



Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2018

Innehåll

Jernhusen på två minuter	2	○
STRATEGISK INRIKTNING		
Ud har ordet	4	○
Mål och måluppfyllelse	6	●
Omvärld och trender	10	○
Intressenter och väsentlighetsanalys	12	○
Strategi för värdeskapande	14	○
HÅLLBARA TRANSPORTER		
Fler ska ta tåget	16	○
HÅLLBARA FASTIGHETER		
Välkommen till framtiden	18	○
HÅLLBARA AFFÄRER		
Partners för kvalitet	22	○
Attraktivaste arbetsgivaren	24	○
FASTIGHETSBESTÄND		
	26	●
VERKSAMHETEN		
Stationer	28	●
Depåer	30	●
Kombiterminaler	32	●
Stadsutveckling	34	●
Projektöversikt	36	●
RISKHANTERING OCH FINANSIERING		
Strukturerad riskhantering	38	●
Finansiering	42	●
Gröna obligationer	44	○
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2018		
Styrelse	48	●
Revisor	50	●
Ledning	53	●
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	54	●
FINANSIELLA RAPPORTER		
Koncernens rapport över totalresultat	56	●
Koncernens rapport över finansiell ställning	59	●
Koncernens eget kapital	61	●
Koncernens kassaflödesanalys	61	●
Moderbolagets resultaträkning	64	●
Moderbolagets balansräkning	65	●
Moderbolagets eget kapital	66	●
Moderbolagets kassaflödesanalys	67	●
Redovisnings- och värderingsprinciper	68	●
Noter	72	●
Vinstdisposition	89	●
Undertecknande av årsredovisningen	90	●
Revisionsberättelse	91	○
Flerårsöversikt	95	○
GRI-RAPPORTERING		
Redovisningsprinciper GRI samt GRI- och COP-index	96	○
GRI resultatindikatorer	98	○
Granskingsberättelse hållbarhetsredovisning	107	○
ORDLISTA OCH DEFINITIONER		
	108	○

● Förvaltningsberättelse

○ Ej reviderad av Jernhusens externa revisorer

Förvaltningsberättelsen har reviderats av Jernhusens externa revisorer, se Revisionsberättelsen på sidorna 91-94.

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se hänvisning till Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 107. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av årsredovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 96-97.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 46-54. Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 94.



↑ NÖJDA OCH TRYGGA RESENÄRER

LÄS MER PÅ SIDAN 7

Upp 16 steg till ett Nöjd Resenärsindex på 80. Det är resultatet för Gävle Centralstation i den senaste undersökningen. Arbetet med att förbättra väntsalen och stationens utbud har gett resultat. Att 93 procent känner sig trygga när de är på stationen är ett extra plus.



↑ MEDARBETARE

LÄS MER PÅ SIDORNA 24-25

Jernhusen kom på första plats i Attraktiv Arbetsgivarindex 2018, en undersökning av Nyckeltalsinstitutet med 235 deltagande organisationer. Vi rör oss mot vårt mål att vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare.

Omslagsbild:

Under 2018 fyllde vår äldsta station, Göteborgs Centralstation 160 år. Under årens lopp har stationen byggts om och utökats. Till exempel år 1923 då den stora banhallen byggdes om och inreddes till vänthall.

↓ GAMMALT BLIR SOM NYTT

LÄS MER PÅ SIDAN 31

Gamla tåg blir som nya. SJ totalrenoverar samtliga X2000-tåg och Öresundståg fräschar upp och målar om hela sin fordonsflotta. Allt för att möta efterfrågan från framtidens resenärer. Det är i Tillberga Depå det händer.



↓ GRÖNA OBLIGATIONER

LÄS MER PÅ SIDORNA 44-45

Under 2018 lanserades Jernhusens ramverk för gröna obligationer som fick betyget *Market Best Practice* av Sustainalytics. Intresset blev stort när våra gröna obligationer emitterades.



Året i siffror

RESULTAT [MSEK]	2018	2017
Fastighetsintäkter	1 545	1 453
Rörelseresultat före värdeförändringar	718	683
Värdeförändringar fastigheter	121	202
Rörelseresultat	845	892
Finansiella poster	-139	-154
Värdeförändringar derivat	15	54
Skatt	-169	-144
Årets resultat	552	649

FASTIGHETER

Investeringar i fastigheter och förvärv, MSEK	564	663
Fastighetsförsäljningar, MSEK	0	178
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 944	16 234

FINANSIELLA MÅL

Soliditet, %	44,0	44,2
Räntetäckningsgrad, gånger	5,2	4,4
Avkastning på eget kapital, %	7,3	9,0
Utdelning, MSEK ¹⁾	700	179

HÅLLBARHETSMÅL

Energieffektivisering, % ²⁾	0,4	-4,4
Miljöklassade/certifierade byggnader	44	0
Fastigheter säkerställt fria från farliga markföroreningar	168/31	168/0
Tillskapade BTA, kvm	0	0
Nöjd Resenärsindex, NRI ³⁾	73	-
Hanterade enheter på kombiterminalerna	145 275	229 000
Andel kvalitetssäkrad inköpsvolym, %	49	32
Andel gröna avtal, %	94	22
Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex	1	4
eNPS-resultat i förhållande till genomsnittet ⁴⁾	8	-5

MEDARBETARE

Antal anställda vid årets slut	203	193
Könsfördelning (kvinnor/män), %	42/58	42/58

¹⁾ Styrelsens förslag.

²⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing.

³⁾ Mätning utförs vartannat år. Resultatet 2016 var 69.

⁴⁾ eNPS: Employee Net Promoter Score.

Kalendarium 2019

→ Årsstämma i Stockholm	26 april 2019
→ Delårsrapport jan-mar	26 april 2019
→ Halvårsrapport	11 juli 2019
→ Delårsrapport jan-sep	23 oktober 2019

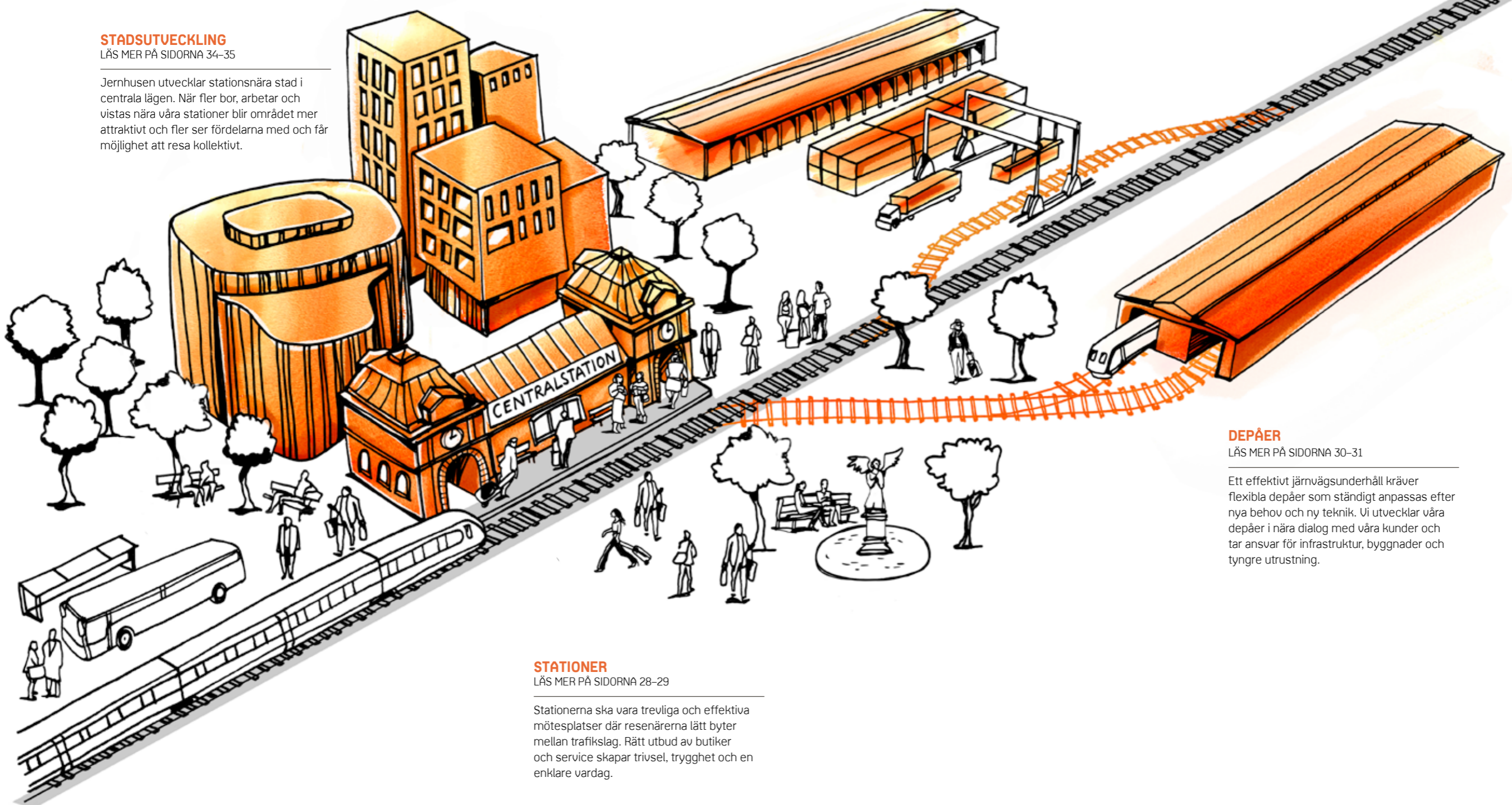
Jernhusen på två minuter

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods med järnväg. Sedan starten 2001 har vi investerat cirka 14 miljarder kronor i fastigheter som bidrar till en bättre järnvägsinfrastruktur. Vi är drygt 200 medarbetare och ägs av svenska staten.

STADSUTVECKLING

LÄS MER PÅ SIDORNA 34-35

Jernhusen utvecklar stationsnära stad i centrala lägen. När fler bor, arbetar och vistas nära våra stationer blir området mer attraktivt och fler ser fördelarna med och får möjlighet att resa kollektivt.



STATIONER

LÄS MER PÅ SIDORNA 28-29

Stationerna ska vara trevliga och effektiva mötesplatser där resenärerna lätt byter mellan trafikslag. Rätt utbud av butiker och service skapar trivsel, trygghet och en enklare vardag.

KOMBITERMINALER

LÄS MER PÅ SIDORNA 32-33

På Jernhusens kombiterminaler är det enkelt att flytta gods mellan tåg och lastbil. Om tåget står för de långväga transporterna innebär det färre lastbilar på vägarna vilket ger lägre miljöutsläpp, mindre trängsel och en säkrare trafiksituation.

DEPÅER

LÄS MER PÅ SIDORNA 30-31

Ett effektivt järnvägsunderhåll kräver flexibla depåer som ständigt anpassas efter nya behov och ny teknik. Vi utvecklar våra depåer i nära dialog med våra kunder och tar ansvar för infrastruktur, byggnader och tyngre utrustning.

VISION

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

LÖFTE

Vi har resenären i fokus.

KÄRNVÄRDEN

- Vi är engagerade
- Vi tar ansvar
- Vi ser möjligheter

MISSION

Vi bidrar till att fler väljer att resa och transportera gods med tåg.

AFFÄRSIDÉ

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



Jag uppfattar en ökad önskan från många människor, inte minst ungdomar, att vilja leva och framförallt resa på ett klimativänligt sätt.

Ud Kerstin Gillsbro
utanför Göteborgs
Centralstation.

Tåget är framtiden

2018 blev ett intensivt år med många fina prestationer. Efterfrågan på hållbart resande är stark och Jernhusen står redo för ett spännande 2019.

Jernhusens rörelseresultat före värdeförändringar fortsatte öka 2018 och har fördubblats de senaste tio åren. Samtidigt steg resenärsnöjdheten över hela fältet, inte en enda av våra stationer tappade i uppskattningsvis i årets mätning. Även våra kunder blir sakta men säkert nöjdare.

Personresorna med tåg fortsätter att öka, trots larm om försenade tåg. Våra stationsbyggnaders skick, säkerhet och serviceutbud är en av flera faktorer som påverkar människors vilja att börja eller fortsätta ta tåget, istället för mindre miljövänliga färdmedel.

Hållbarhet för framtiden

Under 2018 har hållbarhetsaspekten av tågresande diskuterats flitigt i såväl tradi-

tionella som sociala medier. Jag uppfattar en ökad önskan från många människor, inte minst ungdomar, att vilja leva och resa på ett klimativänligt sätt. Som statligt ägt bolag med fokus på järnvägsnära fastigheter har Jernhusen stort ansvar och stora möjligheter att bidra till att möta denna efterfrågan på hållbara resvanor, idag och i framtiden.

Vi gör detta utifrån en solid ekonomisk grund. Fastighetsvärdet passerade 16 miljarder kronor under 2018. Sedan starten 2001 har vi investerat 14 miljarder kronor i järnvägsnära fastigheter och infrastruktur. Förra året gjordes merparten av investeringarna i befintliga fastigheter. Många av våra byggnader, såväl stationer som verkstadsdepåer, är historiska byggnader, med allt vad det innebär av underhållsbehov, kulturvärden och bristande miljöprestanda. Bland

våra hållbarhetsmål återfinns ambitionen att ha miljöcertifierat eller miljöklassat samtliga fastigheter som vi äger långsiktigt innan utgången av år 2020.

Därför var det särskilt roligt att kunna inkludera Stockholms Centralstation, en nästan 150 år gammal byggnad, som ett av investeringsobjekten i samband med att vi emitterade våra första gröna obligationer i april. Stationen har certifierats enligt BREEAM In-Use med utfallet *Very Good*. Jernhusens ramverk för gröna obligationer fick omdömet *Market Best Practice* av analysföretaget Sustainalytics.

I obligationsprogrammet ingår i nuläget flera energieffektiviseringsåtgärder, även om de stora värdena ligger i Jernhusens projektverksamhet. Våren 2018 invigdes nya kranar på Malmö Kombiterminal, som har ett

centralt läge för att bidra både till rationell citylogistik i regionen och till att gods från kontinenten lastas om och fortsätter sin resa genom Sverige per tåg. Med de nya kranarna ökade terminalens lastkapacitet med 75 procent.

Mitt i samhällets förändring

I Malmö har även byggnationen, liksom uthyrningen, av kontorshuset Foajén accelererat. Foajén ska vara inflyttningsklar under fjärde kvartalet 2019 och vid årsskiftet var 85 procent av kontorsytan uthyrd. Byggnaden utgör tillsammans med kontorshuset Glasvasen, som färdigställdes 2016, de första pusselbitarna i den nya, centralstationsnära stadsdel som kommer att växa fram på spårområdets norra sida.

Den centralstationsnära mark som Jernhusen äger i Stockholm, Göteborg och Malmö erbjuder unik närhet till kollektiva färdmedel och har därför stigit kraftigt i värde sedan bolaget bildades. Under 2018 har vi bedrivit planarbete tillsammans med kommunerna i både Göteborg och Stockholm för att skapa helt nya, stationsnära stadsdelar på denna mark. Den fortsatta starka efterfrågan på stationsnära kontorslägen är en viktig förutsättning för våra planer.

Serviceutbudet på Jernhusens stationer ska underlätta vardagen för de som reser och bidra till en attraktiv miljö. Vi ser en trend mot mindre ytor och stort intresse för att kunna prova nya koncept, event och

pop-up-idéer. Digitaliseringen förändrar förutsättningarna när rese- och fraktmönster ändras, men utvecklingen talar för handel och annan service i trafiklägen.

Goda framtidsutsikter

Persontrafiken med tåg beräknas öka med 40 procent fram till år 2035. Det innebär förutom personflöden i Jernhusens stationer att våra depåer investerar i större fordonsflottor. Behovet av depåkapacitet ökar, framförallt på större orter. I befintliga depåer finns möjligheter att höja kapaciteten. Vi ser det ske i vår depå i Tillberga, där Stadler på SJ:s uppdrag uppgraderar X2000-tågen för 20 års förlängd livslängd.

Tyvärr ser vi inte samma positiva utveckling för varutransporterna på järnväg. Prognoser från Trafikverket och KTH spår att kombitrafikens andel av järnvägstrafiken ska växa från 22 procent år 2014 till hela 32 procent år 2030. I verkligheten står emellertid utvecklingen och stampar. Utan politiska åtgärder som påverkar incitamentsstrukturer är det svårt att tro att prognosen kommer att slå in. För Jernhusens kombiterminaler innebär nuläget att vi sitter på en orealiserad potential. Frågan är hur länge det ska dröja innan tillväxten inom kombitrafiken, som kombinerar tåg och lastbil, kommer. För den måste komma om Sverige ska klara uppsatta miljömål.

Jernhusen befinner sig mitt i en spännande samhällsutveckling mot ökat

hållbart resande och förhoppningsvis även godstransporter. Utsikterna till framtida affärsmöjligheter är goda. Under 2019 arbetar vi vidare med kvalitetsfrågorna som visar sig i bland annat förbättrad resenärs- och kundnöjdhet, samtidigt som vi driver planarbetet i framförallt de största städerna framåt.

Vi har dessutom en förstaplats i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex 2018 att slå vakt om. Med medarbetare som trivs och har rätt kompetens fortsätter vi att stärka Jernhusens förvaltningsverksamhet, samtidigt som vi rustar för ett professionellt genomförande av de stora projekt vi har framför oss inom några år. Från årsskiftet har vi en ny organisation på plats, med syfte att förstärka det arbetet.

Jag vill tacka alla medarbetare och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2018 och ser fram emot nya framsteg tillsammans med er i arbetet för fastigheter som bidrar till fler hållbara resor och transporter i Sverige.

