönk under 2010 och då främst på de värdemässigt största fastigheterna i storstadsregionerna som också väger tyngst i den totala fastighetsportföljen.

Fastighetstransaktioner i Sverige



Hyresmarknaden

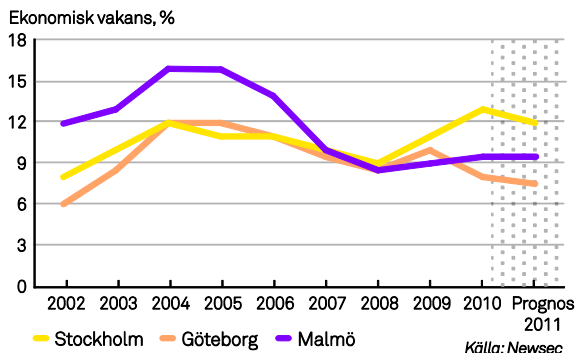
Jernhusens hyresgäster

Jernhusen har flera olika typer av hyresgäster. På stationer och stationsområden finns främst butiker och restauranger, men också företag eller organisationer som vill ha kontorslokaler i centrala lägen. För underhållsdepåer är det i huvudsak underhålls- och reparationsföretag, men även tågoperatörer som utgör hyresgästerna, och för gods- och kombiterminalerna är det terminaloperatörerna, samt de speditörer som hyr lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen.

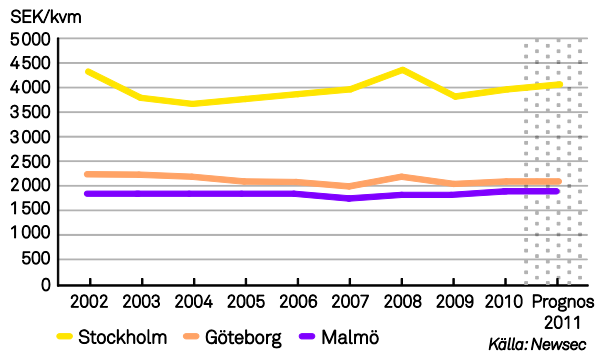
Kontor

Ökad sysselsättning påverkade hyresmarknaden positivt. I Stockholm, Göteborg, Malmö och tillväxtregionerna ökade hyrorna på kontor samtidigt som vakanserna började minska i slutet av året. Under de närmaste åren kommer få nyproducerade lokaler att färdigställas, vilket leder till bedömningen att hyror för kontorslokaler även fortsättningsvis kommer att stiga.

Vakansgrad kontor CBD



Hyra kontor CBD



Servicehandel

Detaljhandeln som helhet klarade konjunkturedgången väl. Jernhusens hyresgäster inom handelsnäringen utgörs främst av servicehandel med dagligvaror som konfektyr, tidningar, pocketböcker och färdigmat. Dessa varor och tjänster har i lågkonjunktur bättre motståndskraft än övrig detaljhandel, som i större utsträckning har en inriktning på sällanköpsvaror. Antalet resenärer och besökare som strömmar igenom stationen är viktiga, eftersom de påverkar stabiliteten i omsättningen hos hyresgästerna och därmed driftnettot i fastigheten.

Underhållsdepåer och gods- och kombiterminaler

När det gäller underhållsdepåer finns det, baserat på nya bansträckningar och ökade trafikflöden, en starkt efterfrågan på de trafikhärliga och moderna underhållsdepåerna i Jernhusens erbjudande. Efterfrågan kommer också sannolikt att öka då avregleringen öppnar möjligheter för fler aktörer. För gods- och kombiterminalerna är hyresintäkterna kopplade till den mängd gods som hanteras.

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrörelsen				
Hysesintäkter	191,0	157,6	709,8	583,7
Energi	24,7	22,8	102,4	96,8
Övriga intäkter	53,0	47,4	201,5	187,1
Summa fastighetsintäkter	268,7	227,8	1 013,7	867,6
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	–58,3	–40,9	–197,6	–146,0
Energi	–37,5	–36,1	–144,8	–132,3
Underhåll	–11,0	–8,3	–30,0	–29,6
Fastighetsskatt	–3,8	–3,9	–14,8	–8,5
Fastighetsadministration	–40,7	–32,0	–129,0	–97,8
Summa fastighetskostnader	–151,3	–121,2	–516,2	–414,2
Driftöverskott	117,4	106,6	497,5	453,4
Central administration	–9,8	–8,9	–45,5	–39,5
Utvecklingskostnader	–3,6	–8,0	–12,4	–21,2
Resultat från andelar i intressebolag	–3,1	0,3	2,5	0,6
Rörelseresultat	100,9	90,0	442,1	393,3
Finansiella poster, inkl intressebolag	–42,9	–18,5	–98,5	–55,1
Resultat efter finansiella poster	58,0	71,5	343,6	338,2
Värdeförändringar				
Fastigheter	129,7	–153,4	215,1	–295,9
Finansiella instrument	138,0	8,7	82,1	5,5
Summa värdeförändringar	267,7	–144,7	297,2	–290,4
Resultat före skatt	325,7	–73,2	640,8	47,8
Skatt	–87,9	19,1	–150,6	–4,4
Periodens resultat	237,8	–54,1	490,2	43,4
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	237,8	–54,1	490,2	43,4
Moderbolagets aktieägars andel av periodens resultat/totalresultat	238,2	–52,2	492,4	45,2
Minoritetens andel av periodens resultat/totalresultat	–0,4	–1,9	–2,2	–1,8
Resultat per aktie, SEK	59,6	–13,1	123,1	11,3
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsintäkter	265,8	262,5	993,5	959,2
Fastighetskostnader	–145,2	–139,4	–499,4	–440,1
Rörelseresultat	103,9	106,0	438,4	458,3

