

Fastighetsförteckning  
**2011**



## Innehåll

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



### Visste du att Jernhusen...

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

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

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



### Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning

Läs mer om Jernhusen i Årsredovisningen och Hållbarhetsredovisningen. De finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, [jernhusen.se](http://jernhusen.se)

## Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

## Affärsidé

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

Fastigheter per affärsområde

Andel av  
marknadsvärde, %

Stationer

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

46

Stadsprojekt

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

29

Depåer

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

22

Godsterminaler

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

3

Fastighetsinnehav per affärsområde

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

<sup>1)</sup> varav 45 fastigheter är pendeltågsstationer

## Marknadsvärde

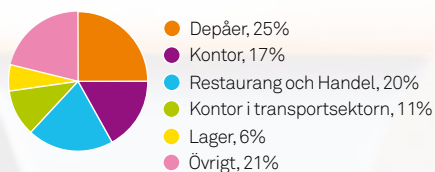
| Kommun                | MSEK          | Andel, %   |
|-----------------------|---------------|------------|
| Stockholm inkl. Solna | 5 989         | 56         |
| Göteborg              | 1 650         | 15         |
| Malmö                 | 819           | 8          |
| Helsingborg           |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

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

## Hyresvärde

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

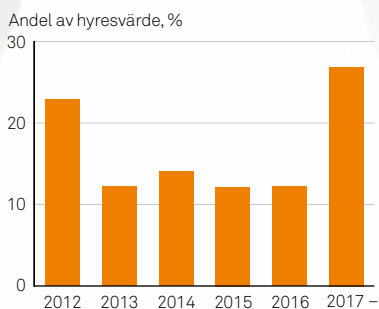
## Andel av hyresvärde per areaslag



## Förfallostruktur hyresavtal

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

## Andel av hyresvärde som förfaller per år



## Jernhusens fastighetsbestånd

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

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





## Affärsområde Stationer

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

### Marknadsvärde

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

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

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



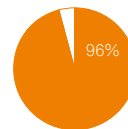
## Fastigheter

## Andel av marknadsvärde i affärsområdet

### Stationer

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

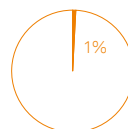
Den andra hälften av stationerna finns på orter som inte är lika viktiga för trafiksystemet och som har en lägre efterfrågan på väntsal. Många av fastigheterna har dessutom inte längre kvar funktionen som station, utan används som kontors- eller butiksytta av lokala aktörer. Dessa fastigheter avyttras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



### Kontor

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

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



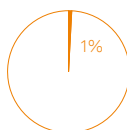
### Mark och parkering

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



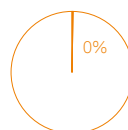
### Godsmagasin

Tidigare godsmagasin, ofta konverterade till annan användning.



### Tomträtter

Mindre tomträtter upplåtna för bostadsändamål.



### Förfallostruktur hyresavtal

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

### Hyresvärde

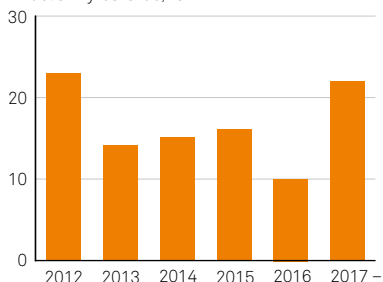
Hyresvärdet uppgick till 356 (341) MSEK, exklusive energijavtal. Den uthyrbara lokalarean uppgick till 153 000 (151 000) kvadratmeter. Den ekonomiska vakansen uppgick till 3,8 (3,5) procent.

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

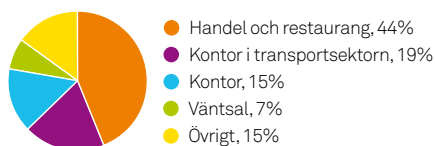
Väntsal avser främst intäkter från Arlandabanans verksamhet på centralstationen i Stockholm.

### Andel av hyresvärde som förfaller per år

Andel av hyresvärde, %



### Andel av hyresvärde per areaslag



# Fastighetsöversikt Stationer

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

<sup>2)</sup> Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

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

forts. nästa sida

# Fastighetsöversikt Stationer, forts.

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

<sup>2)</sup> Avser ej väntsalor uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

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

forts. nästa sida

# Fastighetsöversikt Stationer, forts.

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

<sup>2)</sup> Avser ej väntsalar uthyrda internt till Svenska Reseterminaler AB.