Stockholm i mars 2019

Kerstin Gillsbro, Ud

Mål och måluppfyllelse

Här presenteras Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande samt utfall och delmål för 2018. Läs mer om vårt arbete för att nå dessa mål på sidorna 10–45.

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2018-12-31
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent. 12 %	Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,3 (9,0) procent. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 12,1 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,3 procent. 7,3 %
Soliditet Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. 35–45 %	Jernhusens soliditet uppgick till 44,0 (44,2) procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,9 procent. 44,0 %
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. 2,0 ggr	Räntetäckningsgraden uppgick till 5,2 (4,4) gånger. 5,2 ggr
Utdelning Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar. 1/3	Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 700 (179) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar. 700 MSEK



GÄVLE ÖKADE MEST

För att öka vår kunskap om hur resenärerna upplever våra stationer gör vi vartannat år en resenärsundersökning. Resultatet för 2018 visar en positiv utveckling, en ökning i Nöjd Resenärsindex (NRI) från 69 till 73 totalt sett. Alla stationer har förflyttat sig i rätt riktning men några sticker ut, däribland Gävle Centralstation som ökade med 16 steg till ett NRI på 80 på en 100-gradig skala.

På Gävle Centralstation tycker nästan 90 procent av de tillfrågade att stationen känns välkomnande och att det är bekvämt att vänta i stationen. De är också mycket nöjda med utbudet av restauranger, caféer

och kiosker. Hela 93 procent känner sig trygga på stationen.

Bidragande orsaker till det fina resultatet är att väntsalen fått nytt golv och nya väntsalsmöbler, väggar har målats om och ny belysning har satts upp. Toaletter har renoverats. Jernhusens och Nationalmuseums gemensamma konstutställning förgyller väggarna. Serviceutbudet har förbättrats i och med att Subway och Espresso House etablerats samt att Järnvägs Krogen har byggts om och renoverat sitt café i väntsalen. Bevakningen har utökats i perioder och Trafikverket har infört bevakning av perrongerna.

Strategiska hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL	KOMMENTAR
Hållbara transporter			
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	500 000 kvm 500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 ¹⁾ .	Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental 	→ Samtliga detaljplaner som var beräknade att vinna laga kraft under 2018, exempelvis Södra Nyhamnen i Malmö, har fått senarelagda tidplaner. De beräknas vinna laga kraft under 2019 → Fortsatt planarbete i Stockholm avseende överdäckningsprojektet och i Göteborg avseende Region City
	¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.		
	NRI >75 Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärsindex (NRI) 	→ Jernhusen genomför regelbundet mätningar av hur nöjda resenärerna är med våra stationer. Den senaste mätningen visar tydligt att resenärerna blir allt mer nöjda. Den totala nöjdheten ligger nu på 73 jämfört med 69 för två år sedan. Förbättringen gäller på såväl stora som små stationer
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år 	→ Under 2018 hanterades totalt 145 275 enheter. Årsmålet var 169 000 enheter → Målet för 2018 var lägre än tidigare eftersom Jernhusens kombiterminal i Göteborg planenligt stängts till följd av bygget av Västlänken
Hållbara fastigheter			
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	-50% till 2030 Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader ¹⁾ 	→ Energianvändningen per kvadratmeter 2018 är 0,4 procent högre än föregående år och 12,2 procent lägre än basåret 2008. Effektiviseringsarbetet löper på bra men högre energianvändning än ett normalår för avvisning av tåg samt fjärrkyla under sommaren grumlar bilden → På Göteborgs Centralstation och Raus Depå har styrsystem för värme och elanvändning uppdaterats med cirka elva procent lägre energianvändning som resultat
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader (A _{temp} 10°C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (ca 150 stycken) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år 	→ Under 2018 har 44 byggnader klassats eller certifierats, därav 35 depåbyggnader, en kombiterminal respektive åtta stationsbyggnader → Arbetet för certifiering enligt BREEAM In-Use har påbörjats på elva stationsbyggnader → Byte till BREEAM In-Use som certifieringsystem för stationsbyggnader gör att färre byggnader än planerat blivit klara 2018
	Noll markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Antal återstående fastigheter att säkerställa 	→ Under 2018 har 31 fastigheter säkerställt vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö → Flera saneringar pågår, däribland på CU-området i Örebro och på en fastighet i Östersund → Markundersökningar pågår runt om i landet, bland annat i Gävle, Nässjö, Fjällbo och Borlänge

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL	KOMMENTAR
Hållbara affärer			
Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	80 % till 2018 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning år 2018.	Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje) Antal 	→ 196 leverantörer, motsvarande 49 procent av inköpsvolymen, har genomgått hela Jernhusens kvalitetssäkring. Därutöver har ytterligare 79 leverantörer genomgått den interna utvärderingen. Totalt har Jernhusen cirka 2 000 leverantörer → Målet tangeras för antalet kvalitetssäkrade leverantörer men få stora inköp gör att de motsvarar en lägre andel av inköpsvolymen än ett normalår
	100 % gröna avtal Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna.	Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent 	→ 117 av 125 (94 procent) tecknade lokalhyresavtal som faller inom ramen för definitionen av mätetalet hade åtta avtal gröna bilaga. Totalt tecknades 183 avtal 2018
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Plats 1-3 Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).	Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI) 	→ Delad första plats i årets AUI-undersökning → Omorganisation för att effektivisera organisationen för att kunna möta framtiden med rätt resurser i rätt skeden → Utvecklingsprogrammet "Det storartade medarbetarskapet" stärker medarbetarnas nätverk, självkännet och kommunikativa förmåga
	Ett över genomsnittet Resultat ett över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS).	Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS) 	→ Årets eNPS-resultat blev 17, åtta enheter över snittet för alla medverkande organisationer → Fyra gemensamma kompetensutvecklingsdagar under året för alla anställda fyllda av utbildningar och diskussioner om bland annat affäretik, byggherre- och fastighetsägaransvaret samt vår kultur ETT Jernhusen

Mitt i samhälls- utvecklingen

Jernhusen bidrar till omställningen av Sverige till ett hållbart samhälle. Förändrade beteende- och konsumtionsmönster ställer nya krav på vår verksamhet, medan tågresandet ökar.

Agenda 2030 är beslutad av FN och utgångspunkten för förändring mot ett hållbart samhälle, med 17 globala mål som balanserar den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga dimensionen. En ny svensk klimatlag trädde i kraft under 2018. I den finns klimatmålet att Sverige 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären, med delmål att reducera koldioxidutsläppen med 70 procent för inrikes transporter till 2030.

Tåg växer som transportmedel

Vart fjärde år tar Trafikverket på uppdrag av regeringen fram en nationell trafikslagsövergripande plan för transportsystemet. Trafikverkets basprognos till 2040 visar att tåg är det transportmedel som kommer att öka mest räknat i antal person- och godskilometer. Den nationella planen föreslår bland annat satsningar på nya höghastighetsbanor för tåg, ökade anslag för underhåll av befintlig järnväg samt investeringar för hållbarhet och urbanisering. Regeringen har fört samtal med övriga partier i riksdagen om hur nya höghastighetsbanor ska kunna

bli klara så snabbt som möjligt. Utvecklingen av höghastighetsbanor för personresor kan bidra till minskad trängsel på befintliga spår, som därigenom skulle få ökad kapacitet för godstransporter.

Fler tåg behöver fler depåer

Redan innan Trafikverkets förslag hade tågoperatörerna börjat modernisera och investera i sina fordonsflottor samt lagt beställningar på nya tåg. Just nu uppgraderar SJ sina X2000-tåg och Öresundståg genomför en revision av hela sin fordonsflotta i Jernhusens depå i Tillberga. Persontrafikens fordonsflotta förväntas öka med 40 procent fram till 2035 genom att fler och nya fordon beställs av tågoperatörerna för leverans inom de närmaste åren. Sammantaget ställer detta nya krav på större depåkapacitet.

Jernhusen har goda möjligheter att höja kapaciteten i befintliga depåer och har markinnehav som kan lämpa sig för etablering av nya. För att kunna möta marknadens behov av fordonsunderhåll utreder vi nu tillsammans med våra kunder var nya depåer i första hand bör lokaliseras och hur framtidens depåer ska vara utrustade.

Medvetna resenärer

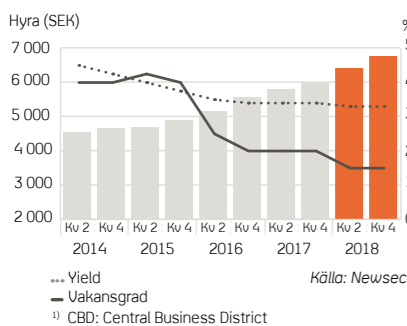
Vi utvecklar dagligen våra stationer för att göra kollektivt resande trevligare. Fler resenärer föredrar ekologiska och när odlade alternativ när de väljer mat, därför förbättrar vi det befintliga kommersiella utbudet på våra stationer för mer hållbara alternativ. I dag går trenden i detaljhandeln mot att hyra mindre butiksytor och det finns ett stort intresse på marknaden att enklare kunna prova nya koncept, ha korta events och testa pop up-idéer. I och med det har vi också ökat vår andel flexibla lösningar som till exempel mindre butiksytor och kortare kontrakt.

För att inspirera barnfamiljer att välja tåget har vi tagit in Alfons Åberg på flera av våra stationer. "Res med Alfons" är vårt barntema som bidrar till lärande genom lek. Vi har även lyft fram kultur på stationerna genom vårt samarbete med Nationalmuseum som fortsatte under året samt lyft fram vårt kulturhistoriska arv vid firandet av Göteborgs Centralstation 160 år.

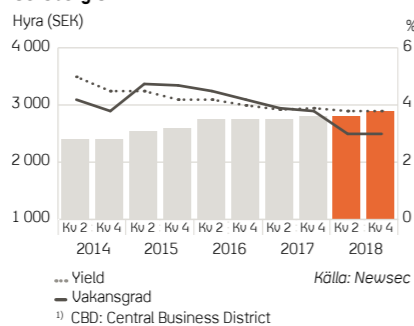
Vi arbetar också inom Järnvägsbranschens samverkansforum, JBS, för att öka säkerheten, kompetensen och punktligheten inom svensk järnväg.

UTVECKLING HYRESMARKNADEN FÖR KONTOR

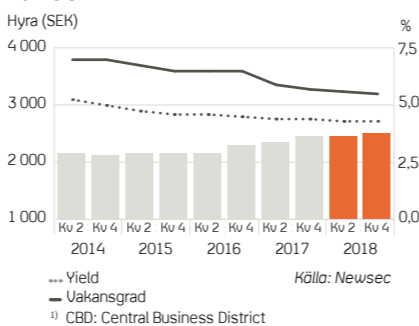
Stockholm CBD¹⁾



Göteborg CBD¹⁾



Malmö CBD¹⁾



Jernhusens hyresgäster inom stationsområden sträcker sig från butiker och restauranger till kontor som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen. Stor efterfrågan på centralt belägna fastigheter har inneburit såväl stigande hyresnivåer som sjunkande vakanser för kontorsmarknaden.

Nyproduktionstakten har sjunkit i Stockholm och Malmö jämfört med föregående år men Göteborg visar upp större volym nyproducerade kvadratmeter under 2018 än 2017.

Digitalisering driver förändring

Ny teknik påverkar i hög grad stadsutvecklingen och regionernas konkurrenskraft. Genom att digitalisera våra fastigheter utvecklar Jernhusen en modern fastighetsförvaltning, något som inte minst kan användas för att minska energianvändningen rejält. Här jobbar vi nära våra hyresgäster för att stötta deras digitala utveckling.

Förändrade beteende- och konsumtionsmönster, exempelvis ökad e-handel, ställer krav både på hur våra butikslokaler utformas och på stationernas utbud samt hur varor transporteras. För att möta behovet från e-handeln fortsätter vi även att sprida kunskap om kombigodsets fördelar, investera i kapaciteten och verka för ökad förståelse bland beslutsfattare.

En ökad urbanisering

I Sverige bor 40 procent av befolkningen i anslutning till de tre största städerna. Urbaniseringen fortsätter även i de regionala centralorterna. Med fler invånare i städerna ökar behovet av kommunikationsnoder, med kontor, butiker och restauranger. Jernhusen arbetar intensivt med stationsnära stads-

utveckling och genom framtidsinriktade projekt utvecklar vi den stationsnära staden.

Genom att bygga på redan ianspråktagen mark inom och runt stationsområden kan storstäderna växa utan bekostnad av parker, grönområden och åkermark.

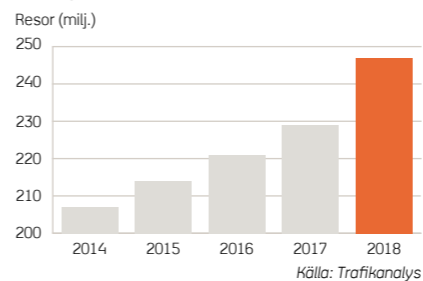
Sverigeförhandlingen, som slutrapporterades 2017, med mål att få till stånd 100 000 nya bostäder längs järnvägen, ligger i linje med Jernhusens utveckling av den stationsnära staden. Många kommuner satsar särskilt på kommunikationsnära områden. Bland dessa finns, förutom storstäderna, Lund, Norrköping, Varberg, Västerås och Växjö.

Fortsatt låga marknadsräntor

2019 ser ut att bli året då många centralbanker återgår till en mer normaliserad penningpolitik. En global normalisering av styrräntor är i sig inget nytt men förutsättningarna är nya, både politiska och ekonomiska risker oroar på horisonten. Svenska marknadsräntor bedöms fortsatt befinna sig på låga nivåer och därmed väntas även Jernhusens upplåningskostnader förbli låga under det kommande året.

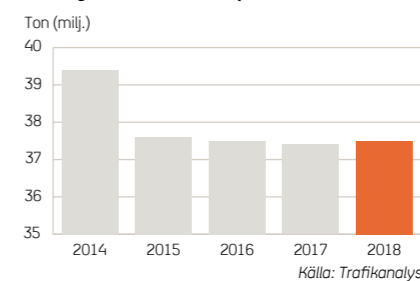
UTVECKLING PERSONTRAFIK OCH GODSTRAFIK

Persontransporter med järnväg i Sverige



Personresorna med tåg fortsätter öka och under 2018 var ökningen 7,8 procent, enligt statistik från Trafikanalys. Fler resenärer innebär en ökad efterfrågan på våra stationstjänster men också på stationsnära kontor och utrymme i Jernhusens depåer för tågunderhåll.

Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige exklusive malm på Malmbanan



Mängden gods på järnväg har legat i princip stilla sedan år 2015. Statistiken särskiljer dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment, varav kombitrafiken är ett.

Navigera i den avreglerade svenska järnvägsbranschen

Järnvägen inklusive sidosystemet med olika stationer, depåer och kombiterminaler är en avreglerad bransch. Trafikverket ansvarar för järnvägens huvudsystem med spår, signaler, perronger och trafikinformation vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Inom sidosystemet finns däremot ett stort antal aktörer, däribland Jernhusen. Här är några exempel på hur det fungerar och var i branschen Jernhusen verkar.

STATIONER

Persontågen rullar in på perronger som tillhör Trafikverket och resenärerna möter sedan en stationsbyggnad som antingen ägs av Jernhusen eller av en annan fastighetsägare. Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) sköter väntsalstatorna på Sveriges stationer – både de som ägs av Jernhusen och av andra fastighetsägare. SRAB ser till att resenärernas krav på tjänster och väntsalstatorn uppfylls och att betalningsmodellen mellan trafikföretag och stationsägare fungerar.

KOMBITERMINALER

När ett godståg lämnar huvudsystemet och kör vidare in på kombiterminalområdet hamnar det i sidosystemet. Här förvaltar Jernhusen och andra fastighetsägare spår och byggnader. Fastighetsägaren anlitar i sin tur olika operatörer som lyfter godset på och av järnvägen.

DEPÅER

När ett tåg har behov av underhåll körs det till en depå. Underhållet i depån sköts av olika underhållsleverantörer. Städning, sanering och liknande tjänster utförs i sin tur av andra specialiserade leverantörer. Depåerna ligger inom sidosystemet och anläggningarna inom depån förvaltas av Jernhusen och av andra fastighetsägare.

Dialog ger oss fler perspektiv

Vår aktiva dialog med våra intressenter hjälper oss att förstå deras behov och förväntningar på Jernhusen. Den vägleder oss i våra prioriteringar och bidrar till vår attraktivitet som samarbetspartner.

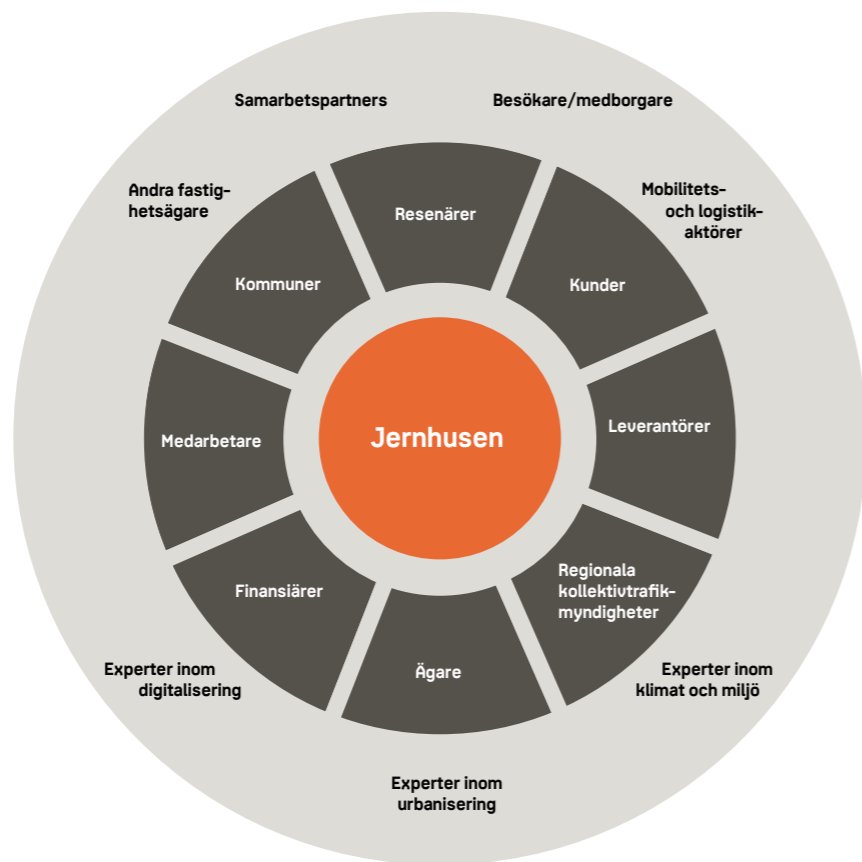
Jernhusen är aktivt inom fyra verksamhetsgrenar och kommer dagligen i kontakt med stora delar av samhället. Våra intressenter är därför aktörer med en rad olika perspektiv och behov. Vi strävar efter att samverka och att utveckla långsiktiga relationer. Vi har även dialog med intresseorganisationer samt andra grupper och personer gällande frågor som är viktiga för lokalsamhällen och samhället i stort.