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Hyresintäkter och energi

I hyresintäkter ingår bashyra och index. Intäkterna uppgick till 710 (584) MSEK, en ökning med 126 MSEK, vilket främst beror på att fastigheter som förvärvades i slutet av 2009, genererat intäkter fullt ut under 2010. Även nybyggda Kungsbrohuset började generera intäkter under året. Vidaredebiterad energi uppgick till 102 (97) MSEK. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 765 (705) MSEK och genomsnittlig återstående löptid i kontraktportföljen var 3,4 (2,9) år. Ökningen av hyresvärdet och hyrestiden beror på förvärvade fastigheter samt nya, långa och stora hyresavtal i Kungsbrohuset.

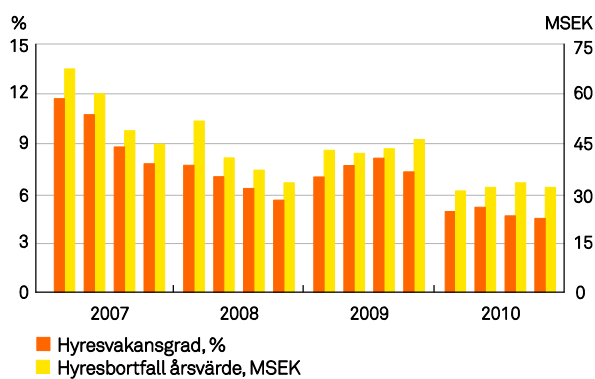
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 29 (118) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 11 (–9) MSEK

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,9 (5,2) procent. Den ytmässiga vakansgraden ökade till 14,6 (13,5) procent.

Hyresvakansgrad

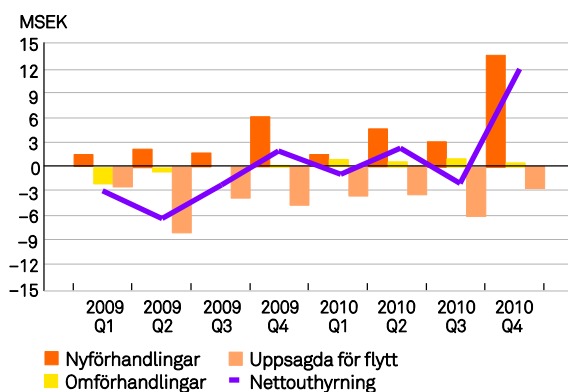


Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea kvm	Årshyra, MSEK1)	Andel av årshyra, %
2011	1 020	192 754	194,5	26
2012	588	156 046	141,0	19
2013	345	60 048	84,4	12
2014	125	50 161	69,2	9
2015	60	30 653	80,8	11
2016	34	16 388	46,4	6
2017–	56	79 423	123,0	17
Totalt	2 228	585 473	738,9	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning

MSEK	Helår 2010	Helår 2009
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	23,3	12,1
Omförhandlingar ¹⁾	3,1	–2,3
Avflyttning	–15,5	–18,5
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	10,9	–8,7
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	23,0	140,4
Avflyttning	–4,9	–14,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	18,1	126,4
Nettouthyrning totalt	29,0	117,7

¹⁾ Under året har hyreskontrakt omförhandlats och förlängts till ett värde om 180 (128) MSEK.

Övriga intäkter

I övriga intäkter ingår intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning (spåranläggningar), förvaringsboxar, taxiangöring, reklam, myntautomater samt en försäkringsersättning. Övriga intäkter ingår inte i fastigheternas hyresvärde. Intäkterna uppgick till 202 (187) MSEK, varav 127 (118) MSEK avser kontrakterade intäkter och 75 (69) MSEK avser rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 516 (414) MSEK. Ökningen beror främst på högre driftkostnader för el, värme och snöröjning på grund av den kalla och snörika vintern samt förvärvade fastigheter.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna inkl fastighetsadministration uppgick till 175 (137) MSEK, en ökning med 38 MSEK vilket beror på ökade satsningar på nya tjänster och affärer samt framtagen ny grafisk identitet.

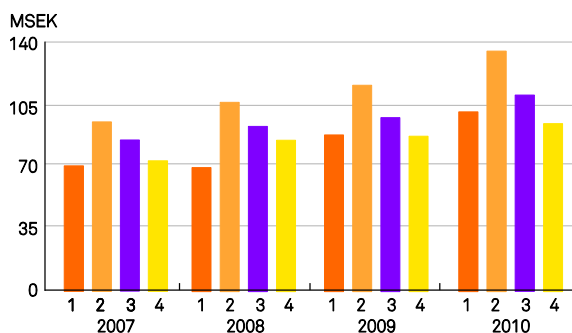
Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd. Utvecklingskostnaderna uppgick till 12 (21) MSEK. Kostnaderna avser ett antal projekt för att öka kollektivt resande och godstransporterna på järnväg.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet ökade med 12 procent främst till följd av utökat bestånd och trots den kalla och snörika vintern. För jämförbart bestånd minskade rörelseresultatet med 6 procent främst på grund av den kalla och snörika vintern.

Rörelseresultat, kvartal



Finansiella poster

De korta räntorna har sedan halvårsskiftet börjat vända uppåt i takt med Riksbankens räntehöjningar. De långa räntorna föll stadigt under årets åtta första månader till historiskt låga nivåer, men har sedan i höstas åter vänt upp för att avsluta året på samma nivåer som 2010 inleddes med. Jernhusen fortsatte under 2010 att utnyttja de låga räntorna för att bibehålla en lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen. Detta för att skapa ett stabilt finansnetto under de närmaste investeringstätta åren.