Lokalarea (kvm)

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



## Affärsområde Stadsprojekt

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

### Marknadsvärde

| Kommun        | MSEK           | Andel, %   |
|---------------|----------------|------------|
| Stockholm     | 2 791,3        | 91         |
| Göteborg      | 66,8           | 2          |
| Malmö         | 97,1           | 3          |
| Övriga        | 125,2          | 4          |
| <b>Totalt</b> | <b>3 080,4</b> | <b>100</b> |

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

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



## Fastigheter

### Kontor

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

### Hotell

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

### Mark, parkering och potentiella byggrätter

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

### Godsmagasin

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

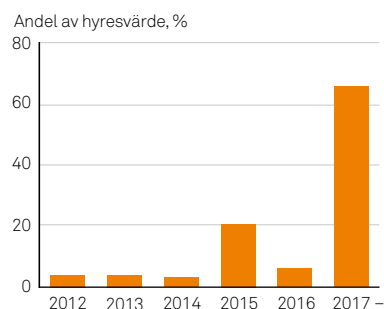
### Tomträtter

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

### Förfallostruktur hyresavtal

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

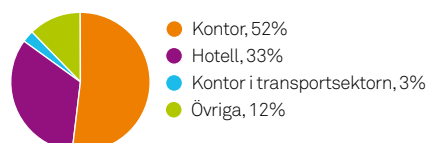
#### Andel av hyresvärde som förfaller per år



### Hyresvärde

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

#### Andel av hyresvärde per areslag



# Stadsprojekt

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

<sup>1)</sup> Uthyrd till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

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



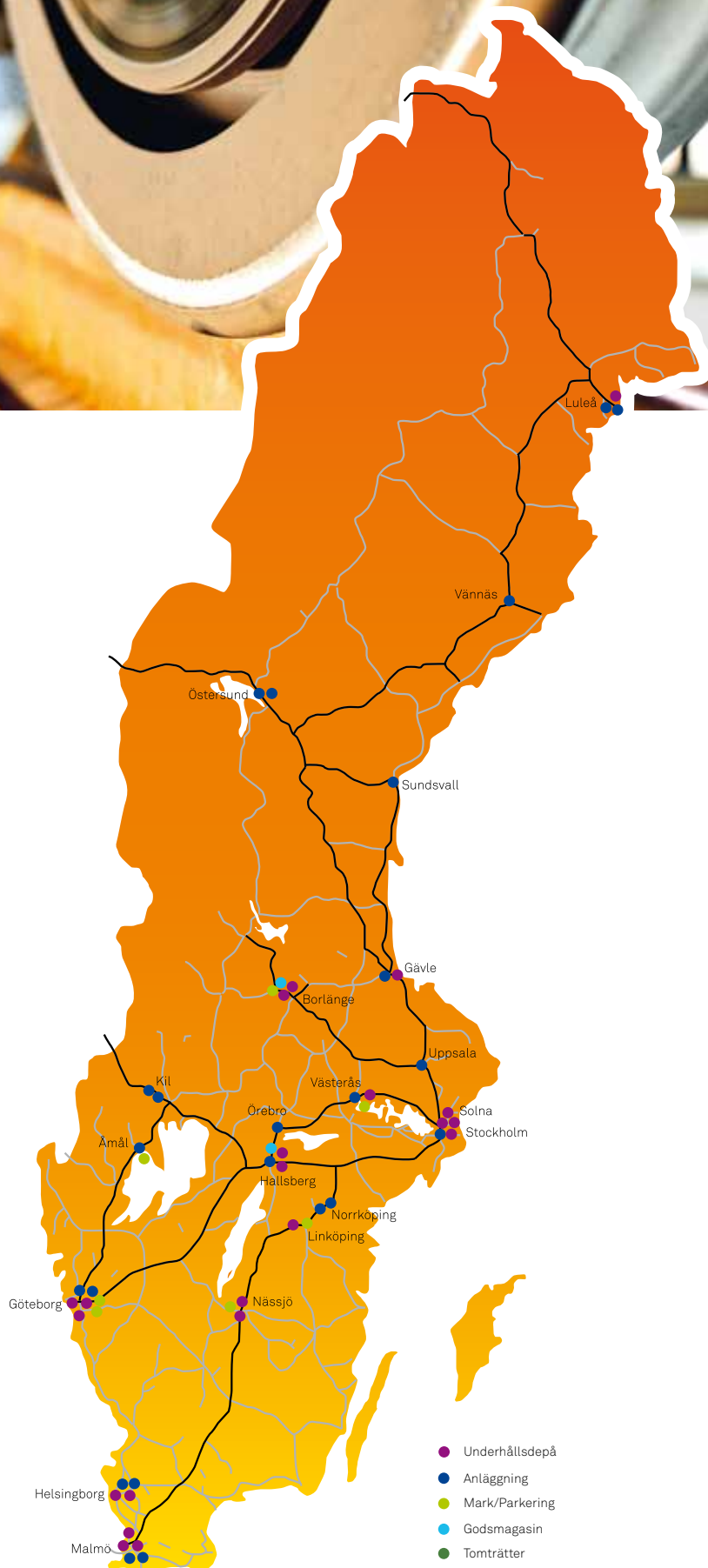
## Affärsområde Depåer

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

### Marknadsvärde

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

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



## Fastigheter

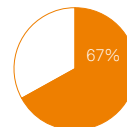
## Andel av marknadsvärde i affärsområdet