Bred dialog bekräftar och pekar ut riktning

Som komplement till den kontinuerliga dialogen och tidigare års fördjupningar genomförde vi under hösten 2018 en bred intressentdialog. Totalt genomfördes 46 intervjuer, varav 24 djupintervjuer med bland annat befintliga och möjliga hyresgäster, intresseorganisationer och representanter för civilsamhället. Läs mer om intressentdialog och väsentlighetsanalys på sidorna 99-100.

Sammantaget visar analysen att de frågor som vi arbetar med kontinuerligt är fortsatt väsentliga samtidigt som den pekar ut några utvecklingsområden. Fortsatt viktigt är frågor som hänger samman med ett hållbart företagande och affäretik såsom mänskliga rättigheter, säker arbetsmiljö, arbetsvillkor, miljöhänsyn och antikorrup-tion. Delar av järnvägsbranschen dras med svårigheter att nå uthållig lönsamhet varför branschvillkor som prissättning är fortsatt viktiga för systemet järnvägen. Jernhusen förväntas ha kontroll på risker och ta vara på förbättringsmöjligheter kopplade till hållbart företagande, både i den egna organisationen och, genom exempelvis kravställan och uppföljning, hos leverantörer, entreprenörer och partners. Här finns höga förväntningar, inte minst i egenskap av statligt ägt bolag, och Jernhusen har ett högt förtroende.

Inom några områden finns behov och önskemål om att Jernhusen ska utveckla sitt arbete. Klimatfrågan är ett sådant område och redovisningen av utsläpp av växthusgas-er utökas i årets rapportering. Vi avser att under 2019 ta fram en klimatstrategi som



ska leda till minimerad negativ påverkan och tillvaratagande av möjligheter till positiv påverkan. Det gäller både i fastighetsförvaltningen och i den växande rollen som byggherre och accentuerar materialval, avfall och bygglogistik som en del av cirkulära flöden.

Jernhusens roll i framtidens mobilitets-system för resande är ett annat efterfrågat fokusområde, liksom en aktiv medverkan i samverkansprocesser kring kommande system för godstransporter. Sociala utmaningar i stationsmiljöer lyfts också fram av intressenterna som ett område där Jernhusen är långt framme men kan bidra mer, inte minst genom kunskapsdelning och samverkan.

Bland många intressenter finns ett generellt önskemål om att Jernhusen kan ha en tydligare profil i viktiga frågor som exempelvis godstransporter och ta en mer proaktiv roll i samarbeten och partnerskap. Medlemskapet i FN:s Global Compact är ett sätt att ta ställning.

Från sidan 14 och framåt kan du läsa mer om hur vi arbetar med att stärka vår basleverans och våra ambitioner att göra förflyttningar. Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande är en viktig del i vår styrning och uppföljning av våra framsteg.



FRIDA VÄLJER ATT PENDLA MED TÅG

Jag väljer att åka tåg av olika skäl – både praktiska och miljömässiga. Tåget tar mig direkt in i staden och känns som ett av få hållbara alternativ för att förflytta sig längre sträckor. Jag är väldigt positiv till att resa med tåg, det är det smidigaste och billigaste sättet, så jag tycker att det är konstigt att inte mer resurser satsas

på tåg. Tyvärr känns det som att stationsområden tappat lite av sin forna status och charm och atmosfären kan vara antingen stressig eller öde. Den sociala miljön är viktig men varierar stort, på vissa ställen har kulturvet tagits tillvara och anpassats efter dagens behov och på andra inte. Men jag tror att spårbunden trafik har en

nyckelroll i samhället – den knyter ihop städer, ökar tillgängligheten och minskar utsläppen.

Frida Westberg Ekerljung
Veckopendlare tur och retur
Stockholms Centralstation

Väsentliga områden för ett stärkt hållbart företagande enligt Jernhusens intressenter

Fokusområden för utveckling



Ständiga förbättringar i vår basleverans

Hållbara transporter

- **Roll i framväxande i mobilitets- och godstransportsystem**
Tillvarata möjligheter som urbanisering, digitalisering och förändrade res- och transportvanor ger för hållbara transporter.
- **Tryselse, trygghet och tillgänglighet i stadsmiljön**¹⁾
Aktivt bidra i arbetet med att skapa attraktiva stads- och stationsnära miljöer för alla.
- **Roll i sociala frågor på offentliga platser**¹⁾
Kunskapsdelning och samarbete för ansvarsfull utveckling av det offentliga rummet.

Hållbara fastigheter

- **Klimatpåverkan**
Medverka i omställningen av Sverige, såväl i den egna verksamheten som i samarbete med leverantörer, kunder och de som är verksamma på och kring våra fastigheter.
- **Materialval, avfall och cirkulära flöden**
Ansvarsfullt använda material utifrån ett livscykel-, klimat- och hälsoperspektiv.
- **Systematiskt arbete med miljö**
Leva upp till högt ställd förväntan på systematiskt arbete och transparens i miljöfrågor.
- **Energianvändning**¹⁾
Fortsätta effektivisera energianvändningen.
- **Föroreningar och utsläpp**¹⁾
Fortsätta ta hand om historiska markföroreningar och förhindra nya.

Hållbara affärer

- **Hälsa, säkerhet och villkor på arbetsplatsen**
Erbjuda en säker och hälsosam arbetsmiljö med goda arbetsvillkor för alla som arbetar hos eller utför arbete för Jernhusen.
- **Kvalitetssäkrade leverantörer**¹⁾
Systematisk kravställan, dialog och uppföljning av leverantörer avseende miljö, arbetsvillkor och affäretik.
- **Affäretik och antikorrup-tion**
Nolltolerans mot korrup-tion och mutor samt sörja för god affäretik.
- **Prissättning och branschvillkor**
Bidra till järnvägsbranschens långsiktiga affärsmässiga bärkraft.
- **Mänskliga rättigheter**
Värna de mänskliga rättigheterna i hela värdekedjan och i Jernhusens offentliga miljöer.

¹⁾ Utgör mål eller mätetal bland Jernhusens strategiska hållbarhetsmål.

Strategi för hållbart värdeskapande

Jernhusens fastigheter är en del av den svenska infrastrukturen. Vi vill vara den självklara partnern för alla som bryr sig om järnvägsnära fastigheter.

Jernhusen skapar värden genom att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd och vår koppling till järnvägen är central. Vårt statliga ägande medför en stabilitet som kan omsättas i långsiktighet både i daglig förvaltning och när vi satsar för framtiden.

Jernhusen vill uppfattas som det självklara valet som affärs- och samarbetspartner för alla som vill främja hållbara resor och transporter. Vi vill vara ett föredöme inom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och uppfattas som ansvarstagande och engagerade, med förmåga att se och ta tillvara möjligheter. Vi ska leda utvecklingen av stationsområden, depåområden och kombiterminaler i Sverige.

Långsiktighet i förvaltningen

Förvaltningen säkerställer daglig leverans och tryggar samtidigt fastigheternas framtida värde och funktion. Förutom traditionell fastighetsförvaltning har Jernhusen några unika utmaningar att hantera. En sådan utmaning är säkerhetsfrågorna. I våra publika miljöer rör sig många människor, och vi har därmed ett stort ansvar för människors säkerhet och trygghet. I våra depåer och kombiterminaler förvaltar vi även spårinfrastruktur och trafiksäkerheten är a och o för att dessa anläggningar ska fungera.

På en stor del av vårt fastighetsbestånd har det bedrivits intensiv järnvägsverksamhet i över hundra år. Av naturliga skäl når de äldre byggnaderna inte upp till dagens krav på miljöprestanda och på många fastigheter finns betydande markföroreningar. För att modernisera fastigheterna arbetar vi systematiskt med att energieffektivisera och miljöklassa det befintliga beståndet samt att hantera markföroreningar. Resultatet är attraktiva lokaler och fastigheter som möter kraven dagens hyresgäster ställer på resurseffektivitet och arbetsmiljö.

Med sikte på tillväxt

Jernhusen är en stor ägare av utvecklingsbar och järnvägsnära mark. Under ett tiotal år kommer utvecklingsprojekt i stationsnära

lägen att stå för en ökande andel av vår verksamhet. Den ekonomiska tyngdpunkten i bolaget påverkas och vi siktar på att växa i flera viktiga avseenden: Fastighetsintäkter, rörelseresultat och fastigheternas marknadsvärde. Utvecklingsprojekten ska bidra till att Jernhusens kärnaffär står starkare på lång sikt, samtidigt som förädlingen av egen mark ska ge ägaren en god avkastning.

Parallellt med de stora projekten i storstäderna finns affärsmöjligheter på andra orter där nya stationer, stationsområden, kombiterminaler och depåer ligger i planerna. De satsningar på nya stambanor som aviserats i Sverige kommer att medföra behov av nya eller utvecklade stationsfunktioner på flera orter och en uppgradering av landets depåstruktur.

Ansvarsfullt företagande ger anseende

Framgång i att vinna dessa utvecklingsaffärer och genomföra dem med god lönsamhet kräver god projektkompetens och hållbara affärsupplägg, samt ett gott anseende hos våra kunder och hos berörda kommuner. För

att säkra en framgångsrik tillväxtresa arbetar vi de närmaste åren utifrån tre strategiska fokusområden som hjälper oss stärka företagets förvaltning, relationer och kompetens att genomföra stora projekt:

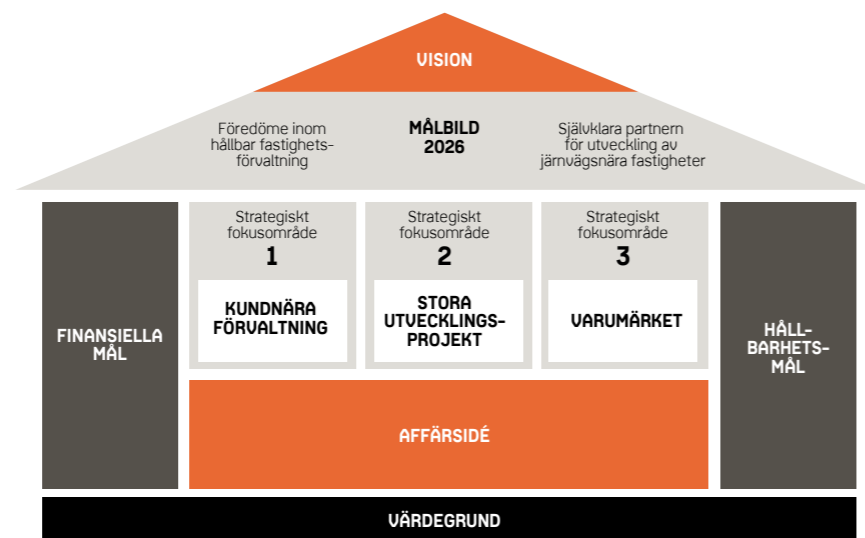
- Kundnära förvaltning
- Stora utvecklingsprojekt
- Varumärket

Värde för våra intressenter

Våra fastigheter utgör nav i transportsektorn och är redskap som ska bidra till att öka resandet och fraktandet med tåg. Men det gör också skillnad hur vi tar hand om marken, byggnaderna, hyresgästerna och de miljontals människor som varje vecka använder våra fastigheter och har dem som arbetsplats.

Som hyresvärd, arbetsgivare och inköpare har vi möjlighet att påverka och samarbeta med viktiga intressenter. Vårt hållbara företagande omfattar inte bara oss själva i vårt vardagliga arbete utan också våra kunder, leverantörer och alla andra samarbetspartners.

Jernhusens strategihus



Jernhusens hållbarhetsmål

Vi har samlat våra prioriteringar i sex strategiska hållbarhetsmål som utgår ifrån hur just vi har störst förutsättningar att göra skillnad för människor och miljö. Under de tre rubrikerna: Hållbara transporter, Hållbara fastigheter och Hållbara affärer ryms två mål vardera, vilka mäts med totalt tio mätetal.



Så bidrar Jernhusen till Agenda 2030

Jernhusens förutsättningar och breda verksamhet gör att vi kan göra avtryck inom många av FN:s globala utvecklingsmål. Det var en av utgångspunkterna vid formuleringen av våra hållbarhetsmål. Vi har på delmåls-

nivå kartlagt och kvantifierat Jernhusens direkta och indirekta bidrag till varje mål. De sju globala utvecklingsmålen för vilka vår verksamhet gör störst skillnad visas här och preciseras närmare på sidorna 16-25.



FN:S GLOBAL COMPACT

Jernhusen arbetar i enlighet med de tio vägledande principerna i UN Global Compact och är medlem sedan 2018.

WE SUPPORT



Fler ska ta tåget

Under 2018 steg resenärsnöjdheten i hela Jernhusens stationsbestånd. Vårt arbete för att locka fler och nya grupper att resa kollektivt ger resultat.



Våra verksamheter ska bidra till att fler reser kollektivt och att mer kombigods fraktas på järnväg. I våra stationsmiljöer arbetar vi för ökad trivsel och trygghet och genom att utveckla stationsnära stadsmiljöer så att fler bor, arbetar och kan utföra vardagssysslor i nära anslutning till kollektivtrafiknoder vill vi underlätta för fler att välja tåget i framtiden. Genom att öka volymen gods vid våra kombiterminaler skapar vi dessutom förutsättningar för klimatvänligare varuförsörjning genom mer kombigods på järnväg.

2018 års Nöjd Resenärsindex är bredare än tidigare och omfattar 36 stationer. Mätningen visar förbättringar på samtliga stationer som varit med i mätningen tidigare, stora som små. Allra nöjdast är resenärerna i Nässjö, medan Gävle är den station som klättrat mest sedan förra mätningen 2016. Utfallet 2018 var ett NRI på 73 (69) och det är trygghet, säkerhet och stationernas utbud som rankas högt.

Så här gick det 2018

- Nöjd Resenärsindex steg från 69 till 73. Det långsiktiga målet är 75.
- Planarbetet för överdäckning och ny stadsdel ovanpå spåren vid Stockholms Centralstation fortsatte.
- Planarbetet för ny stadsdel som knyter ihop Västlänken och Göteborgs Centralstation fortsatte.
- Planarbetet vid Malmö Centralstation senarelades.
- Kombigodsvolymen sjönk, främst till följd av stängningen av kombiterminalen i Göteborg, som låg i vägen för bygget av Västlänken.

HÅLLBART FÖRETAGANDE SKAPAR VÄRDE

Hållbarhetsmål	Huvudsaklig påverkan	Värde för intressenter	Vårt bidrag till Agenda 2030
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	Gestaltning av stationen och miljön omkring. Arbeta för trygghet och trivsel för alla. Motverka våld och exploatering av utsatthet.	Alltid tryggt och trivsamt för resenären att vistas i och kring stationen. Fler väljer kollektivtrafik.	5, 11, 13
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	Utveckla stationsnära staden så att fler bor, arbetar och vistas nära kollektivtrafiknoder. Klimatsmart och hälsosamt byggande med kloka materialval, primärt på tidigare industrimark.	Ökad tillgänglighet till kollektivtrafik. Regionförstoring. Tillförda naturvärden som biologisk mångfald och grönytor.	5, 9, 11, 12
	Skapa hållbart transportsystem genom godstransporter på järnväg istället för väg.	Smarta transporter. Lägre utsläpp, minskad trängsel och färre olyckor på svenska vägar.	7, 9, 11, 13



ORDNING OCH REDA MED HJÄRTA: RÖDA KORSET DAGVANDRAR KRING STATIONEN

Dagvandringarna riktar sig främst till ensamkommande unga vuxna med syfte att öka tryggheten på Uppsala centralstation. Genom att fånga upp dessa ungdomar och lotsa dem till olika aktiviteter och stödfunktioner i samhället minskas passivitet och utanförskap. Verksamheten bedrivs av Jernhusen och Röda Korsets uppsökande verksamhet i samarbete med Uppsala kommuns ungdomsjour och Studieförbundet.

I vårt arbete med trygghet och social utsatthet arbetar vi metodiskt med att identifiera målgrupper och genomföra situationsanpassade aktiviteter. Detta är ett komplement till insatser vi redan har på plats i form av ordningsvakter och annan synlig personal. Förutom att människor som behöver stöd kan få det, bidrar dagvandrarernas synliga närvaro även till ökad trygghet för alla andra som rör sig i området.

Välkommen till framtiden

Många av våra byggnader uppfördes på 1800-talet och når av naturliga skäl inte upp till dagens förväntningar på energianvändning, informationsinfrastruktur och miljö. Vi lyfter in våra fastigheter i samtiden genom att uppgradera byggnaderna och hantera historiska markföroreningar.