Finansiella poster uppgick till -99 (-55) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror till största del på ökade räntekostnader till följd av en högre låneskuld och något högre räntenivåer samt minskade ränteintäkter. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,5 (2,1) procent. Under året har räntekostnader som är direkt hänförliga till större pågående nyanläggningar aktiverats med 38 (26) MSEK.

Jernhusen har som mål att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 (8,5) gånger. Jernhusen har kunnat bibehålla en hög räntetäckningsgrad tack vare de låga marknadsräntorna som medfört en låg finansieringskostnad. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med balansdagen (31 december), antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 18 MSEK under den närmaste 12 månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft en helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 53 MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 555 MSEK. Detta förklaras av nettoinvesteringar om 340 MSEK samt värdeförändringar om 215 MSEK. Värdeförändringen motsvarar 2,4 (-4,1) procent av det totala fastighetsbeståndet eller 2,2 (-4,3) procent av jämförbart bestånd.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2010	Helår 2009
Realiserad värdeförändring	-24,9	4,5
Driftnettoeffekt	46,7	-45,5
Förädlingsresultat	16,2	-83,5
Direktavkastningskrav	177,2	-171,4
Orealiserad värdeförändring	240,1	-300,4
Summa värdeförändringar	215,1	-295,9

Fastigheter, realiserade

Den realiserade värdeförändringen uppgick till -25 (4) MSEK, vilket till stor del beror på justeringar av tidigare genomförda fastighetsavyttringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/-förluster på frånträdesdagen

Fastigheter, orealiserade

Den orealiserade värdeförändringen i Jernhusens bestånd uppgick till 240 (-300) MSEK. Effekten av förbättrade och förväntade driftnetton uppgick till 47 MSEK. Förädlingsresultatet för fastighetsportföljen uppgick till 16 MSEK. Grundförstärkning av Stockholm Centralstation, uppförande av en ny stationsdel på Malmö Centralstation samt Uppsala resecentrum resulterade i negativa värdeförändringar. De två sistnämnda är åtaganden som Jernhusen har haft sedan bolaget bildades. För övriga projekt är förädlingsresultatet positivt. Direktavkastningskraven gick ned med i genomsnitt cirka 0,15 procentenheter. Störst är förändringen på de värdemässigt stora fastigheterna i storstads- och tillväxtregionerna där avkastningskraven sjunkit upp till 0,75 procentenheter. Framförallt påverkades direktavkastningskraven positivt av de högkvalitativa fastigheter som Jernhusen har utvecklat samt av fastigheter där tidigare väntsalsytor konverterats till butiker och restauranger.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument var vid årsskiftet positiv till följd av den kraftiga räntepågången som skett i de långa räntorna under årets sista kvartal. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusens finansiella instrument var under året 82 (6) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till -151 (-4) MSEK motsvarande en skattesats på 23,5 procent. Under året har avyttring av fastigheter genomförts i bolagsform och ett resultat om 124 MSEK blir inte föremål för beskattning. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och -151 (-4) MSEK uppskjuten skatt.

Skatteberäkning i koncernen

MSEK	Helår 2010	Helår 2009
Redovisat resultat före skatt	640,8	47,8
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3%	-168,5	-12,6
Skatteeffekt av:		
Bolagsförsäljning	32,5	7,2
resultat från andelar i intressebolag ¹⁾	-0,3	-
övriga skattemässiga justeringar	-13,9	-1,6
justeringar hänförliga till föregående år	-0,4	2,7
Summa	-150,6	-4,3

¹⁾ Resultat från andelar i intressebolag redovisas efter skatt i resultaträkningen.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	9 501,5	8 946,3
Maskiner och inventarier	14,8	6,7
Summa materiella anläggningstillgångar	9 516,3	8 953,0
Finansiella anläggningstillgångar	667,4	576,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	217,7	185,3
Likvida medel	6,0	11,4
Summa omsättningstillgångar	223,7	196,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 407,4	9 725,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 011,3	3 618,3
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	458,4	308,1
Räntebärande låneskulder	5 347,0	5 193,7
Ej räntebärande skulder	1,0	–
Övriga avsättningar	–	0,5
Summa långfristiga skulder	5 806,4	5 502,3
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	0,7	85,3
Ej räntebärande skulder	589,0	519,9
Summa kortfristiga skulder	589,7	605,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 407,4	9 725,8
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	6 201,3	8 137,8

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	Helår 2010	Helår 2009
Eget kapital 1 januari	3 618,3	3 120,6
Lämnad utdelning	– 100,0	– 100,0
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	2,7	1,0
Fusionsresultat	–	553,3
Totalresultat för perioden	490,1	43,4
Eget kapital vid periodens utgång	4 011,3	3 618,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 003,6	3 611,2

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

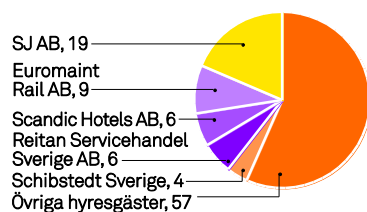
Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 259 (279) fastigheter i 83 (93) kommuner. Det totala marknadsvärdet uppgick till 9 501 (8 946) MSEK och hyresvärdet till 765 (705) MSEK exklusive energi. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 669 000 (682 000) kvm. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholm (inklusive Solna), Göteborg och Malmö uppgick till 78 procent. Investeringar i fastigheter uppgick till 1 401 (2 129) MSEK.