### Underhållsdepåer

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

knutpunkterna och delas in i två grupper:

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



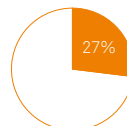
### Anläggningar

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

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

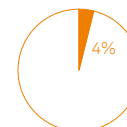
avsedda för garagering och underhåll av enstaka lok och vagnar.

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



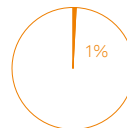
### SL-fastigheter

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



### Mark

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



### Godsmagasin

Godsmagasin med stor markareal.



### Förfallostruktur hyresavtal

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

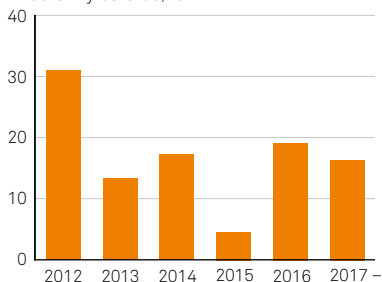
### Hyresvärde

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

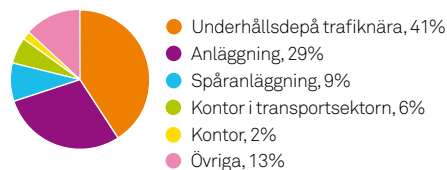
Utöver redovisat hyresvärde tillkommer intäkter för spår och kontaktledningar i anslutning till depåer.