Genom ny teknik och att förbättra byggnaderna så att de kan miljöklassas eller certifieras skapar vi bättre arbetsmiljö och affärsförutsättningar för våra hyresgäster. Sanering av förorenad mark gynnar både miljön och framtida fastighetsutveckling.

Miljöklassning bidrar till att befintligt bestånd uppgraderas

Jernhusen arbetar sedan många år systematiskt för att erbjuda alla hyresgäster

KLASSNING OCH CERTIFIERING

- **Klassad byggnad:** Byggnad som minst klarar kraven för Miljöbyggnad nivå Brons (befintlig) respektive Silver (om- eller nybyggnation). Granskad internt och därefter beslutad i Jernhusens affärsråd.
- **Certifierad byggnad:** Byggnad som har byggts i enlighet med certifieringssystem och granskats och certifierats av tredje part.

lokaler med bra miljöprestanda och goda arbetsmiljöer. För delar av det äldre beståndet kräver det att byggnaden renoveras för att uppfylla dagens krav och förväntningar inom energi och inomhusmiljö samt att inbyggda ohälsosamma material hanteras.

Kvalitetshöjningarna följs upp genom certifiering enligt BREEAM In-Use och klassificering enligt Miljöbyggnad eller det egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystemet MoK som vi på Jernhusen har tagit fram då det saknas ett fullgott certifieringssystem för depåer och kombiterminaler. Systemet är baserat på Miljöbyggnad men har kompletterats med frågor kring arbetsmiljö och miljöfarlig verksamhet.

Till följd av att vi stärkt vår bemanning och gått från en inventerande fas till att i större skala avsluta förbättringsåtgärder klassades 43 (0) byggnader och 1 (0) certifierades under 2018. Resultatet är högre kvalitet och lägre driftkostnader, vilket ökar byggnadernas attraktivitet och fastighetsvärde.

Då en stor del av kombiterminalverksamheten sker utanför byggnaderna togs under 2016 ett nytt kompletterande system fram för marken omkring byggnaderna.

Alla byggnader som ska ha kvar nuva-

Så här gick det 2018

- **Energianvändningen minskade inte, trots förbättringsinvesteringar i många fastigheter. Bland annat var energiåtgången för avisning av tåg högre än under ett normalår.**
- **44 byggnader har miljöklassats eller certifierats: 35 depåbyggnader, åtta stationer och en kombiterminal.**
- **31 fastigheter har kunnat konstateras vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö.**

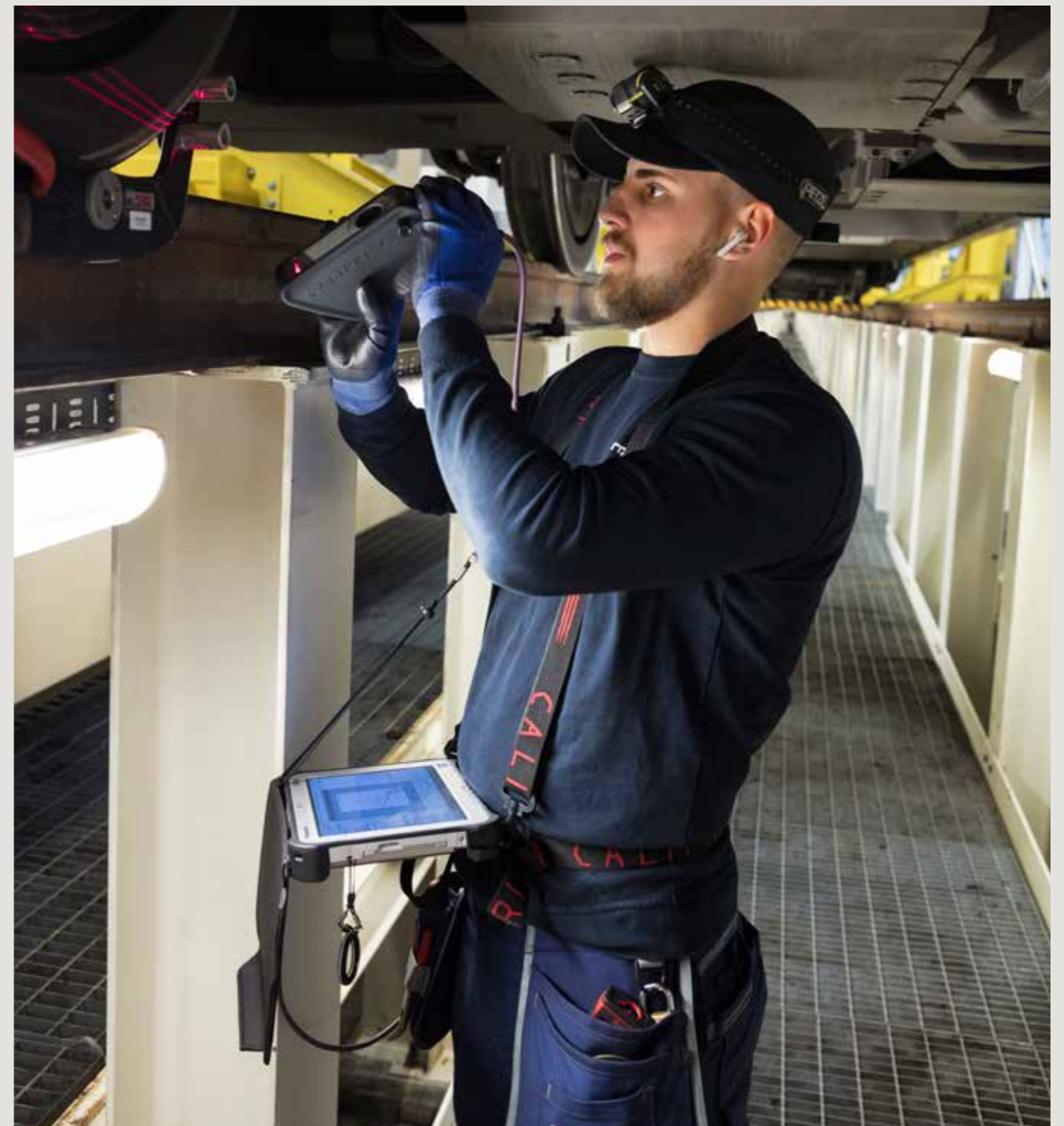
rande användning och ingå i Jernhusens långsiktiga innehav ska vara certifierade eller klassade senast 2020.

Halverad energianvändning

All el som Jernhusen köper in är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor. Till nytta för både miljön och hyresgästerna

HÅLLBART FÖRETAGANDE SKAPAR VÄRDE

Hållbarhetsmål	Huvudsaklig påverkan	Värde för intressenter	Vårt bidrag till Agenda 2030
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Våra fastigheters miljöprestanda. Uppgradera lokalernas arbetsmiljö. Förhindra utsläpp och neutralisera historiska föroreningar.	God arbetsmiljö. Lägre risk för markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö. Tillförlitligt järnvägssystem.	8, 9, 11, 12
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	Öka andelen förnyelsebar energi. Minska användningen av energi. Hur transporter görs till och från våra fastigheter.	Lägre energikostnader och utsläpp.	7, 13



NY TEKNIK FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

Att digitalisera våra fastigheter är ett viktigt steg i arbetet med att få bättre mätetal för energi samt möjlighet att övervaka och styra energiflöden. Genom en gemensam plattform kommer vi i framtiden att kunna styra och kontrollera teknisk utrustning i byggnaderna, allt från lyftbord på en depå till fläktar på en station. Under året har vi påbörjat ett pilotprojekt med att koppla upp tre olika typer av fastigheter – en kombiterminal, en station och en depå.

Årsta Kombiterminal är en modern fastighet som redan har mycket ny teknik på plats, där vi nu kan styra och kontrollera bland annat värme och ventilation i fastigheten. På Göteborgs Centralstation, som har en kombination av gammal och ny teknik, pågår

optimering för att spara energi och för att testa hur plattformen fungerar kopplad till en stationsbyggnad. För att undersöka hur byggnader med begränsad ny teknik kan kopplas upp och styras av plattformen har vi anslutit Tillberga Depå, en av Jernhusens äldsta depåer.

Uppkopplingen av våra fastigheter ger även möjlighet till ett förbättrat mobilt arbetssätt för våra förvaltare och hyresgäster. Vi ser digitaliseringen som en möjlighet – utöver att bidra till Jernhusens hållbarhetsmål för minskad energiförbrukning – att genom ett proaktivt hyresvärdskap bygga närmare relationer med våra kunder och ta nästa steg mot en modern fastighetsförvaltning.

har vi som mål att halvera mängden inköpt energi på våra fastigheter till 2030, jämfört med 2008.

2018 års kalla vinter och varma sommar medförde ovanligt stora avisnings-, värme- och kylbehov. Det medförde att årets energianvändning per kvadratmeter ökade med 0,4 procent trots omfattande energieffektiviseringsåtgärder.

Det systematiska energieffektiviseringsarbetet utgår från energiinventeringar som resulterar i prioriterade åtgärder för respektive fastighet. Implementeringen sker löpande och ofta i samband med andra åtgärder som ombyggnationer och investeringar i nya tekniska system. Parallellt kopplas fastigheterna upp för att kunna övervaka och optimera energiflöden. Jernhusen är aktiv medlem i energinätverket Belok för att bidra till utvecklingen av ett energieffektiva-re fastighetssverige.

Klimatsmart byggande

De kommande decennierna kommer Jernhusen att uppföra ett stort antal nya byggnader, ibland hela stadsdelar, och genomföra många om- och tillbyggnader i det befintliga beståndet. Hur vi gör detta spelar roll. Aspekter som kommer öka i betydelse de kommande åren är vilka material vi väljer, hanteringen av transporter och byggavfall samt hur arbetsvillkoren för de som arbetar på byggarbetsplatserna ser ut. Materialval sker utifrån Byggarbetsplatsens system med ett livscykelperspektiv för bästa möjliga alternativ. Jernhusen deltar även i branschsamarbeten för att kunna påverka stora leverantörer.

Nybyggnationer i stadsutvecklingsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, BREEAM Outstanding eller motsvarande och målet för depåer och övriga byggnader är, som minst, Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.

Hantering av markföroreningar

En osynlig del av vårt arv är de markföroreningar som uppstått genom historien till följd av olyckor eller obetänksam hantering av kemikalier, petroleumprodukter och andra miljöskadliga ämnen på den mark vi äger. Osäkerheten kring förekomst och utbredning av markföroreningar påverkar fastigheternas värde negativt och riskerar bromsa eller hindra utvecklingen av järnvägsverksamheten och omvandling av områden till stationsnära bostäder och kontor.

Sedan 2017 arbetar Jernhusen systematiskt för att, i enlighet med försiktighetsprincipen, kartlägga och proaktivt hantera hela fastighetsbeståndets historiska markföroreningar till 2025. Under 2018 konstaterades att 31 av Jernhusens 168 inventerade fastigheter är fria från föroreningar som är farliga för människor och miljö. Resultatet baseras på provtagningar och genomgångar av historiska verksamheter på fastigheterna.

Vid sidan av att ta hand om befintliga markföroreningar säkerställer vi att verksamheten bedrivs på ett säkert och miljöriktigt sätt och minimerar därför risken för framtida utsläpp. Arbetet sker i nära samarbete med kommuner och kunder.

KOSTNADER FÖR MARKSANERING

Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av staten genom Miljögarantin, ett avtal som tecknades i samband med att Jernhusen bildades 2001. Den täcker sanering för fortsatt användning som industrimark. För att omvandla fastigheten till bostäder eller kontor krävs högre grad av sanering, vilken Jernhusen bekostar.

Sanering av markföroreningar

Aktiviteter för att systematiskt hantera historiska markföroreningar med fara för människor och miljö.



2017 Inventeringar av historisk verksamhet och genomförda undersökningar för att identifiera riskfastigheter.

PLAN Cirka 160 inventeringar.

UTFALL Samtliga 168 fastigheter inventerade.

2018–2020 Provtagningar och markundersökningar på identifierade riskfastigheter för att identifiera behov av sanering eller annan åtgärd.

PLAN De 113 identifierade riskfastigheterna undersöks fördelat över tre år. (Saneringar pågår parallellt.)

UTFALL 2018 31 fastigheter säkerställdes vara fria från markföroreningar farliga för människor och miljö.

2021–2025 Saneringar på fastställda riskfastigheter.

PLAN 3 till 5 saneringar per år. (Bedömning, faktiskt antal känt efter genomförda provtagningar.)



UTVECKLING AV FÖRORENAD MARK GAGNAR FASTIGHETSVERDDET, SAMHÄLLET OCH MILJÖN

På CU-området i Örebro har det bedrivits intensiv järnvägsverksamhet sedan 1901. Tillsammans med kommunen har vi stegvis börjat omvandla CU-området till Centralverkstaden – en levande stadsdel i centrala Örebro.

För att kunna skapa bostäder och arbetsplatser behöver den förorenade marken saneras. Det är ett stort

projekt som medför att vi gräver upp området och för tillbaka rena jordmassor.

Det här är ett exempel på hur vi kan utveckla tidigare använd mark och samtidigt ta hand om en miljöskuld, höja naturvärden som biologisk mångfald och skapa en attraktiv plats för människor. Det är bra för fastighetsvärdet, samhället och miljön.

Partners för kvalitet

Med tusentals leverantörer och hyresgäster blir samarbete kring social och miljömässig hållbarhet livsviktigt. Tillsammans gör vi skillnad för människor och miljön.



Under 2018 gjorde Jernhusen inköp för drygt 1 200 miljoner kronor från omkring 2 000 leverantörer. Samtidigt står de 200 största leverantörerna för cirka 80 procent av inköpsvolymen ett vanligt år. Flera av dem är strategiskt viktiga samarbetspartners för att möta hyresgästers och resenärers förväntningar. Hit hör driftspersonal, lokalvårdare och bevaknings- och väktarservice.

Inköpen sker mestadels i Sverige men leverantörsleden för materialförsörjning har global räckvidd. Vårt inflytande minskar och risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar ju fler led som

ingår i leverantörskedjan. I våra byggprojekt finns risk för korruption och åsidosatt arbetsrätt till exempel.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och utgår från ILO:s kärnkonventioner, FN:s Global Compact och FN:s barnkonvention. Uppförandekoden omfattar både miljöpåverkan och sociala förhållanden vid materialframställning och entreprenader samt hur tjänsteleverantörer beaktar mänskliga rättigheter.

Kvalitetssäkring av leverantörer

För att reducera riskerna kring hur produkten eller tjänsten framställts och för att förbättra kvaliteten i leveranserna utvärderas de strategiskt viktigaste leverantörerna varje år.

Kvalitetssäkringen sker genom ett digitalt frågeformulär där både leverantören och Jernhusen svarar på frågor. Tillsammans med en kreditbedömning bildar resultatet av frågeformuläret ett trafikljussystem som vägleder medarbetarna vid val av leverantör.

Revisioner görs i utvecklingsprojekt som överstiger 150 miljoner kronor. Målet är att fördjupa leverantörsuppföljningen, exempelvis genom utökad omfattning av revisioner,

Så här gick det 2018

- Antalet kvalitetssäkrade leverantörer följer planen, men få stora inköp gör att de motsvarar en lägre andel av inköpsvolymen.
- 94 procent av alla hyresavtal som nytecknats eller omförhandlats hade grön bilaga.

och öka antalet inköp som görs från kvalitetssäkrade leverantörer under 2019.

Allt fler gröna avtal

För att formalisera och strukturera samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är ett av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål att ingå gröna lokalhyresavtal.

Vi ser att effekten av våra investeringar och vårt systematiska förbättringsarbete blir

större när vi samverkar med hyresgästen. Tillsammans förbättrar vi arbetsmiljön och underlättar ett hållbart arbetsliv.

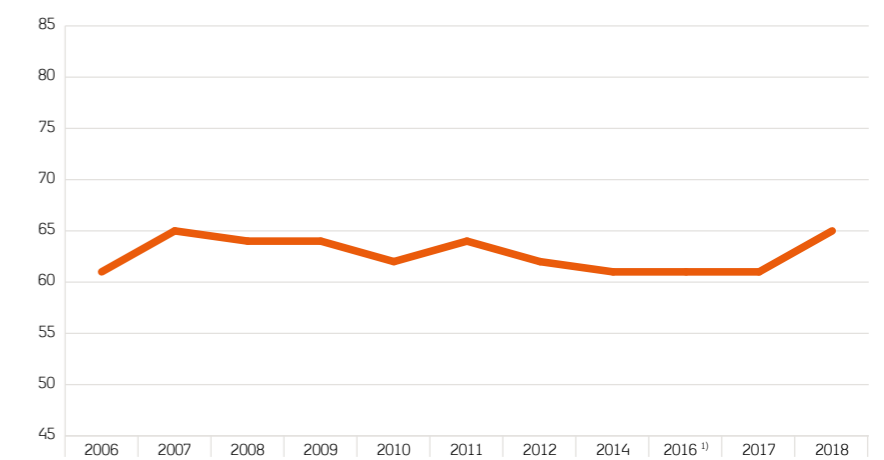
Gröna avtal tecknas för lokaler som miljöklassas eller certifieras när avtalslängden är ett år eller längre. Flera av avtalens samverkanspunkter är kopplade till vårt arbete med miljöklassning av byggnader och energieffektivisering.

Sedan tidigare har vi tecknat gröna hyresavtal i flera nyproducerade kontorsfastigheter. Under 2017 började vi teckna gröna avtal i större skala, framförallt avseende stationslokaler. Från och med 2018 har även hyresavtal som omtecknas eller nytecknas inom depå- och kombiterminalverksamheten varit gröna.