Förändring av marknadsvärden

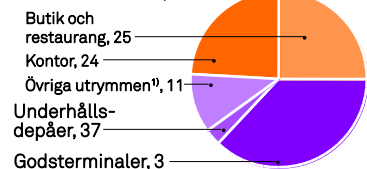
MSEK	Helår 2010	Helår 2009
Marknadsvärde 1 januari	8 946,4	7 186,1
Investeringar	1 296,0	1 192,0
Förvärv	104,8	936,9
Frånträden	-1 060,9	-72,8
Värdeförändringar	215,2	-295,8
Marknadsvärde 31 december	9 501,5	8 946,4

De fem största hyresgästerna totalt, hyresvärde, %



Hyresvärde fördelat på område, %

Stationsområden, 60:



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

Fastighetsuppgifter per affärsområden

	Stationer	Depåer	Godsterminaler	Projektfastigheter	Totalt
Antal fastigheter	114	53	15	77	259
Hyresvärde, MSEK	341	271	21	132	765
Marknadsvärde, MSEK	4 680	2 152	243	2 427	9 501
Lokalarea, kvm	149 912	408 426	24 042	86 654	669 034
Återstående kontraktstid, år	2,4	2,5	2,3	7,9	3,4
Vakansgrad hyra, %	4,0	5,4	3,4	6,2	4,9

Övriga fastighetsrelaterade nyckeltal – koncernen

	Helår 2010	Helår 2009
Lokalarea, kvm	669 000 ¹⁾	682 000 ¹⁾
Överskottsgrad, %	49,1	52,3
Direktavkastning, %	6,7	6,4
Totalavkastning, %	9,5	2,2
Vakansgrad area, %	14,6 ²⁾	13,5 ²⁾
Vakansgrad hyra, %	4,9 ²⁾	5,2 ²⁾

1) Exklusive väntsalsytor.

2) Exklusive utvecklingsfastigheter

Investeringar

Investeringar i stationsfastigheter och områden kring de tillväxtorter och viktiga bytespunkter som Jernhusen identifierat som prioriterade, kommer att fortsätta i hög takt de närmaste åren. Under 2010 genomfördes investeringar i en rad stationer. I Uppsala togs den stationsbyggnad som utgör kärnan i stadens nya resecentrum i drift. I Malmö öppnades en ny stationsdel, Glashallen, som innehåller ett ökat serviceutbud och nedgångar till den nyöppnade Citytunneln. Arbetet med ombyggnaden av den gamla väntsalen till nya kommersiella ytor fortsätter.

På Stockholms Centralstation fortsatte arbetet med den mycket omfattande grundförstärkningen samt ombyggnaden/moderniseringen som bland annat kommer att skapa nya ytor. De nya rulltrapporna som invigdes i december är en av flera synliga resultat av projektet. I direkt anslutning till centralstationen ligger Cityterminalen, som tillträdde i februari, samt den intilliggande fastigheten Orgelpipan 6, som förvärvades 2009. Tillsammans ska dessa bilda ett helt nytt sammanhängande resecentrum för Citybanan, bussar och fjärrtåg.

Det enskilt största projektet, Kungsbrohuset har under 2010 tagits in i förvaltningen och är fullt uthyrd.

Jernhusen fortsatte att investera i befintliga och nya depåer. Depån i Hagalund, Stockholm, anpassades till nya krav. Den nya underhållsdepån, i Raus utanför Helsingborg, togs i drift under november 2010 och ska svara för underhållet av regionens lokaltåg – bland annat Skånetrafikens "Pågatåg". I Norrköping byggde Jernhusen på kort tid en provisorisk depå för att tillmötesgå ÖstgötaTrafikens behov av underhållskapacitet. Depån kommer att användas fram till att en permanent lösning kan nås.

2010 skapade Jernhusen sin affärsmodell för gods- och kombiterminaler och upphandlade terminaloperatörer för att tillmötesgå marknadens behov av effektiva gods- och kombiterminaler. Den största enskilda investeringen under 2010 var färdigställandet av den nya kombiterminalen i Västerås. Löpande uppgradering och utveckling av existerande terminaler fortsatte enligt plan och i takt med upphandling av nya terminaloperatörer. I början av 2010 togs kombiterminalerna i Göteborg, Jönköping och Stockholm i drift av nya terminaloperatörer och i slutet av året fick kombiterminalerna i Gävle och Sundsvall nya terminaloperatörer.

Investeringar i fastigheter

Ort	Fastighet	Bedömd slutkostnad, MSEK	Periodens investering, MSEK	Återstående investering, MSEK	Lokalarea, kvm ¹⁾	Beräknad färdigställande	Vakansgrad area, %
Sundbyberg	Centralhuset Sundbyberg ²⁾	127	14	5	5 300	okt-09	5
Malmö	Malmö C ³⁾	463	160	63	n/a	dec-11	n/a
Uppsala	Uppsala C	195	65	38	2 400	jun-11	n/a
Stockholm	Kungsbrohuset ²⁾	1 050	315	145	27 000	mar-10	2
Stockholm	Stockholm C ⁴⁾	975	212	646	n/a	jun-12	n/a
Helsingborg	Underhållsdepå	295	152	21	10 100	jul-10	n/a
Linköping	Underhållsdepå	195	9	169	6 100	dec-12	n/a
Övriga projekt			474				
Totalt			1 401				

¹⁾ Lokalarea efter om- och nybyggnation.

²⁾ Återstår hyresgäst Anpassningar.