### Andel av hyresvärde som förfaller per år

Andel av hyresvärde, %



### Andel av hyresvärde per arealag



# Fastighetsöversikt Depåer

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

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

forts. nästa sida

# Fastighetsöversikt Depåer, forts.

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

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



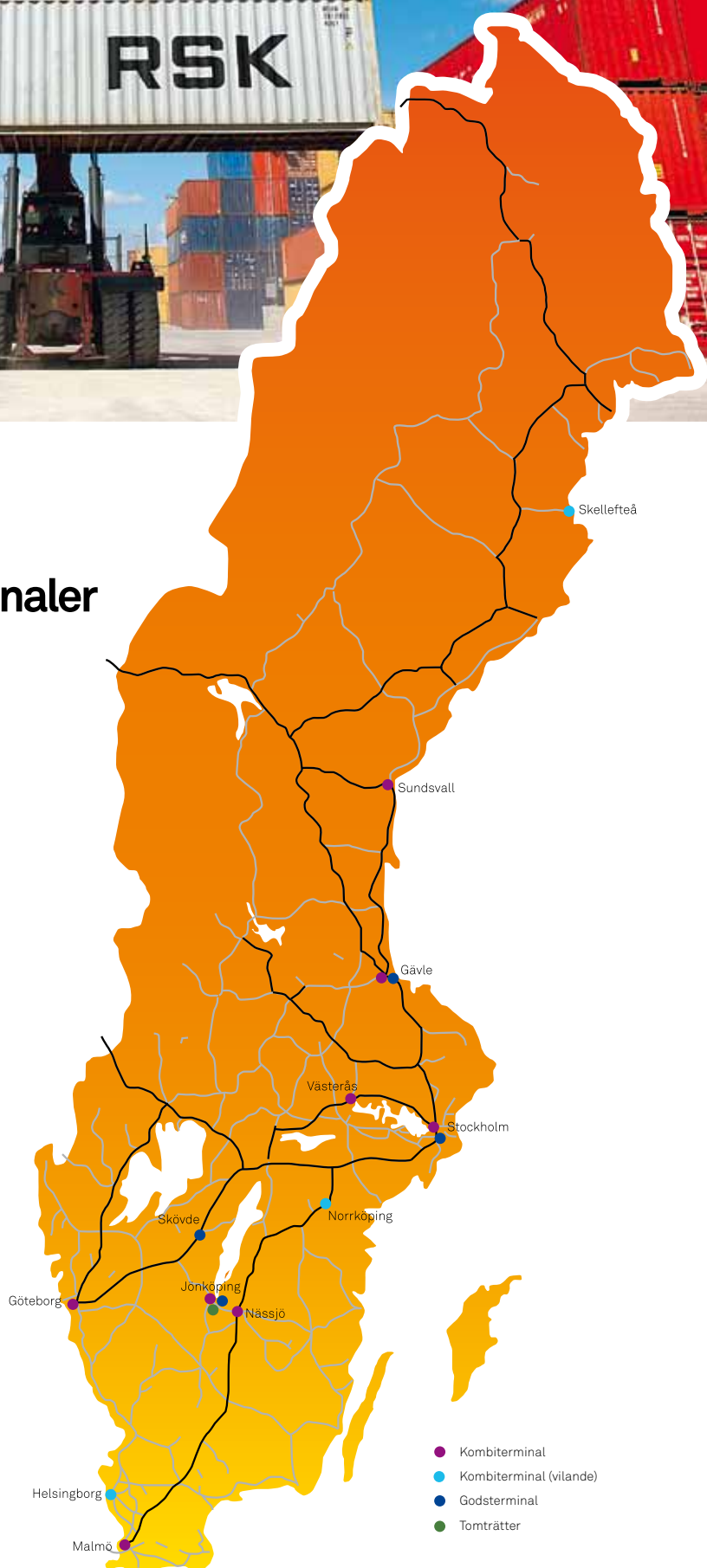
## Affärsområde Godsterminaler

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

### Marknadsvärde

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

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



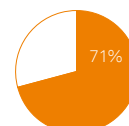
## Fastigheter

## Andel av marknadsvärde i affärsområdet

### Kombiterminaler

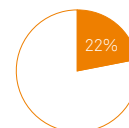
Jernhusen har idag tretton terminaler, varav åtta är så kallade kombiterminaler, det vill säga terminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg, landsväg och sjötrafik. De största och mest utbyggda terminalerna finns i Stockholm, Göteborg, Nässjö och Malmö.

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



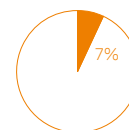
### Godsterminaler

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



### Tomträtt

Fastigheter upplåtna för lager och distribution.

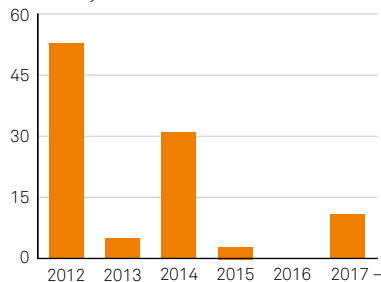


### Förfallostruktur hyresavtal

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

### Andel av hyresvärde som förfaller per år

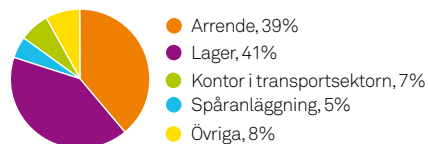
Andel av hyresvärde, %



### Hyresvärde

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

### Andel av hyresvärde per arealag



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

# Fastighetsöversikt Godsterminaler

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

<sup>1)</sup> Uthyrda till företag verksamma inom järnvägsbranschen.

Lokalarea (kvm)

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

# Frånträden och försäljningar

## Frånträdde fastigheter under 2011 kontrakterade 2010 eller tidigare

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

## Frånträdde och kontrakterade fastigheter under 2011

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

## Ej frånträdde fastigheter kontrakterade under 2011 eller tidigare

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

<sup>1)</sup> Marknadsvärde vid kvartalet innan tillträde, ökat med kvartalets investeringar.

<sup>2)</sup> Försäljningspris minskat med transaktionskostnader och reservationer för åtagna investeringar.

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

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



**Stockholm**

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

**Gävle**

Jernhusen  
Murängatan 1  
802 51 Gävle

**Göteborg**

Jernhusen  
Box 1025  
405 21 Göteborg  
Besök:  
Drottningtorget 5

**Kiruna**

Jernhusen  
Bangårdsvägen 3  
981 34 Kiruna

**Malmö**

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

**Norrköping**

Jernhusen  
N. Promenaden 94  
602 22 Norrköping

**Solna**

Jernhusen  
Växlarevägen 29  
170 63 Solna

**Sundsvall**

Jernhusen  
Box 703  
851 21 Sundsvall  
Besök:  
Landsvägsallén 8

**Västerås**

Jernhusen  
Sigurdsgatan 33 B  
721 30 Västerås

**Örebro**

Jernhusen  
Box 1510  
701 15 Örebro  
Besök:  
Grev Rosengatan 1

---

Telefon: 08-410 626 00  
E-post: [info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

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