Kunderna gillar Jernhusen

Vi vill vara den självklara partnern till våra hyresgäster och mäter deras uppfattning om Jernhusen regelbundet genom en årlig Nöjd Kundundersökning. Historiskt har Nöjd Kundindex (NKI) legat i intervallet 60-65 och Jernhusens långsiktiga mål är 75. Utfallet 2018 blev en förbättring med hela fyra enheter till 65. Från och med 2019 är NKI ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande.

Utveckling av Jernhusens Nöjd Kundindex 2006-2018



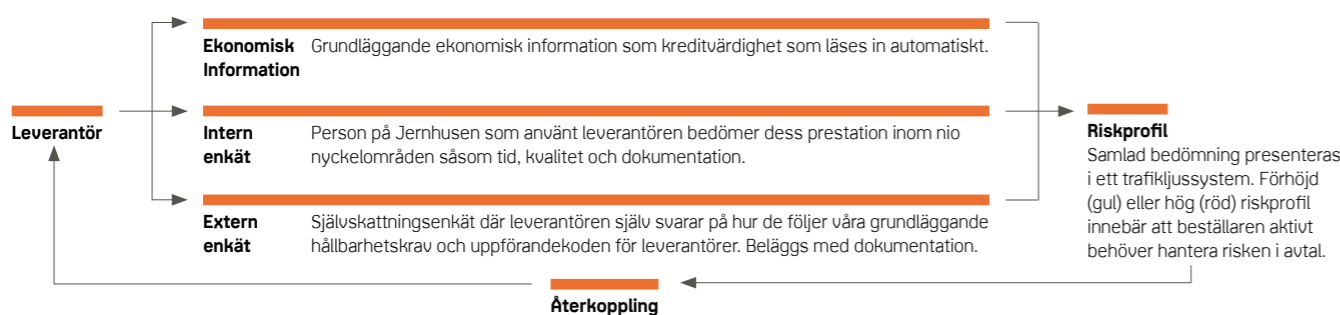
¹⁾ Inklusive avdelning Jernhusen Media. 2013 resp 2015 gjordes ingen mätning.

Generellt är kunderna nöjda med fastigheternas funktion och säkerhet, vårt bemötande och vår snabba felavhjälpling. Möjliga förbättringsområden finns bland faktorer som olika syn i prissättningsfrågor och önskemål om ytterligare ökad lyhörddhet och snabbhet i utvecklingsfrågor.

JERNHUSENS LEVERANTÖRER

Leverantör av	Exempel
Varor	Byggmaterial till om- och nybyggnation, stationsinredning, kontorsmaterial m.m.
Tjänster och konsulter	Driftentreprenörer, tekniska konsulter, bevakning, lokalvård, m.m.
Entreprenader	Byggprojektering, byggentreprenörer, m.m.

Kvalitetssäkring av Jernhusens leverantörer



HÅLLBART FÖRETAGANDE SKAPAR VÄRDE

Hållbarhetsmål	Huvudsaklig påverkan	Värde för intressenter	Vårt bidrag till Agenda 2030
Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	Kravställning och uppföljning av förhållanden i leverantörsledet. Resurseffektiva materialval och produktionsprocesser.	Anständiga arbetsvillkor. Ansvarsfull användning av naturresurser.	8 12
	Minimera fastigheternas negativa miljöpåverkan i förvaltningsfasen genom samarbete med hyresgäster. Ökad takt i energieffektivisering, klok material- och avfallshantering.	Lägre energikostnader. Minskade utsläpp och avfallsmängder.	7 12

Attraktivaste arbetsgivaren

Jernhusen är ett kunskapsintensivt bolag drivet av specialister inom fastighets- och transportsektorn. Engagerade medarbetare som trivs och utvecklas är en förutsättning för att vi ska nå våra målsättningar.



För att lyckas med våra utvecklingsprojekt och förfinna vår växande förvaltningsaffär vill vi attrahera, rekrytera och behålla medarbetare med rätt samlad kompetens. Därför är det av yttersta vikt att våra medarbetare mår bra och har ett hållbart arbetsliv. Vi arbetar med såväl individuella som gemensamma utvecklingsinsatser för både medarbetare och ledare, friskvårdsarbete samt dialoger och diskussioner om värderingar och affärsetik.

Undersökningar

Två medarbetarundersökningar har gjorts under året, en mer omfattande mätning på våren och en kortare temperaturmätning på hösten. Undersökningarna ligger till grund för den löpande utvecklingsprocessen.

Undersökningens tre index; ledarskap, team och engagemang ger verktyg för att utveckla organisationen på grupp- och bolagsnivå. Utvecklingen är starkt positiv med 14 punkters förbättrat resultat i rekommendationsindex eNPS i år och vi är på god väg att bli branschens mest attraktiva arbetsgivare.

Jernhusen deltar även i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI) som visar hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare. I 2018 års mätning gick Jernhusen från fjärde plats föregående år till delad första plats av 235 deltagande organisationer.



Under året har Jernhusen tagit emot två praktikanter från Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademiens (IVA) program Tekniksprånget, en deltagare i Handelshögskolans RAMP-program för nyanlända akademiker och en student från en yrkesutbildning. Praktikperioderna har varit mellan tre och fem månader långa. Utöver det har en tidigare Tekniksprångare återkommit och arbetat med energifrågor i tre års tid. På bilden syns Eric, Fredrika, Hanna och Seba.

Sund arbetsplats

Vi arbetar strategiskt med friskvårdsarbete och vartannat år erbjuds samtliga medarbetare att göra en friskprofil hos företagshälsovården. Vi uppmuntrar våra medarbetare att använda friskvårdsbidraget och delta i gemensamma hälsofrämjande aktiviteter. För att förebygga arbetsplatsolyckor genomförs skyddsronering och annat förebyggande

Så här gick det 2018

- Delad förstaplats i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).
- Årets eNPS-resultat blev 17, vilket är åtta enheter över snittet för alla medverkande organisationer.

arbete i samråd med den fackliga organisationen på arbetsplatserna. I strävan att skapa förutsättningar för hela arbetslivet erbjuder vi föräldradighetstillägg och smidiga lösningar under arbetslivets senare delar.

Kompetensutveckling

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år för att diskutera individuell utveckling, mål och måluppfyllelse. Vid fyra tillfällen under 2018 samlades bolagets alla medarbetare för kompetensutvecklingsdagar. Två av dagarna fördjupade vi oss i bolagets nya uppförandekod för medarbetare och stärkte Jernhusens gemensamma kultur, ETT Jernhusen. Dilemman avseende bland annat beteenden, värderingar, svåra affärsetiska



UTVECKLING AV VÅR GEMENSAMMA FÖRETAGSKULTUR

Årets tredje kompetensutvecklingsdag träffades alla medarbetare i tvärfunktionella grupper för att arbeta vidare med ETT Jernhusen, vår gemensamma kultur som stödjer företagets strategi och präglas av stark "vi-känsla". Temat var inkludering och exkludering. I ett av passen varvade Claire Karlsson och Henrietta Bean från mångfaldsföretaget Mitt Liv involverande

övningar med fakta kring hur vi människor fungerar i grupp, hur vi hanterar fördomar och hur vi kan tänka för att ändra beteende och fungera bättre tillsammans. – Otroligt spännande och lite annorlunda föreläsning där vi på Mitt Liv fick förmånen att prata inkludering, exkludering, olikheter, fördomar och bias för alla 200 medarbetare på Jernhusen, säger Henrietta.

NYCKELTAL OCH KORTA FAKTA

Nyckeltal	2018	2017	2016
Antal anställda	203	193	180
Genomsnittlig anställningstid, år	5,8	5,7	5,7
Personalomsättning, %	10,0	14,3	13,9
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsalder	48	47	47
Könsfördelning (kvinnor/män), %	42/58	42/58	46/54
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	41/59	39/61	45/55
Total sjukfrånvaro, %	2,5	2,9	1,9
varav korttidsfrånvaro, %	0,8	0,8	0,8
varav långtidsfrånvaro, %	1,7	2,1	1,1

- Tre affärsområden och fyra gemensamma enheter med specialistfunktioner.
- Huvudkontor i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Göteborg, Hagalund (Solna), Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.

frågor som jävssituationer, mutor och korruption diskuterades i tvärfunktionella grupper. Vid de två andra dagarna erbjöds en rad utbildningar om exempelvis brand och säkerhet, hjärt- och lungräddning, hyresrätt samt fastighetsägar- och byggherreansvar. Parallellt har chefs- och ledarutbildningar samt individuell kompetensutveckling genomförts löpande under året.

Utmärkande för året har varit medarbetarsatsningen "Det storartade medarbetar-

skapet" tillsammans med Akademiska Hus och Specialfastigheter. Syftet är ökat nätverkande och fortsatt utveckling av medarbetare inom branschen med fokus på självkännedom och kommunikativa förmågor.

Värderingar och affärsetik

Jernhusen är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att handla och fatta beslut. Jernhusens uppförandekod för medarbetare

VISSELBLÅSARFUNKTION

Sedan 2014 har Jernhusen en visseblåsarfunktion dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras konfidentiellt av en grupp bestående av Jernhusens Chef Säkerhet, Chef HR och Verksamhetsutveckling samt Chef Juridik. Under 2018 rapporterades tre fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget varav ett befanns relevant. Läs mer på sidan 101.

är tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter basen i vårt arbete med värderingar och affärsetik.

Under 2017 gjordes en genomlysning av Jernhusens risker kopplade till mutor och korruption. Mot bakgrund av den deltog i år hela bolaget i månatliga dilemmadiskussioner. En föreläsning genomfördes av Institutet Mot Mutor (IMM) och en ny riktlinje avseende extern representation och motverkande av korruption implementerades.

HÅLLBART FÖRETAGANDE SKAPAR VÄRDE

Hållbarhetsmål	Huvudsaklig påverkan	Värde för intressenter	Vårt bidrag till Agenda 2030
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Jernhusens kultur, ledarskap och nolltolerans mot diskriminering. Säkerställa fullt deltagande och lika möjligheter för alla.	God arbetsmiljö, lika lön och möjligheter till karriär och inflytande.	5 8

Jernhusens fastighetsbestånd

Jernhusen erbjuder effektiva lokaler nära järnväg och annan kollektivtrafik. Då bidrar vi till ett ökat kollektivt resande. För att lyckas med detta utvecklar vi även nya fastigheter i stationsnära lägen.

Per den 31 december 2018 ägde Jernhusen 158 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 16 944 (16 234) MSEK. Ökningen förklaras av investeringar och förvärv om 564 MSEK, samt realiserade värdeförändringar om 147 MSEK. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (79) procent av beståndet.

Årets förändringar av beståndet

De största investeringarna under året är byggnationen av kontorsfastigheten Foajén intill Malmö Centralstation, ombyggnationen av Flemingsbergs Station samt uppförandet av nya kranar på kombiterminalen i Malmö.

Under året har ett antal fastigheter kontrakterats för försäljning, däribland en markfastighet i Kristianstad samt två depåfastigheter i Gävle. Under sista kvartalet kontrakterades även försäljning av en markfastighet i Östersund till Magnolia för utveckling av bostäder samt bostadsbyggrätter i Örebro till OBOS.

Jernhusen har under året inte frånträtt några fastigheter i beståndet.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven för underhållsdepåer och kombiterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järn-

MARKNADSVÄRDE, FASTIGHETER

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	8 461	50
Göteborg	2 914	17
Malmö	2 058	12
Uppsala	619	4
Helsingborg	490	3
Örebro	345	2
Västerås	332	2
Övriga	1 725	10
Totalt	16 944	100

vägsnätet men även på närheten till övrig infrastruktur. Viktiga faktorer för stationers direktavkastningskrav är antalet resenärer och besökare, vilka påverkar hyresnivåerna för butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor.

Stor efterfrågan på svenska fastigheter har under de senaste åren inneburit sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Under 2018 har de dock stabiliserats även om marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms ha sjunkit. För Jernhusen innebär detta att direkt-

avkastningskravet för ett antal större och mer centralt belägna stations-, kontor- och hotellfastigheter i storstadsregionerna har sjunkit med 0,05–0,15 procentenheter. Sammantaget har sänkta direktavkastningskrav under året inneburit en värdeförändring om 166 (126) MSEK, vilka stöds av den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet bedömdes till 5,8 (5,8) procent vid årsskiftet. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 12.

Fastigheter per verksamhetsområde och affärsområde

Jernhusens fastigheter ägs, utvecklas och förvaltas av de tre affärsområdena Stationer, Stadsutveckling samt Depåer och Kombiterminaler.



STATIONER

Fastigheterna inom affärsområdet utgörs i huvudsak av järnvägsstationer. Jernhusen ägde vid årsskiftet 37 stationer av olika storlek. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm. Stationerna förvaltas och utvecklas hela tiden för att möta framtida behov och resenärsmönster.

STADSUTVECKLING

Runt stationerna i främst Stockholm, Göteborg och Malmö äger Jernhusen 33 utvecklingsfastigheter. På vissa av dem kan byggrätter skapas som antingen kan säljas eller nyttjas. Medlen från försäljning återinvesteras i projekt som bidrar till att fler lockas att resa kollektivt eller transportera gods på järnväg.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

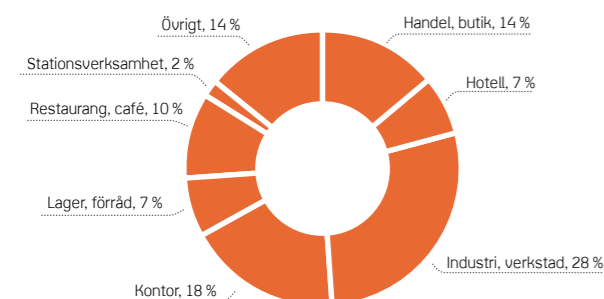
Jernhusen äger 22 underhållsdepåer. Huvudsakligen är det depåer nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs, samt depåer längre bort från tågens ordinarie rutter för tyngre reparationer och garantiarbeten. Jernhusen äger bland annat Hagalunds Depå i Solna, norra Europas största tågdepå.

Jernhusen har fem kombiterminaler som är strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Där kan omlastning av gods i container eller trailer ske mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna i Malmö och Stockholm Årsta är de största kombiterminalerna i Jernhusens bestånd.

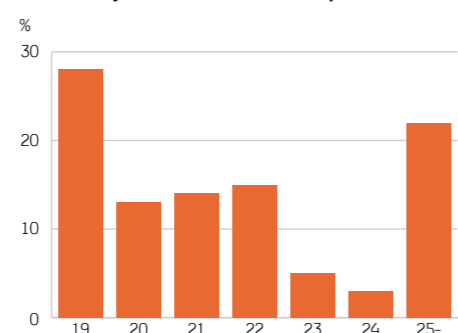
Läs mer om Jernhusens fastigheter:

- på sidorna 28–35 och 56–60.
- i not 1 på sidorna 72–74.
- fastighetsförteckningen för 2018 som går att ladda ned på www.jernhusen.se.

Andel av hyresvärde per lokaltyp

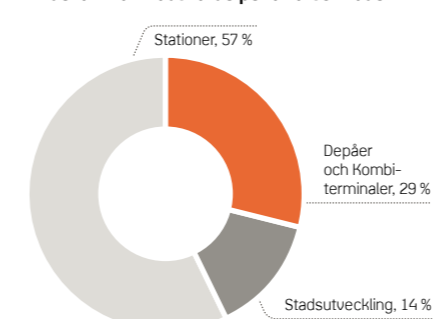


Andel av hyresvärde som förfaller per år

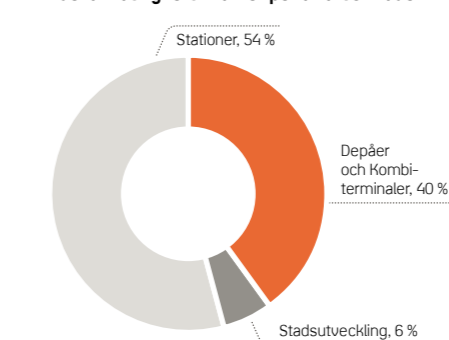


Avtal som förfaller under 2019 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i moderna depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

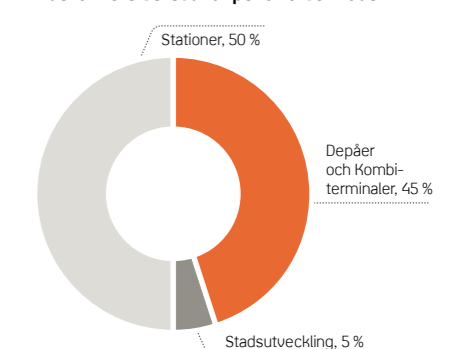
Andel av marknadsvärde per affärsområde



Andel av fastighetsintäkter per affärsområde



Andel av rörelseresultat per affärsområde



Vi förenklar resandet

2018 besöktes Jernhusens 37 stationer av över 200 miljoner resenärer. Genom lokal förvaltning, utbyggd service och framåtblickande utvecklingsprojekt moderniserar och förflyttar vi våra stationsmiljöer in i framtiden.

Under året har Stockholms Centralstation fått ett bättre serviceutbud samtidigt som stationen påverkades av avstängningen av den så kallade Getingmidjan genom centrala Stockholm. En större ombyggnad av Flemingsbergs Station slutfördes dock lagom till avstängningen. Stationen kunde därför möta den omdirigerade trafiken och erbjuda resenärerna ett större utbud och en bättre väntsal. På Stockholms Centralstation uppskattade resenärerna den tydliga informationen och det bibehållna serviceutbudet.

Vår äldsta station, Göteborgs Centralstation fyllde 160 år. Jubileet blev ett tillfälle att lyfta vårt kulturarv och visa att våra miljöer inte bara står sig över tid utan också utvecklas. På Malmö Centralstation renoverades toaletterna och vi fortsatte att arbeta med att utveckla utbudet.