³⁾ Glashall och parkeringshus i samband med Citytunnelprojektet samt utveckling och modernisering av Malmö Centralstation.

⁴⁾ Grundförstärkning och utveckling av befintlig byggnad.

Avyttringar

Under året frånträdde 24 (44) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling, om 1 061 (73) MSEK.

Under året kontrakterades 19 (44) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 483 (713) MSEK. I början av 2010 frånträdde tomträtten till World Trade Center i Stockholm (Terminal 1) där ett avtal om försäljning för 600 MSEK tecknats med Alecia föregående år.

I slutet av juni tecknade Jernhusen avtal med AMF Pensionsförsäkring om försäljning av de två fastigheterna Sundbybergshuset och Centralhuset i centrala Sundbyberg för 465 MSEK. AMF Pensionsförsäkring tillträdde fastigheterna i slutet av december.

Större delen av övriga fastigheter som frånträdts eller kontrakterats om försäljning utgörs främst av stations- och markfastigheter på mindre orter. Många har inte längre kvar sin funktion som station och avyttras i syfte att utvecklas av lokala aktörer som kan skapa en bättre långsiktig lönsamhet för fastigheten.

Finansiella anläggningstillgångar

Av finansiella anläggningstillgångar bestod 423 (495) MSEK av räntebärande långfristiga fordringar. Posten består till största del av en diskonterad fordran om 395 (406) MSEK på bolaget som ska uppföra den nya Arenastaden i Solna och en fordran på Arlandabanan om 28 (40) MSEK.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 4 011 (3 618) MSEK.

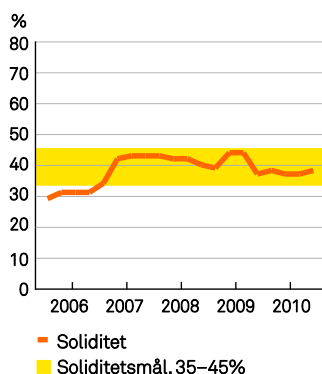
Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,9 (1,3) procent och påverkades främst av värdeförändringar på fastigheter. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen från 2005 till 2010 uppgick till 12,3 procent.

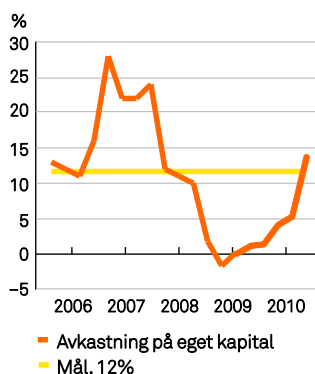
Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 38,5 (37,2) procent. Målet är att den långsiktiga soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten från 2005 till 2010 uppgick till 36,5 procent. Belåningsgraden minskade till 51,3 (53,3) procent av fastighetsvärdet.

Soliditet



Avkastning på eget kapital



Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 433 (540) MSEK. Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 2 195 (1 811) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det skattemässiga värdet det redovisade värdet med 18 (99) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 458 (308) MSEK och redovisas till nominell skatt om 26,3 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 347 (5 279) MSEK, varav 28 MSEK bestod av marknadsvärdet av finansiella instrument. För 2010 uppgick Jernhusens totala investeringar till 1 401 (2 129) MSEK. Trots detta ökade Jernhusens nettolåneskuld endast med 104 MSEK från 4 773 MSEK till 4 877 MSEK. Den jämförelsevis låga ökningen förklaras av avyttringar som Jernhusen har genomfört under året.

Efterfrågan på Jernhusens företagscertifikat var fortsatt god under året och i maj utökades företagscertifikatprogrammet från 2 000 MSEK till 3 000 MSEK. Samtidigt tecknade Jernhusen ett kreditavtal om 1 000 MSEK med Nordea, vilket fungerar som en back-up facilitet till den utökade delen i programmet. Vid årets utgång var Jernhusen hela företagscertifikatprogrammet utestående på marknaden.

Under året har Jernhusen fortsatt att behålla en lång genomsnittlig räntebindningstid i skuldportföljen. Vid årets utgång var räntebindningstiden 45 (45) månader. Jernhusen hade vid årets utgång ränteswapkontrakt om 3 300 (3 000) MSEK. Marknadsvärderingar har gjorts av dessa derivatkontrakt samt Jernhusens elhandelskontrakt på Nordpool. Marknadsvärdet på samtliga utestående finansiella instrument per den 31 december var 12 (–70) MSEK.

Finanspolicy

	Policy	Utfall 2010
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindningstid	12-48 månader	45 månader
Andel ränteförfall 0-1 år	30-60%	38%
Andel ränteförfall 1-3 år	10-40%	13%
Andel ränteförfall 3-6 år	10-30 %	23%
Andel ränteförfall 6-10 år	0-35%	26%
Refinansieringsrisk	Bekräftade låneramar överstigande prognostiserat lånebehov för de närmaste 12 månaderna	Uppfyllt
Motpartsrisk	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 2 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart	Uppfyllt
Likviditetsrisk	Likvida medel (inklusive outnyttjade låneramar) överstigande 2 månaders genomsnittliga utbetalningar	Uppfyllt
Valutarisk	Maximalt 1 MEUR i nettoexponering avseende säkerhetskraven hos Nordpool samt maximalt 10 MSEK i flöden, tillgångar och skulder i utländsk valuta	Uppfyllt

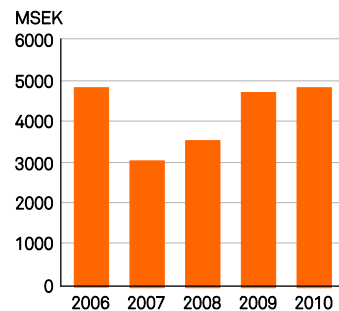
Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Revolverande kreditfacilitet	6 500 ¹⁾	2 300	44
Företagscertifikatprogram	3 000 ¹⁾	3 000	56
Checkräkningskredit	200	1	0
Övriga lån	–	18	0
Totalt	6 700	5 319²⁾	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 28 MSEK ingår inte.