I hela landet

Urbaniseringen och det ökade tågresandet gör att nya stationer behövs samtidigt som vi måste utveckla befintliga fastigheter. Planerna har kommit längst i Växjö. Kommunen bygger nu ett kombinerat kommun- och stationshus där vi kommer att äga väntsalen. För att garantera resenärs-servicen under byggtiden har vi uppfört ett tillfälligt stationshus.

2018 har vi även gjort en satsning på våra yngsta resenärer. Lekytan "Res med Alfons Åberg" gör det roligare att vänta på tåget och finns nu på sju orter, bland annat i Borlänge och Linköping.

Vi genomförde omfattande trygghetsmätningar i Uppsala och Västerås. Trygghetsfrågorna är centrala då de påverkar resenärsupplevelsen och skapar mer attraktiva miljöer, ökad försäljning och nöjdare hyresgäster.

Vi arbetar med långsiktigt underhåll, trygga miljöer och god service i hela landet. På våra mindre stationer har vi bland annat renoverat tak i Uddevalla och gjort en renovering av Halmstads Centralstation i nära dialog med hyresgästerna. Inkluderat våra egna stationer upprätthåller vi väntalsfunk-

tionen på totalt 133 orter runt om i landet, detta genom vårt helägda dotterbolag Svenska Reseterminaler.

Förutom att sälja reklamtytor på landets bästa lägen arbetar vi aktivt för att hitta event som bidrar till resenärsupplevelsen. Vår eventtävling Jernspiran låter företag med ett genuint hållbarhetstänk tävla om våra bästa exponeringsytor i storstäderna.

Hållbarhet ur fler perspektiv

Att bygga nya, energismarta hus är inte speciellt svårt, men Jernhusens stationer är ofta sekelgamla kulturbyggnader och står inför andra utmaningar. 2018 började vi därför jobba med BREEAM In-Use, en certifiering som passar äldre fastigheter och där kontinuerliga förbättringar premieras. Först ut var Stockholms Centralstation. Jernhusen bedriver ett socialt hållbarhetsarbete som vi kallar för "Ordning och reda med hjärta". Det handlar om att skapa tryggare miljöer, men också om att hantera personer i social utsatthet med omtanke. Vi skaffar oss här en samsyn med andra aktörer för att sedan långsiktigt arbeta med konkreta insatser. I

Viktiga händelser 2018

- Norra hallen genomgår en renovering vilket lyfte utbudet och miljön på Stockholms Centralstation.
- Getingmidjan i Stockholm stängdes av under sommaren. Det blev en utmaning både logistiskt och kommersiellt.
- Göteborgs Centralstation firade 160 år.
- En tillfällig station säkerställer servicen medan Växjö kommun bygger ett nytt stations- och kommunhus.
- Nöjd Resenärsindex steg från 69 till 73.

Lund har vi fångat upp personer med psykisk ohälsa och i Uppsala har Röda Korset börjat med dagvandringar.

STATIONER I SIFFROR

	2018	2017
Antal stationer	37	37
Antal fastigheter	67	66
Antal väntsal	133	131
Investeringar och förvärv, MSEK	154	196
Marknadsvärde, MSEK	9 669	7 161
Lokalarea, kvm	162 307	137 000
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	5,2
Energieffektivisering, % ¹⁾	0,5	-1,5
Fastighetsintäkter, MSEK	834	779
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	396	369
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	214	115
Rörelseresultat, MSEK ²⁾	635	491

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag 5,9 (7,2) MSEK.



EN NY MATDESTINATION MITT I CENTRALA STOCKHOLM

Sveriges största station måste ha ett varierat utbud och innehåll som speglar resenärernas skiftande behov. Ombyggnationen av Norra Hallen är en del av en långsiktig strategi att bredda och utveckla utbudet på Stockholms Centralstation, men också ett sätt att möta minskningen av resenärer och omsättning till följd av att pendeltågen flyttats från stationen. Genom

nya hyresgäster såsom Icha Icha, Wiggo Wraps, Vete-katten och Urban Deli, matställen med ekologiskt och hållbart fokus, skapas en attraktiv och modern mötesplats som både övertygar resenärer om att vänta med matinköpen till stationen och lockar hit kontorsarbetare på jakt efter lunch.

Ökad efterfrågan på effektivt underhåll

Jernhusen är marknadsledande inom tågunderhåll för gods- och persontrafik. I våra underhållsdepåer genomförs reparationer, underhåll och tvätt av tåg.

Allt fler reser kollektivt och tågoperatörerna moderniserar och investerar i sina tågflottor. Det ställer nya krav på Jernhusens depåer, inte minst har vi ett ansvar för att skapa en god arbetsmiljö för våra hyresgäster och deras medarbetare. Under 2018 började vi teckna gröna avtal med våra depåkunder. Flera av de gröna avtalens samverkanspunkter är kopplade till vårt arbete med miljöklassning av byggnader och energieffektivisering, till exempel för att förbättra inomhusmiljön i depåerna.

Digitalisering skapar nya möjligheter

Genom installation av infrastruktur med fiber i våra depåer kommer vi i framtiden kontrollera ventilation och värme, och genom detta bidra till en halverad energianvändning och en bättre inomhusmiljö. Detta främjar även ett mobilt arbetssätt i underhållsdepåernas verkstäder och underlättar övervakning av den tekniska utrustningen.

Växande tågflotta kräver anpassade och nya depåer

Många av våra kunder har beställt fler och nya fordon för leverans inom de närmaste åren. Vi tar ansvar för att det finns ändamålsenliga underhållsdepåer för tågoperatörerna, idag och i framtiden. Storstadsregionerna i Stockholm, Göteborg och Malmö växer och är de platser som har störst behov.

I Skåne tecknade Jernhusen ett tioårigt hyresavtal för hela Raus Depå direkt med Skånetrafiken. När en trafik huvudman hyr en depå själv kan de välja att byta underhållsentreprenör utan att behöva byta depå. Det ger även fördelar för Jernhusen genom en långsiktighet i uthyrningen som möjliggör investeringar och skapar en starkare kundrelation.

Under året avslutades upprustningen av Nya Vagnhallen i depån i Hagalund där samtliga 1 100 spårpelare bytts ut för att klara ytterligare sextio års tågunderhåll. Spårpelare håller upp tåget så att underhållsarbete under tåget kan genomföras.

Jernhusens befintliga depåer i storstadsregionerna har ett bra läge i anslutning till spåren och möjliggör effektivt underhåll av persontågen. Genom en dialog med kunderna säkerställer vi att vi erbjuder depåer i rätt lägen, med rätt tjänster och att vi gör rätt förbättringar.

Viktiga händelser 2018

- Påbörjat tecknande av gröna avtal med hyresgäster för att definiera hur vi som fastighetsägare ska arbeta med miljöfrågor.
- Miljöklassning av 35 depåbyggnader för förbättring av bland annat inomhusmiljön på depåerna.
- Om- och nybyggnation av bland annat verkstadshallen och lagerytor i Sävenäs Depå.
- Uttjänta slipers i Notvikens Depå i Luleå har ersatts med 1 200 plastslipers tillverkade av återvunnen plast.

Se filmen på Youtube: Så tas tåg om-hand i depåerna hos Jernhusen

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER I SIFFROR

	2018	2017
Antal underhållsdepåer/antal kombiterminaler	22/5	22/5
Antal fastigheter	58	67
Investeringar och förvärv	162	316
Marknadsvärde, MSEK	4 916	4 999
Lokalarea, kvm	375 877	456 000
Ekonomisk vakansgrad, %	4,8	7,5
Energieffektivisering, % ¹⁾	2,4	-3,9
Fastighetsintäkter, MSEK	628	605
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	360	345
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-38	-51
Rörelseresultat, MSEK	322	195

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning



HÄR BLIR TÅGEN YNGRE

En av Sveriges största industriella investeringar, totalrenoveringen av SJ:s X2000-tåg, pågår nu i Jernhusens depå i Tillberga utanför Västerås. Vi har under de senaste åren gjort flera stora investeringar i depån för att underlätta arbetet. Bland annat har en ny marktravers som kan flytta tågen vagn för vagn in i underhållshallen installerats och löpande förbättringar av verkstäder, personalutrymmen, lager, järnvägsinfrastruktur och energieffektiviseringar genomförts.

Även Öresundståg fräschar upp hela sin fordonsflotta i depån, genom renovering av interiören och ommålning av tågen. För detta syfte invigdes under 2018 Sveriges längsta lackbox, en 115 meter lång anläggning där hela tågset kan målas om utan att behöva kopplas isär. En tids- och kostnadsbesparande lösning anpassad för nästa generations motorvagnståg. Lackboxen byggdes inuti den gamla motorvagnshallen från 1924-1925.

Tåg + lastbil = sant

Att transportera gods på järnväg minskar koldioxidutsläppen med 98 procent¹⁾ jämfört med att transportera gods med lastbil. Jernhusens kombiterminaler ger transportörer större möjlighet och incitament att välja järnväg framför lastbil.

Jernhusen utvecklar centralt placerade kombiterminaler vid knutpunkter för att hantera de logistiska utmaningarna i att få in varor i trånga stadskärnor. När varor lastas om mellan tåg och lastbil, och även förvaras en kort tid innan det körs ut från våra kombiterminaler och lagerbyggnader, kan konsumentprodukter färdas hållbart nästan hela vägen fram till slutkund. Kombitrafiken ökar även säkerheten på vägarna genom att trängseln minskar.

Jernhusen är en aktiv hyresvärd och förvaltare som utvecklar kombiterminalerna i nära samarbete med hyresgästerna.

Nya kranar i Malmö effektiviserar hanteringen

Under året ökade vi lastkapaciteten på Malmö Kombiterminal med 75 procent genom en investering på 100 MSEK i nya lastkranar. Tidigare skedde lastning och lossning med hjälp av truckar. Kranarna är betydligt mer effektiva och kan hantera flera tåg samtidigt, vilket även gör terminalen mer flexibel. Den förbättrade kapaciteten ger möjlighet att ta bort 140 000 lastbilar från vägarna varje år. Dessa lastbilar på rad motsvarar sträckan mellan Malmö och Umeå tur och retur.

Förändring krävs för ökad kombitrafik

Marknadsförutsättningarna för godstransporter med järnväg utvecklas inte i den takt som vi förutspått. En bidragande orsak är att det saknas aktörer som erbjuder tåg som alternativ transportlösning för speditörer och varuägare. Vi vill underlätta för transportköparna att byta transportsätt till järnvägen och

har under 2018 träffat de största av dem i Sverige för att informera och utbilda om hur kombitransporter fungerar och hur företagen kan nyttja järnvägen såväl klimat- som kostnadseffektivt. Vår avsikt är att bidra till att öka takten för snabbare omställning till gods på järnväg och därmed också ökade volymer på våra kombiterminaler.

Nationell godstransportstrategi möjliggör ökade satsningar

Den nationella godstransportstrategin, som regeringen presenterade i juni 2018, innehåller både satsningar på järnvägsinfrastruktur och förstärkta insatser för att öka kombitrafiken. Samtidigt visar den ett ökat fokus på hållbara, moderna transportlösningar för gods i urbana miljöer. Även satsningen på höghastighetsbanor gör att mer gods skulle kunna transporteras på järnväg, när fler persontransporter flyttar bort från de befintliga stambanorna. I samtliga dessa satsningar finns utrymme för Jernhusen att bidra till utvecklingen, såväl med kompetens som med konkreta investeringar.

Lägre volymer

Totalt sett minskade antalet hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler under 2018, främst som ett resultat av att kombiterminalen i Göteborg stängdes i december 2017 på grund av den planerade Västlänken.

KOMBITERMINALER I SIFFROR

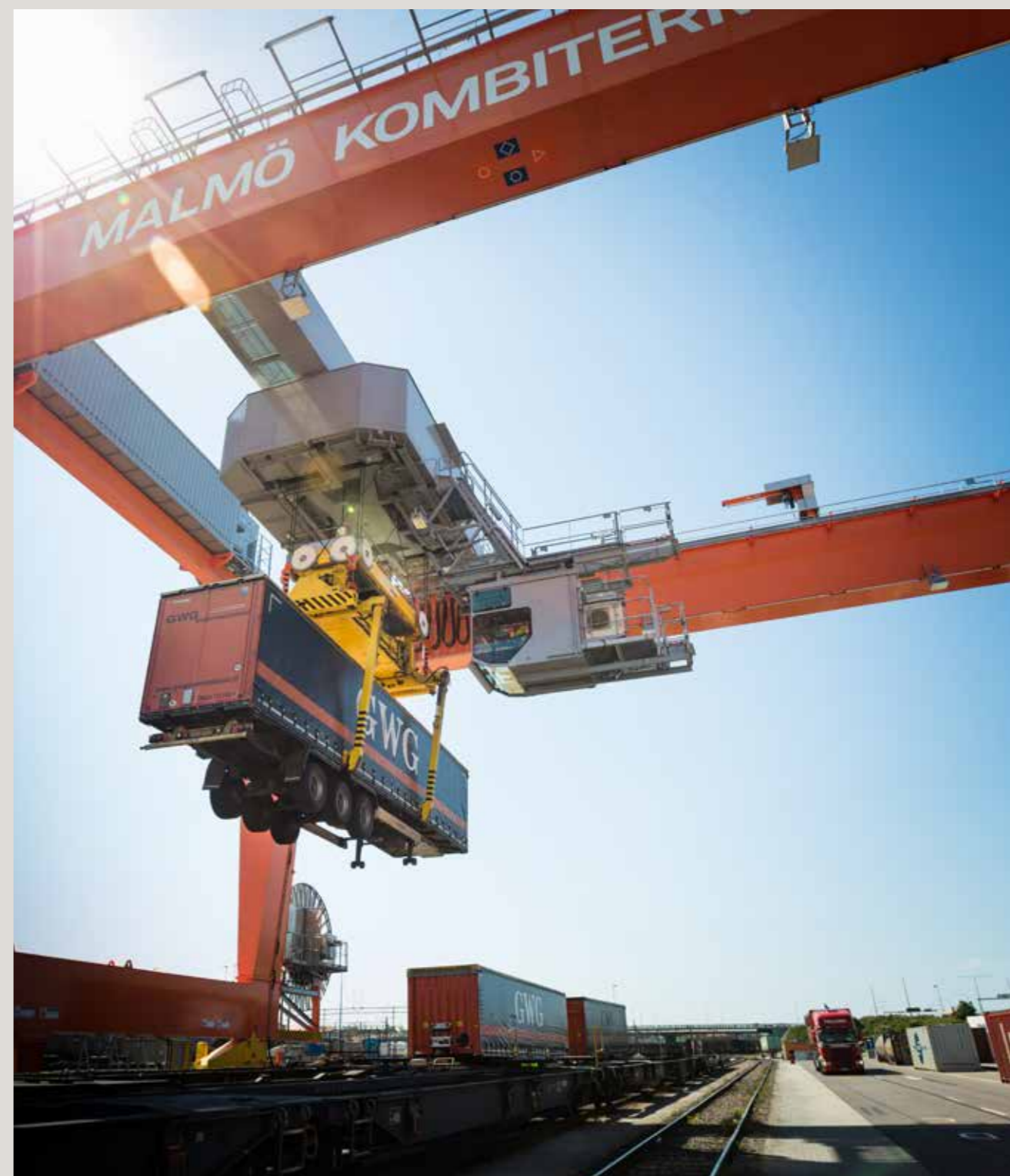
	2018	2017
Antal kombiterminaler	5	5
Antal hanterade enheter	145 275	229 000

För övriga nyckeltal se tabell för Depåer och Kombiterminaler på sidan 30.

Viktiga händelser 2018

- De nya kranarna på Malmö Kombiterminal invigdes i maj.
- Tågpendeln från Duisburg i Tyskland till Nässjö Kombiterminal utökades i november till hela 700 meter. Då tåget är extra långt innebär det att 5 000 lastbilar årligen kan flyttas från väg till järnväg.

Se filmen på Youtube:
Jag är en kombiterminal



INFARTSPORTEN FÖR INTERNATIONELLA KOMBITRANSPORTER

Sveriges beroende av importerade varor är stort både när det gäller konsumtionsvaror och insatsvaror till industrin. Varor från alla världens hörn kommer ofta först till viktiga europeiska logistiknoder i Tyskland och Nederländerna. Transporten till Sverige kan sedan ske med järnväg. Flera internationella tågoperatörer har därför satt upp tågpendlar som flera gånger i veckan trafikerar Malmö Kombiterminal tur och retur från orter som Duisburg, Herne, Köln och Coevorden. Det finns även en tågpendel som trafikerar sträckan Oslo – Malmö – Oslo fem gånger i veckan.

I Sverige nyttjar tågoperatörerna Malmö Kombiterminal, som med sitt läge är stark inom internationella kombitransporter, för att lasta om varorna. Sedan kan varorna transporteras vidare in i Sverige med järnväg. Det möjliggör en klimatsmart transport hela vägen in i stadskärnorna. Malmö Kombiterminal är den enda terminalen i Sverige som servar flera av de internationella tågoperatörerna såsom CargoNet, Hupac, Kombiverkehr och Samskip samtidigt.

¹⁾ Källa: Green Cargo och EcoTransit

Mer stad att älska

Genom att utveckla våra stationsnära områden till trygga, levande och attraktiva stadsmiljöer gör vi det möjligt för fler att resa kollektivt samtidigt som vi stöttar städernas tillväxt.

Under 2018 har vi tagit våra projekt några steg närmare genomförande eller färdigställande samt skapat nya samarbetsformer för ökad samsyn och framdrift med våra partners. Vi har också inlett arbetet med att uppdatera vårt kvalitetsprogram för att förtydliga hur vi idag arbetar med stadsutveckling och fokuserat extra på hur hållbarhetsfrågorna ska konkretiseras i ställningstaganden och indikatorer. När sedan projekten har färdigställts övergår förvaltningen från affärsområde Stadsutveckling till affärsområde Stationer.

Malmö

Detaljplanearbetet för blivande bostadsområdet Ellstorp vid nyöppnade Östervärns station fortsatte. Jernhusen använder för första gången certifieringssystemet Citylab för hållbar stadsutveckling som tagits fram av Sweden Green Building Council. Ellstorp ingår i den fördjupade översiktsplanen för Kirsebergsstaden, där även vår fastighet med de gamla järnvägsverkstäderna på andra sidan Östervärns station ingår. Där förbereds nu för kommande detaljplanearbete inför omvandlingen till ett bostadsområde.

Närmast Malmö Centralstation fortsätter detaljplanearbetet för resterande kvarter efter det pågående kontorsbygget Fojén. Detaljplaneförslaget innehåller ett par bostadskvarter samt kvarter för en domstolsbyggnad. Granskningskedet genomfördes under hösten med en viss fördröjning jämfört med ursprunglig tidplan.

Göteborg

Vi planerar att knyta ihop området mellan den nya stationen vid Västlänken och nuvarande centralstation, där vår ambition är att skapa en ny stadsdel som blir en bra och attraktiv mötesplats.

Tidplanen för Västlänken har förlängts och detaljplanerna har därför anpassats till detta.

Stockholm

Planerna för utvecklingen av centralstationsområdet fortskrider och under året fokuserade vi på att definiera projektets förutsättningar och risker kopplade till riksintressena Kommunikation och Kulturmiljö samt hur vi tekniskt och ekonomiskt kan genomföra projektet.

Vi etablerade nya samverkansformer där behovet av framtida kapacitet på bangården utreddes med Trafikverket i en så kallad tankesmedja. Tillsammans med personer och aktörer som är viktiga för processen och resultatet diskuterade vi också hur platsen upplevs idag, vad den historiskt har varit och vad den har potential att bli i framtiden. En platsidentitet formulerades med värdeord, vision och ett löfte som uttrycker att detta ska bli "Mer Stockholm att älska".

Region Riks

I Örebro fortsätter vårt arbete med omvandlingen av CU-området till CU-staden. Planprogrammet antogs och vi arbetar med detaljplanen för den första etappen. Bostadsbyggått avyttrades till JM och

Viktiga händelser 2018

- Planprogrammet för Örebro Centralverkstad antogs i augusti och planbesked erhöles i november.
- Fojéns kontorsyta var vid årsskiftet uthyrd till 85 procent. Inflyttning i slutet av 2019.
- Detaljplanen för resterande kvarter i närheten av Malmö Centralstation delas upp i två delar med viss försening.

OBOS för utveckling av såväl flerbostadshus som radhus. I Örebro träffades avtal med Magnolia som kommer fortsätta utveckla den övre bangården.

STADSUTVECKLING I SIFFROR

	2018	2017
Antal fastigheter	33	28
Investeringar och förvärv, MSEK	248	151
Marknadsvärde, MSEK ¹⁾	2 359	4 073
Lokalarea, kvm ²⁾	44 171	33 000
Ekonomisk vakansgrad, %	0,0	3,5
Fastighetsintäkter, MSEK	89	71
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	36	29
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-55	138
Rörelseresultat, MSEK	-38	267

¹⁾ Projekten Stockholm Continental och Glasvasen har under 2018 färdigställts. Förvaltning av dessa fastigheter har därmed flyttats till affärsområde Stationer vilket förklarar förändringen av marknadsvärde.

²⁾ Under 2018 övertog affärsområdet fastigheterna i Kirseberg respektive Örebro CU Östra. Detta förklarar ökningen av lokalarean.



MODERNT KONTOR FÖR TÅGPENDLARE

Under året påbörjades byggnationen av Fojén intill Malmö Centralstation. Stommen är uppförd och fasad och stomkompletteringsarbeten pågår och i december började det invändiga arbetet. Fojén ska bli ett modernt kontor med plats för 700 arbetsplatser och butiker i entréplan. Inflyttning väntas ske under 2019

och över 85 procent av kontorsytorna är redan uthyrd. Under året adderade vi även en certifiering, WELL, som systematiskt fokuserar på människors hälsa och välbefinnande. Fojén ska certifieras enligt WELL nivå *Guld* samt BREEAM *Excellent*.

Projektöversikt

Jernhusens utvecklingsprojekt ligger främst i stationsnära lägen, där vi äger mark som tidigare användes för verksamhet kopplad till järnvägen. Marken är centralt belägen och passar utmärkt för arbetsplatser eller bostäder.

Idag önskar allt fler arbeta och bo nära kollektivtrafiken. I utvecklingen av stationsområden planlägger vi för att skapa levande stadsdelar med flera olika ändamål. Ett sådant är att bättre integrera stationerna i städerna. Vi brukar säga att vi vill göra framsidor av baksidor. I de stations-

nära områdena kan vi ha långsiktigt intresse av att äga och förvalta fastigheter, men vi kan också vilja samverka med andra aktörer. I alla Sveriges tre största städer planerar vi idag för utvecklingsprojekt i stor skala alldeles invid centralstationen.

Utöver stationsområdesutvecklingen

äger vi också områden som primärt utvecklas för bostadsändamål. Där vill vi delta i utvecklingen för att säkerställa såväl kvalitet som ekonomiska värden, men vi har inte intresse av att själva äga och förvalta dessa fastigheter på längre sikt.

STÖRRE UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt	Kommun	Lokaltyp	Status detaljplaneprocess	Bedömd tidpunkt för färdig detaljplan ¹⁾
RegionCity, byggnader ovan Västlänken	Göteborg	S, K, H	Pågår	2019
RegionCity, västra del mellan nuvarande Centralstation och Västlänken	Göteborg	S, K, H, B	Pågår	2020
Lund stationsområde	Lund	S, K	Pågår	2020
Södra Nyhamnen (Glasvasen, Foajén, Malmö Living)	Malmö	K, B	Klar (2013)	
Södra Nyhamnen, resterande område	Malmö	K, B	Pågår	2019
Ellstorp	Malmö	B	Pågår	2019
Kirseberg	Malmö	B	Fördjupad översiktsplan pågår	
Centralstaden	Stockholm	S, K	Pågår	
Liljeholmen	Stockholm	B	Ej startad	
Varberg stadsutveckling	Varberg	B	Planprogram klart	
Västerås	Västerås	S	Pågår	2020
CV-staden Alnängarna	Örebro	B	Klar (2013)	
CV-staden etapp 1	Örebro	B	Pågår	2021
CV-staden etapp 2	Örebro	B	Planprogram klart	2030
CV-staden efterföljande etapper	Örebro	B	Planprogram klart	

¹⁾ Enligt respektive kommun
S=Station K=Kontor B=Bostäder (avses att avyttras som byggrätter) H=Handel

Projektets faser

Att arbeta med utvecklingsprojekt är en lång och tidskrävande process. Hänsyn ska tas till många olika intressen i samhället, från att de första utvecklingsidéerna av ett område presenteras till dess att en byggnad står färdig för inflyttning.



UTVECKLINGEN AV NY STADSDEL I MALMÖ

Jernhusen utvecklar sedan flera år den nya stadsdelen Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation. Närheten till hamnen och verksamheterna där gjorde att området tidigare uppfattades som en baksida.

Från de första idéerna till att den första nya byggnaden var inflyttningsklar tog det cirka sju år. Innan hela området är färdigställt och alla byggnader är inflyttade kommer det att ha gått närmare femton år.

Södra Nyhamnen (Glasvasen, Foajén och Malmö Living):

- 2007-2008: Jernhusen väcker en idé om att omvandla området till en blandad stationsnära stad med arbetsplatser och bostäder.
- 2009: Planeringsarbetet inleds på Jernhusens uppdrag i samverkan med Malmö stad genom att fyra arkitektkontor får komma med förslag på utformning.
- 2010: Ett planprogram för området tas fram av Malmö stadsbyggnadskontor och antas av Stadsbyggnadsnämnden i december.
- 2011-2013: Detaljplan tas fram för de första kvarteren. Planen vinner laga kraft i maj 2013.

- 2014-2016: Jernhusen genomför projektering och byggande av den första byggnaden, kontorsfastigheten Glasvasen, som står färdig för inflyttning i början av år 2016.
- 2015: Bostadsbyggrätt för cirka 80 bostäder i bostadshuset Malmö Living säljs.
- 2017-2019: Jernhusen genomför projektering och byggande av kontorsfastigheten Foajén. Inflyttning sker mot slutet av 2019.

Södra Nyhamnen, resterande område:

- 2016: Detaljplanearbete för resterande delar av Södra Nyhamnen inleds.
- 2017: Jernhusen träffar avtal om att avyttra byggrätter inom Södra Nyhamnen för uppförande av ny domstolsbyggnad.
- 2019-2020: Efter önskemål från Malmö stad har delar av detaljplanen senarelagts för att möjliggöra ytterligare utredningar kopplat till Malmös översiktsplan. Bedömningen är att nästa detaljplan färdigställs under 2019. Resterande delar ytterligare något år senare.
- 2022: Byggnaderna för etapperna där detaljplanen färdigställs 2019 planeras vara inflyttningsklara.

Strukturerad riskhantering

Jernhusens riskhanteringsprocess identifierar, kvantifierar och hanterar potentiella risker för att minimera en eventuell negativ påverkan på Jernhusen och våra intressenter för att istället ta tillvara de affärsmöjligheter som kan finnas.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att bolaget riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt med tydligt definierade roller och ansvar för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra. Ud ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergrifande risker sammantaget är tillräckliga och cheferna inom respektive ansvarsområde ansvarar för att riskerna hanteras. Styrelse och bolagets ledningsgrupp säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Riskarbetet följs upp halvårsvis utifrån det årliga budget-, affärsplane- och strategiarbetet.

Under 2018 har Ud initierat ett arbete med att utveckla processen för riskhantering med stöd av PwC. Processen för riskhantering kan främst utvecklas vad gäller hur vi bättre visualiserar vilka risker som förhindrar eller kan förhindra att bolaget når de strategiska målen samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera dessa risker.

Strategiska risker

Bransch- och marknadsrisker

→ Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt och sysselsättning. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningen, som är en faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. Detta i sin tur påverkar vakansgrad och hyror, särskilt när det gäller kommersiella fastigheter. En svag samhällsekonomisk utveckling kan därför ha en negativ påverkan på bolagets verksamhet.

Jernhusen arbetar aktivt för att öka det kollektiva resandet då det stärker fastighetsvärdena runt stationerna och minskar den negativa påverkansgraden, eftersom människor reser kollektivt även i lågkonjunktur.

→ Eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar har påverkat allmänhetens förtroende för järnvägen negativt. Detta kan påverka flödena i systemet, både av resenärer och av gods. Om kapacitetsproblem inom den svenska järnvägen inte löses kan detta få negativa konsekvenser för bolagets verksamhet.

Jernhusen arbetar tillsammans med trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsleverantörer för att utveckla driftsäkra depålösningar för att bidra till fler hela och rena tåg i tid till resenärerna.

Affärsrisker

→ Jernhusen har många intressenter kopplade till bolagets verksamhet och affärer. Bolagets framgång i framtida affärer och investeringar är många gånger påverkat av beslut från externa aktörer så som kommuner, Trafikverket eller länsstyrelser.

För att på bästa sätt utveckla och investera i svensk infrastruktur är det av stor vikt att Jernhusen arbetar nära samtliga dessa externa aktörer för att minska risken för negativ påverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Verksamhetsrisker

→ Jernhusens verksamhetsrisker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturkapital. Eftersom Jernhusen befinner sig på en marknad i förändring är det viktigt att löpande se över och arbeta med vår kompetens och vårt kunnande för att säkerställa att vi kan leva upp till de förväntningar och krav våra kunder och samarbetspartners har på oss. Som en mindre aktör med en bred och exponerad affär finns det alltid en risk att nyckelkompetens väljer att lämna bolaget.

Av denna anledning är det centralt att vi har processer och arbetssätt som stöttar både den enskilde medarbetaren och de olika teamen. Genom vårt arbete med exempelvis olika kompetensutvecklingsinsatser, medarbetarundersökningar, en nära dialog mellan medarbetar- och

chefsled samt ett strukturerat HR-arbete fokuserar vi på att tidigt identifiera och hitta utmaningar i verksamheten för att säkerställa Jernhusens verksamhet och resultat.

Miljörisker

→ Jernhusen har som fastighetsbolag miljörisker, en av dem är eventuella föroreningar i mark och byggnader. Dessa föroreningar påverkar vår miljö och att åtgärda dem medför kostnader. Vid sanering av föroreningar i mark har Jernhusen ett avtal med staten som ger oss ersättning för alla historiska kostnader för föroreningar som uppstått före bolagiseringen 2001, eftersom Jernhusen inte bidragit till föroreningarna. I projekt som innefattar stadsdelsutveckling täcker inte avtalet de kostnader där den befintliga användningen av fastigheten ändras, vilket kan bli en ekonomisk risk.

Genom att bolaget fram till 2025 systematiskt kartlägger och hanterar samtliga fastigheters markföroreningar reduceras risken för påverkan som markföroreningar för människor och miljö samt oförutsägbara kostnader markant.

→ Det finns en risk för miljöskador som en följd av eftersatt underhåll i vissa delar av fastighetsbeståndet, samt en risk att byggnadsmaterial som används idag skulle visa sig vara farliga i framtiden då dessa miljörisker påverkar människorna i byggnaderna. För att förebygga den risken använder vi Byggvarubedömningens databas för att välja sunda material vid nyproduktion och ombyggnationer.

Varumärkesrisker

→ Jernhusens verksamhet och fastigheter är en del av många människors vardag, vare sig det handlar om resenärer, hyresgäster eller andra intressenter. Utifrån detta är det viktigt att Jernhusen hela tiden levererar efterfrågade tjänster och produkter samt genomför projekt på ett bra sätt. En bristande leverans kan annars leda till ett försämrat varumärke och därmed minskade affärsmöjligheter i framtiden.

Jernhusen genomför bland annat undersökningar som Nöjd Kundindex, Nöjd Resenärsindex och varumärkesmätningar för att få kunskap om vad våra intressenter tycker att vi gör bra och vad vi kan göra bättre.

Finansiella risker

Refinansieringsrisk

→ Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader.

Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,8 (2,5) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan 1 och 5 år.

Ränterisk

→ Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2018, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Motpartsrisk

→ Motpartsrisk avser risken för att en motpart inte fullföljer sina åtaganden.

Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motparts-exponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Valutarisk

→ Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflöde. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

Operativa risker

Korruptionsrisker

→ I affärsförbindelser finns risk för bristande affäretik och korruption.

För att hantera risken tillämpar bolaget uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Under våren höll Institutet Mot Mutor (IMM) en fördjupande föreläsning för alla medarbetare och på en bolagsgemensam kompetensutvecklingsdag behandlades den nya riktlinjen avseende extern representation och motverkande av korruption genom gruppdiskussioner och lösning av affäretiska dilemman. Riktlinjen följer den genomlysning och riskbedömning som gjordes under hösten 2017 av PwC gällande risk för mutor och korruption i vår verksamhet. Den baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt.

Inskränkning av mänskliga rättigheter

→ Jernhusen påverkar, direkt och indirekt, många människors liv varje dag och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individers mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende.

För att hantera risker i värdekedjan tillämpar bolaget uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. I våra offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla. Jernhusen har en tillgänglighetsansvarig och flera medarbetare som i samverkan med externa parter som kommuner, andra fastighetsägare och hjälporganisationer långsiktigt hanterar social utsatthet. Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår.

→ Under 2019 kommer Jernhusen tillsammans med bevakningsföretag och andra

KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	119 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	9 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	46 ¹⁾
	+/-0,25 procentenhet	
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter		-697/767 ²⁾
Ränteniåva, marknadsränta	+/-1 procentenhet	18 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

partners fördjupa samverkan mot den sociala utsatthet som vi ser breder ut sig. Våra kvalitetsuppföljningar kommer särskilt fokusera på vikten av att följa Jernhusens värdegrund och skapa förutsättningar för våra ordningsvakter att handla utifrån ett medmänsklighets agerande, genom samverkan och samarbete med myndigheter, kommuner och hjälporganisationer.

→ Under 2018 genomfördes en analys tillsammans med konsultföretaget Enact för att identifiera var Jernhusen riskerar att orsaka, bidra eller vara kopplad till kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Byggtreprenader identifierades som ett potentiellt riskområde.

Ett sätt att närmare kartlägga och minska bolagets påverkan vore att genomföra en så kallad Human Rights Impact Assessment (HRIA).

Fastighetsintäkter

→ En del av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, bestående av bashyra plus tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framför allt för butiker och restauranger på stationerna. Minskat resande kan därför leda till lägre omsättning hos Jernhusens hyresgäster, vilket påverkar intäkterna från dessa hyresgäster negativt. Vidare är bolagets intäkter från vissa kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar.

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för att resenärer och besökare fortsatt ska besöka våra byggnader.

Vakansrisiker

→ Vakansgrad anger hur stor del av fastigheternas hyresvärde som inte är uthyrt. Genom att hyresavtal förfaller kontinuerligt pareras hyresrisiker knutna till konjunkturcykler. Vakansgrad beräknas på fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter. Per den 31 december 2018 uppgick den till 3,2 (6,1) procent, motsvarande ett hyresbortfall på 29 (57) miljoner kronor.

Fastighetskostnader

→ Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel. El och värme står för den största delen men vidaredebiteras till stor del till hyresgästerna varför Jernhusens exponering mot energikostnader är begränsad.

Värdoförändringar

→ Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS innebär att volatiliteten på fastighetsmarknaden kan ge stora effekter på Jernhusens resultat. Fastigheternas marknadsvärde påverkas främst av förändrade avkastningskrav och antaganden om marknadshyror. Orealiserade värdoförändringar redovisas i resultaträkningen men har ingen kassaflödeseffekt.