Räntebärande skuld, netto

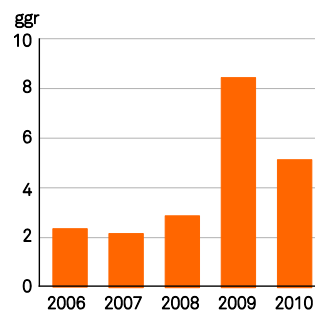


Ränteförfallostruktur

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
1– år	2 001	1,86
1–3 år	706	3,82
3–6 år	1 212	3,12
6–10 år	1 400	3,3
Totalt	5 319¹⁾	2,79

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 28 MSEK ingår inte.

Räntetäckningsgrad



Övriga finansiella nyckeltal – koncernen

	Helår 2010	Helår 2009
Belåningsgrad, %	51,3	53,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,1
Räntebindningstid, mån	45	45

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	100,5	89,6	442,0	393,3
Avskrivningar	0,4	0,4	1,7	1,8
Finansnetto	-30,1	21,0	-96,0	-33,5
Betald inkomstskatt	19,5	-3,5	9,3	-16,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90,3	107,5	357,0	345,3
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	-90,5	-54,8	-49,4	9,9
Förändring av korta skulder	195,9	80,8	64,3	124,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195,7	133,5	371,9	479,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-357,9	-476,4	-1 296,0	-1 192,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-8,7	-922,5	-104,8	-936,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	424,8	17,8	1 060,6	72,8
Förvärv/avyttring av inventarier	0,5	-1,5	-7,2	-2,0
Avyttring av dotterbolag	-	0,1	-	0,1
Investeringar i intressebolag	-44,6	-39,7	-99,3	-101,6
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	-45,0	-	-45,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14,1	-1 467,2	-446,7	-2 204,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten	209,8	-1 333,7	-74,8	-1 724,8
Finansieringsverksamheten				
Förändring av lån	-141,7	1 200,1	249,1	1 311,1
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	-75,8	82,9	-82,4	-60,5
Fusionsresultat	-	-	-	553,3
Villkorat aktieägartillskott från minoriteten	1,2	-	2,7	1,0
Utbetald utdelning	-	-	-100,0	-100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216,3	1 283,0	69,4	1 704,9
Periodens kassaflöde	-6,5	-50,7	-5,4	-19,9
Likvida medel vid årets början	12,5	62,1	11,4	31,3
Likvida medel vid periodens slut	6,0	11,4	6,0	11,4

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 357 (345) MSEK, en förändring med 12 MSEK, vilket främst beror på ökat rörelseresultat. Förändring i rörelsekapital minskade kassaflödet till 372 (480) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -447 (-2 205) MSEK. Avyttringar av fastigheter påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten positivt med 1 061 (73) MSEK.

Under året frånträdde 24 (44) fastigheter, eller delar av fastigheter, med en kontrakterad köpeskilling, inklusive försäljningsomkostnader om 1 061 (73) MSEK. Under året kontrakterades 19 (44) fastigheter, eller del av fastigheter, för försäljning med en köpeskilling om totalt 463 (713) MSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Jernhusen har trots den höga investeringstakten haft en självfinansieringsgrad på 83 procent under året, som ett resultat av avyttringen av marken under World Trade Center i Stockholm samt båda kontorsfastigheterna i Sundbyberg. Kassaflödet från finansverksamheten uppgick till 69 (1 705) MSEK.

Segmentsinformation

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- Affärsområde **Stationer** utvecklar nya och befintliga stationer samt dess närområden med en helhetssyn både för eget och annans ägande.
- Affärsområde **Depåer** utvecklar, förvaltar och äger underhållsdepåer.
- Affärsområde **Godsterminaler** utvecklar, förvaltar, äger gods- och kombiterminaler.
- Affärsområde **Projektfastigheter** utvecklar och äger projektfastigheter i storstadsområden, det vill säga fastigheter som inte ingår i kärnverksamheten.

Från den 1 februari 2010 ingår de tidigare affärsområdena Mindre stationer och SRAB i affärsområde Stationer. Siffrorna för 2010 är justerade så att de omfattar helår. Även jämförelsesiffrorna är justerade.

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

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2010	Helår 2009	Helår 2010	Helår 2009
Stationer	546,7	510,4	85,8	90,9	632,5	601,3
Depåer	343,0	292,1	0,7	0,4	343,6	292,6
Godsterminaler	27,0	26,2	5,2	0,0	32,2	26,2
Projektfastigheter	97,1	38,8	0,0	0,0	97,1	38,8
Summa	1 013,7	867,6	91,7	91,3	1 105,4	958,9
Koncernjusteringar					-91,7	-91,3
Summa fastighetsintäkter					1 013,7	867,6

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2010	Okt-dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsintäkter				
Stationer	160,2	151,8	632,3	601,3
Depåer	98,2	74,3	343,7	292,5
Godsterminaler	8,0	6,3	32,2	26,2
Projektfastigheter	26,5	15,6	97,0	38,8
Koncernjusteringar	-24,5	-20,4	-91,6	-91,3
Summa fastighetsintäkter	268,5	227,6	1 013,7	867,5
Rörelseresultat				
Stationer	48,7	56,8	239,6	250,8
Depåer	52,8	34,4	178,7	158,3
Godsterminaler	2,3	7,2	19,9	19,8
Projektfastigheter	17,8	10,5	64,6	26,2
Koncernjusteringar	-3,8	-2,3	-4,9	-1,7
Central administration	-10,0	-9,0	-45,7	-39,5
Utvecklingskostnader	-3,6	-8,0	-12,4	-21,2
Resultat från intressebolag	-3,1	0,4	2,5	0,6
Summa rörelseresultat	100,9	90,0	442,1	393,3

Segmentsinformation per affärsområde, forts

Tillgångar per affärsområde	Helår 2010	Helår 2009
Stationer	4 680,2	4 170,2
Depåer	2 151,7	1 812,3
Godsterminaler	242,6	216,0
Projektfastigheter	2 427,0	2 747,9
Övriga tillgångar	905,9	779,4
Summa tillgångar	10 407,4	9 725,8

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Fastighetsrörelsen				
Övriga förvaltningsintäkter	60,4	41,8	195,1	182,2
Fastighetskostnader				
Övriga förvaltningskostnader	-68,4	-47,2	-202,6	-175,6
Driftöverskott	-8,0	-5,4	-7,5	6,6
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	-27,5	1,2	43,6	25,9
Central administration	-9,8	-9,1	-45,5	-39,4
Utvecklingskostnader	-3,6	-8,0	-12,4	-21,2
Rörelseresultat	-48,9	-21,3	-21,8	-28,1
Finansiella poster				
Resultat från andra investeringar	-	0,5	-	0,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	171,4	121,8	180,5	145,7
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-93,1	-	-93,1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53,9	-47,6	-154,2	-119,6
Summa finansiella poster	24,4	74,7	-66,8	26,6
Resultat efter finansiella poster	-24,5	53,4	-88,6	-1,5
Resultat före skatt	-24,5	53,4	-88,6	-1,5
Aktuell skatt	-11,8	5,6	52,9	60,2
Uppskjuten skatt	11,1	-19,2	-18,8	-53,1
Periodens resultat	-25,2	39,8	-54,5	5,6
Resultat per aktie (SEK)	-6,3	10,0	-13,6	1,4
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat – moderbolaget

MSEK	Okt–dec 2010	Okt–dec 2009	Helår 2010	Helår 2009
Periodens resultat	-25,2	39,8	-54,5	5,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-25,2	39,8	-54,5	5,6

Kommentar till resultaträkning – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen för året uppgick till 195 (182) MSEK och resultatet efter finansiella poster var –89 (–2) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggningar	121,5	38,1
Maskiner och inventarier	12,0	5,8
Summa materiella anläggningstillgångar	133,5	43,9
Uppskjuten skattefordran	106,8	125,6
Övriga finansiella tillgångar	9 347,3	8 526,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 454,1	8 651,6
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	547,1	583,0
Likvida medel	6,0	11,4
Summa omsättningstillgångar	553,1	594,4
SUMMA TILLGÅNGAR	10 140,7	9 289,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
Moderbolaget eget kapital	1 568,5	1 574,7
Summa eget kapital	1 568,5	1 574,7
Långfristiga skulder		
Räntebärande låneskulder	5 388,6	5 189,0
Summa långfristiga skulder	5 388,6	5 189,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	0,7	83,1
Ej räntebärande skulder	3 182,9	2 443,1
Summa kortfristiga skulder	3 183,6	2 526,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 140,7	9 289,9
POSTER INOM LINJEN		
Ställda panter	8 346,8	7 513,9

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 vid årsskiftet) MSEK varav 1 (83) MSEK var utnyttjat. Investeringar i inventarier uppgick till 8 (1) MSEK.

Övrig information

Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

Föreslagen utdelning

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

Årsstämma

Årsstämman i Jernhusen AB kommer att äga rum den 28 april 2011 i Stockholm.

Organisation och medarbetare

För att anpassa organisationen efter den strategiska inriktningen delades Jernhusen den 1 februari 2010 upp i fyra affärsområden; Stationer, Depåer, Godsterminaler och Projektfastigheter. Affärsområdena Mindre stationer och SRAB integrerades i affärsområdet Stationer. Samtidigt tillträdde Daniel Daagarsson som Affärsområdeschef för Depåer och är därmed medlem i ledningsgruppen. Torben Eliasson tillträdde den 15 mars 2010 som chef för den nya enheten Hållbar utveckling och är också medlem i ledningsgruppen. Den 1 juni 2010 lämnade Örjan Stenström tjänsten som Affärsområdeschef för Godsterminaler och ersattes av Olle Huusko, tidigare biträdande Affärsområdeschef för Godsterminaler. Olle Huusko ingår i ledningsgruppen.

Per Berggren lämnade posten som vd för Jernhusen den 30 september 2010 och ersattes av styrelseledamoten Kerstin Gillsbro som tillträdde vd-tjänsten den 1 november 2010. Kerstin Gillsbro kommer närmast från befattningen som vd i NCC Boende AB. Vvd och tillika ekonomidirektör Anders Bäck var under mellantiden tillförordnad vd.

Per den 31 december 2010 var antalet anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ), tillika koncernen, 187 (150). Ökningen är ett led i satsningen på nya tjänster och investeringar.

Hållbar utveckling

Jernhusen spelar en viktig roll i samhället och bidrar 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 trivsam, 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. Databaser för materialval har införts och används nu framgångsrikt vid ombyggnaden av Stockholms Centralstation.

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 för Jernhusen som företag. 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 2009 års årsredovisning sid 63 not 3 för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidorna 39–41. Bolagets finansierings- och likviditetssituation är säkrad genom långsiktiga finansieringsavtal.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Jernhusen har upprättat sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen, samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Jernhusen redovisar från och med andra kvartalet 2010 resultat från andelar i intressebolag som bedöms ingå i den operativa verksamheten i rörelseresultatet och resultat från andelar i intressebolag som bedöms vara finansiella placeringar under finansiella poster. Tidigare har samtliga intressebolag redovisats under finansiella poster. Resultat från andelar i intressebolag redovisas efter skatt.

Jämförelsetalen från föregående år har ändrats i enlighet med bolagets nya sätt att redovisa resultat från andelar i intressebolag.

Därutöver använder koncernen sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2009 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2010.

IFRS 3R Rörelseförvärv:

Standarden föreskriver ändrade regler för bestämmande av redovisad goodwill, att förvärvskostnader inte får aktiveras, utvidgning av definitionen av rörelseförvärv, att verkligt värde av villkorad köpeskilling ska fastställas vid förvärvstidpunkten och att förändringar av skulden redovisas som intäkter eller kostnader. Vidare innebär de nya reglerna att det är tillåtet att välja mellan två metoder för beräkning av minoriteten och att ytterligare förvärv ska redovisas som egetkapitaltransaktion efter att bestämmande inflytande har uppnåtts. För Jernhusen medför den omarbetade rekommendationen att i de fall framtida rörelseförvärv genomförs kommer koncernens resultat och ställning påverkas då förvärvskostnader för rådgivning och konsultationer i samband med förvärv inte längre får aktiveras samt genom tillämpningen av villkorade köpeskillingar

IAS 27R Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (ändrad):

Förändringen innebär att alla förändringar av ägande i dotterbolag redovisas mot eget kapital. Vid förändringar som medför att det bestämmande inflytandet upphör eller uppnås omvärderas kvarvarande respektive tidigare ägd andel via resultaträkningen. Jernhusen gör bedömningen att detta kan komma att påverka bolaget, men utan någon väsentlig effekt.

IAS 7 Redovisning av kassaflöden (ändrad):

Förändringen består i hur kassaflöden hänförliga till rörelseförvärv ska klassificeras. Kassaflöden hänförliga till kostnadsförda transaktionskostnader enligt IFRS 3 ska redovisas i kassaflöden från den löpande verksamheten. Enligt IAS 7 kan endast kostnader som aktiveras som tillgång redovisas i investeringsverksamheten. Jernhusen gör bedömningen att denna förändring inte kommer innebära någon väsentlig effekt för bolaget.

IAS 17 Leasingavtal (ändrad):

Förändringen innebär att vid klassificering av byggnad och mark ska hänsyn tas till det faktum att mark har obegränsad ekonomisk livslängd. Förändringen kommer inte ha någon påverkan på bolagets redovisning.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Årsredovisning 2010 | mars 2011 |
| ▪ Årsstämma | 28 april 2011 |
| ▪ Delårsrapport januari–mars 2011 | 28 april 2011 |
| ▪ Delårsrapport januari–juni 2011 | 20 juli 2011 |
| ▪ Delårsrapport januari–september 2011 | 24 oktober 2011 |

Finansiella rapporter och fastighetsförteckning finns tillgängliga på Jernhusens webbplats www.jernhusen.se

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet

- | | |
|------------|---|
| 2010-12-17 | Succé för affärsområde depåers branschmingel |
| 2010-12-16 | Bilar tar tåget till Stockholm |
| 2010-12-13 | Träffa Jernhusen på Transportforum i januari |
| 2010-12-08 | Bättre erbjudanden med Innovation Race |
| 2010-12-06 | Mer gods på järnväg till Tyskland |
| 2010-11-30 | Nya rulltrappor på Centralstationen i Stockholm gör det enklare för resenärerna att hitta |
| 2010-11-24 | Hässleholms nya underhållsdepå placeras i Kärråker |
| 2010-11-02 | Borlänge kommun och Jernhusen överens om markköp för ny underhållsdepå |
| 2010-11-01 | Idag invigdes nya Glashallen på Centralstationen i Malmö |
| 2010-10-28 | Jernhusen förstärker insatser för vinterunderhåll av tåg |
| 2010-10-27 | Samverkan i Västerås ska fylla tågpendlar |
| 2010-10-25 | Ökat rörelseresultat och fortsatta investeringar i transportsektorn |
| 2010-10-18 | Utveckling av Malmö Centralstationsområde |
| 2010-10-15 | Helsingborgs nya underhållsdepå invigdes idag |
| 2010-10-06 | Jernhusen Media förstärks med tre nyckelpersoner |

Rapporten har påtecknats av verkställande direktören efter bemyndigande av styrelsen.
Stockholm den 8 februari 2011.

Kerstin Gillsbro
Vd

Stockholm den 8 februari 2011
Styrelsen i Jernhusen AB

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information, vänligen kontakta gärna

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

Anders Bäck, Ekonomidirektör/vVd
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 tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

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

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Fastighetsadministration

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

Fastighetsintäkter

Hysesintäkter och energi samt övriga intäkter.

Genomsnittlig ränta

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd 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 avflyttning.

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.

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

Vakansgrad hyra

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

Vakansgrad lokalarea

Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar av fastigheter i procent

Värdeförändringar av fastigheter i procent av fastigheternas redovisade ingående värde.

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.

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 hyresintäkter.

Övriga intäkter

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