Skatter och avgifter

→ Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på bolagets ekonomiska resultat. Ibland sker ändringar i regelverken även retroaktivt, vilket innebär att bolagets resultat kan påverkas negativt utan att bolaget kunnat bedöma utfallet av skatter och avgifter i sitt affärsmässiga handlande. Detta avser främst förändringar i företagsbeskattning, fastighetsskatt och inkomstbeskattning. Förändringar i olika typer av avgifter, till exempel arbetsgivaravgifter, påverkar bolaget på motsvarande sätt.

Jernhusen har en skattejurist anställd samt ett Skatteråd som följer utvecklingen av regelverken för skatter och avgifter samt förbereder beslut i viktiga skattefrågor för att säkerställa att Jernhusen följer gällande lagar, föreskrifter och hanterar skattefrågor på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med branschpraxis.

Projektverksamheten

→ Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och i genomförandefas. I de stora projekten finns bland annat risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen och förändrade projektvolym under planprocessen. I projekten finns ett flertal operativa risker identifierade som kan innebära ökade kostnader eller tidsförskjutningar vilket kan drabba bolaget negativt. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket innebär stora utgifter vid reinvestering.

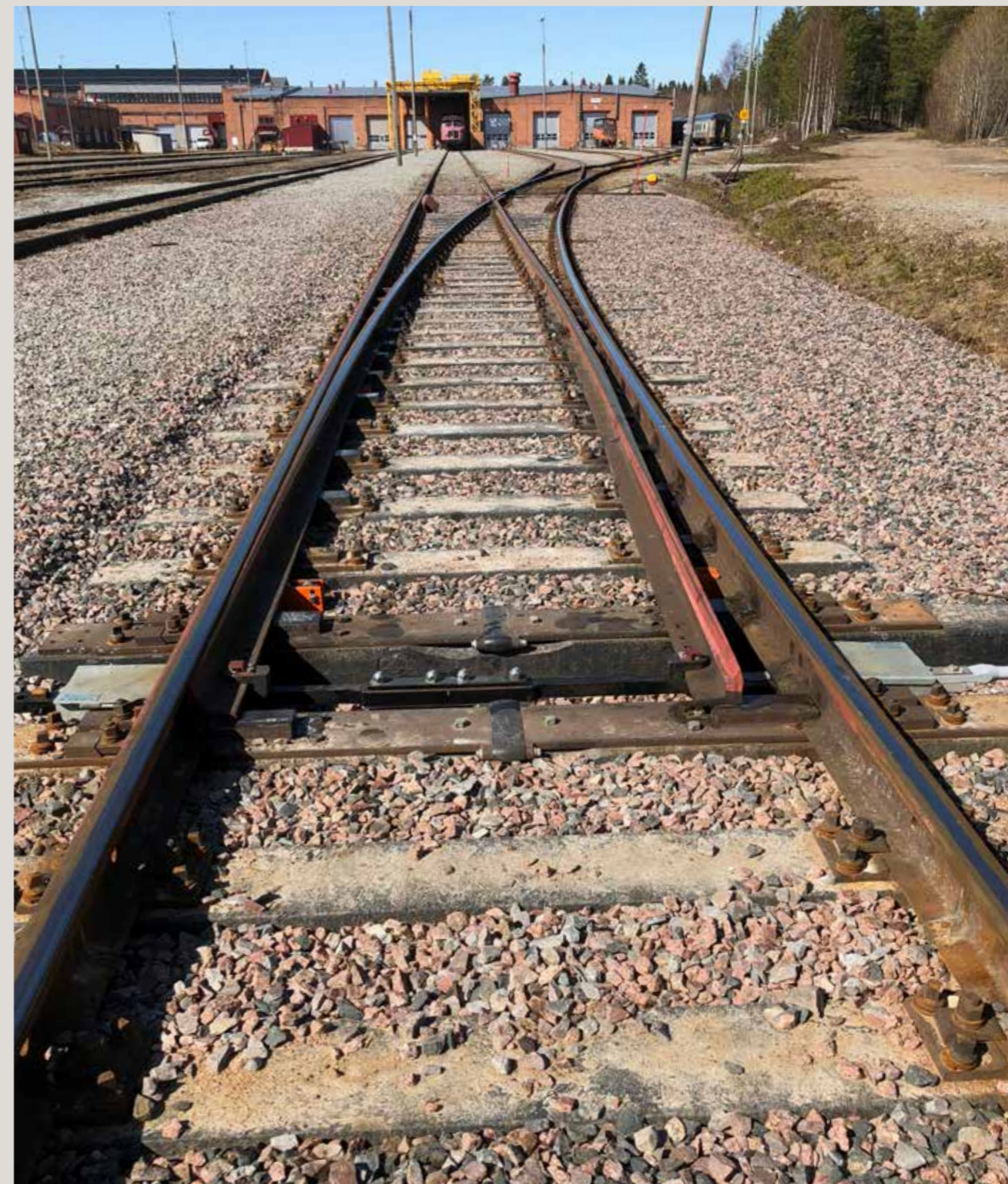
→ Vid byggprojekt finns det risker kopplade till hälsa och säkerhet.

Vi arbetar tillsammans med våra entreprenörer för att minimera dessa risker. Jernhusen är även medlemsföretag i organisationen Håll Nollan som har visionen att ingen ska skada sig på byggarbetsplatsen. Där arbetar man med byggprojektets olika faser för att förebygga och minska risken för skador.

Twister

→ Rättsliga förfaranden och tvister förekommer i Jernhusens verksamhet.

Jernhusen arbetar proaktivt för att undvika tvister, exempelvis med ständiga förbättringar i vårt avtalsskrivande. Vi har också en ansvarsförsäkring med sedvanlig omfattning som kan omhänderta vissa skadeståndskrav. Risken finns dock, trots detta, att vissa av tvisterna faller ut till nackdel för Jernhusen, ibland med betydande kostnader som resultat.



SLIPERS AV ÅTERVUNNEN PLAST FÖRBÄTTRAR MILJÖN

Slipers är balken som fördelar järnvägsspårets last över banvallen och som förhindrar att rälsen kröks på grund av värme. På Jernhusens depå i Notviken, nära Luleå, har vi ersatt utslitna träslipers med 1 200 slipers tillverkade av återvunnen plast. Många av det svenska järnvägsnätets befintliga slipers består av trä impregnerat med kreosot, ett ämne som innehåller miljöfarliga ämnen som förorenar marken och riskerar att påverka grundvattnet.

Efter en grundlig kartläggning av hållbara alternativ valde Jernhusen nya slipers som tillverkas i Sverige av bland annat återvunnen plastemballage. Utöver att vi ser det som positivt att främja återvinning av vårt eget avfall för att producera slipers minskar miljöföroreningar och arbetsmiljön förbättras för dem som arbetar med järnvägen. Depån i Luleå, och en depå i Gävle, har utsetts till pilotanläggningar för att testa materialet under olika väderförhållanden.

Finansiering

En stark svensk ekonomi i kombination med stabila räntor innebär fortsatt låga lånekostnader för Jernhusen.

Inflationen steg under 2018 och var en av de bidragande faktorerna till att Riksbanken i december valde att höja räntan för första gången sedan 2011. Fortsatt stabil svensk ekonomi och låga marknadsräntor innebär en låg upplåningskostnad under året för Jernhusen.

2019 ser ut att bli året då många centralbanker återgår till en mer normaliserad penningpolitik. En global normalisering av styrräntor är i sig inget nytt men förutsättningarna är nya, både politiska och ekonomiska risker oroar på horisonten. Men svenska marknadsräntor bedöms fortsatt befinna sig på låga nivåer. Därmed förväntas även Jernhusens upplåningskostnader förbli låga under 2019.

Finansiering under 2018

Jernhusen har under 2018 lanserat ett ramverk för gröna obligationer som är ytterligare ett steg i att utveckla Jernhusens hållbara företagande. Ramverket, som fick *Market Best Practice* i samtliga kategorier togs väl emot av marknaden och efterföljande obligationsemissioner har sett en bredare investerbarhet än tidigare. Detta tillsammans med den under året bekräftade officiella rating via ratinginstitutet Standard & Poor's med utfallet *A/A-1* med stabila utsikter skapar goda förutsättningar för Jernhusens fortsatta kapitalmarknadsfinansiering.

Jernhusens skuldportfölj har under året ökat något till följd av en något högre investeringstakt och lägre försäljningsvolym.

Refinansiering av obligationer har skett med en total volym om 1 750 MSEK. I takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger minskar även andelen säkerställd bankfinansiering som vid årsskiftet uppgick till 500 MSEK (varav 0 MSEK var utnyttjat). Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,8 (2,5) år.

Till följd av den fortsatt låga räntenivån valde Jernhusen att behålla en relativt lång räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 (4,1) år.

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 49 MSEK, främst till följd av en högre investeringsvolym. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 7 704 (7 655) MSEK och den räntebärande låneskulden till 7 944 (7 738) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -139 (-154) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på refinansiering av obligationer till lägre ränta under 2018.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,6 (1,8) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,4 (1,7) procent. Under 2018 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar om 4 (3) MSEK.

Värdeförändringar derivat

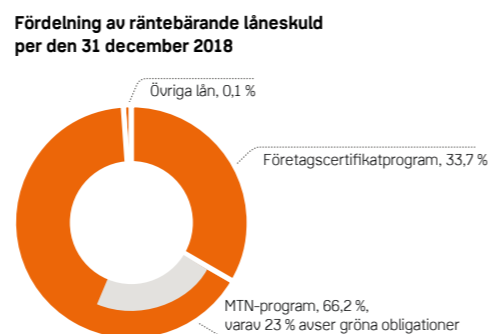
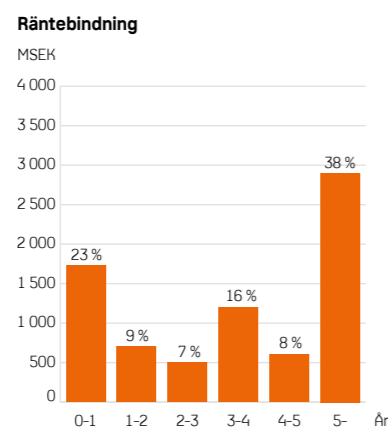
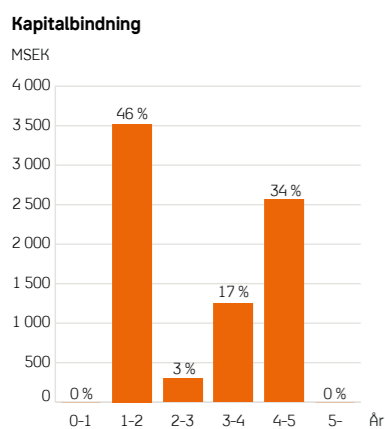
Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 500 (3 700) MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -300 (-315) MSEK. Sammantaget har den ränteuppgång i främst långa marknadsräntor som skett under året medfört en positiv värdeförändring av derivat om 15 (54) MSEK.

Finansverksamheten

Jernhusen har en central finansfunktion för att ta tillvara på stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten. Den ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

Verksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyens syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyen fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad. Läs mer om de finansiella riskerna på sidan 39.



FINANSPOLICY

	Policy	Utfall 2018-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	143 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	3 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,9 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	23 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,2 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

FINANSIERINGSKÄLLOR PER DEN 31 DECEMBER 2018

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	0
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 250	-	-
MTN-program, varav 1 756 MSEK avser gröna obligationer	10 000	5 056	66,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 577	33,7
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,1
Totalt	17 950	7 637 ¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 306 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

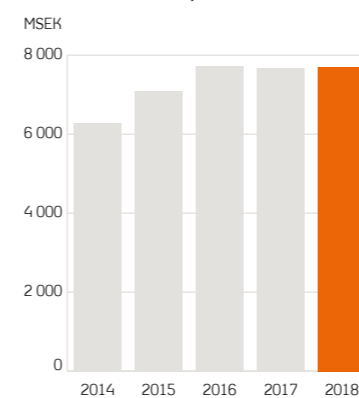
	2018	2017
Belåningsgrad, %	45,5	47,2
Skuldsättningsgrad, gånger	1,0	1
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8
Räntebindningstid, år	3,9	4,1
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,5

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2018

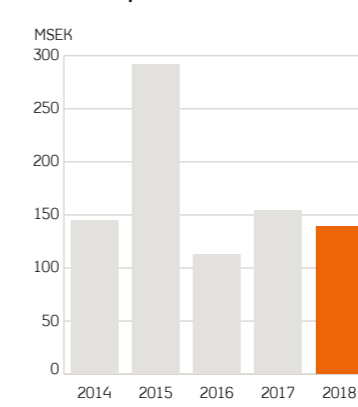
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 733	0,1
1-2 år	704	0,8
2-3 år	501	1,9
3-4 år	1 199	1,3
4-5 år	600	2,9
5- år	2 900	2
Totalt	7 637 ¹⁾	1,4

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 306 MSEK ingår inte.

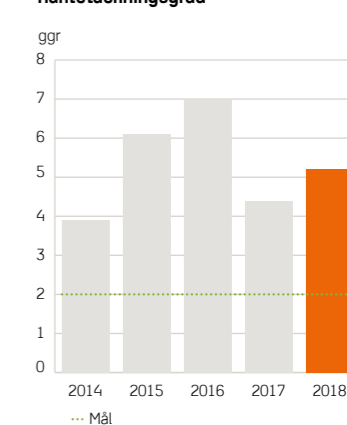
Räntebärande skuld, netto



Finansiella poster



Räntetäckningsgrad



Gröna obligationer

Under 2018 emitterade Jernhusen totalt 1 750 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Vi ser emissionen av gröna obligationer som en naturlig del i att utveckla bolagets hållbara företagande.

Inom Jernhusen finns högt uppsatta hållbarhetsmål vilka ger förutsättningar för Jernhusens hållbarhetsarbete och ambition att leda utvecklingen av framtidens stationsområden, depåområden och kombiterminaler. Ett aktivt hållbarhetsarbete ger också förutsättningar för Jernhusen att utnyttja gröna obligationer, vilket är ett modernt sätt att finansiera hållbara investeringar inom fastighetsbeståndet.

Jernhusens gröna ramverk

För att möjliggöra finansiering genom gröna obligationer har Jernhusen under 2018 upprättat ett grönt ramverk inom ramen för Jernhusens Medium Term Note-program (MTN-program). Ramverket beskriver bland annat vad likviden från de gröna obligationerna får användas till samt hur utvärdering, likvidhantering och rapportering ska hanteras.

Second opinion på gröna ramverket

Jernhusens gröna ramverk har granskats av det oberoende analysinstitutet Sustainalytics för att säkerställa att Jernhusen är lämplig att emittera gröna obligationer och Sustainalytics konstaterar att Jernhusen är väl positionerat för det.

Sustainalytics anser bland annat att ramverket är trovärdigt, effektivt och väl anpassat till *the Green Bond Principles 2017*. Vidare anser Sustainalytics att projektkategorierna inom ramverket har positiva miljöfördelar och att Jernhusens process för utvärdering, likvidhantering, urval och rapportering av finansierade projekt och tillgångar är i linje med betyget *Market Best Practice*.

Ramverket och Sustainalytics utlåtande kan läsas i sin helhet på www.jernhusen.se.

Finansierade investeringar och projekt

En del av Jernhusens långsiktiga arbete med att utveckla våra fastigheter är att miljöklassa och certifiera vårt långsiktiga fastighetsinnehav. Ett steg i detta togs när Stockholms Centralstation certifierades enligt BREEAM In-Use. Stockholms Centralstation är nästan 150 år gammal och Jernhusen har investerat stora belopp för att skapa en hållbar fastighet över tid. Fastigheten erhöll betyget BREEAM In-Use *Very Good* och kunde således ingå inom kriterierna för det gröna ramverket.

Energianvändning, och framförallt energieffektivisering, är en viktig del av Jernhusens hållbarhetsarbete. Eftersom fastigheter står för omkring 40 procent av Sveriges totala energianvändning är potentialen att göra skillnad inom detta segment stor. Jernhusen har under året genomfört ett tiotal projekt avseende energieffektivisering, däribland elektrifiering av spår, belysningsprojekt samt investering i bergvärme.

Vi har också skapat förutsättningar för fler hållbara transporter i samband med uppförandet av nya elektrifierade kranar på vår kombiterminal i Malmö som ökar terminalens lastkapacitet med 75 procent. En investering som skapar ökad kapacitet av gods på järnväg, vilket minskar miljöpåverkan. Läs mer på sidorna 32–33.

GRÖNA OBLIGATIONER 2018

Lånenummer	Emissionsdatum	Volym MSEK, nominellt	Löptid
120	17 april	500	5 år
121	17 april	1 000	5 år
122	12 juni	150	2 år
123	15 november	100	3 år
Totalt		1 750	

GODKÄNDA INVESTERINGAR OCH BYGGNADER

MSEK	Investering/ marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
Gröna byggnader	5 709	1 656
Energieffektivisering	10	9
Förnybar energi	5	4
Hållbara transporter	101	89
Förebygga och begränsa föroreningar	0	0
Totalt belopp	5 825	1 758

Den 31 december 2018 hade Jernhusen totalt 5 825 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter som underlag för finansieringen genom gröna obligationer.



STOCKHOLMS CENTRALSTATION CERTIFIERAD *VERY GOOD* ENLIGT BREEAM IN-USE

Stockholms Centralstation är en av Sveriges äldsta kollektivtrafiknoder. Byggnaden togs i bruk redan 1871 och idag besöker över 220 000 personer stationen varje dag. Certifieringen är resultatet av många års förbättringar och en målmedveten fastighetsförvaltning av en station som är öppen varje dag året om.

Nivån *Very Good* är ett mycket starkt betyg med tanke på att det är en så gammal byggnad.

Certifiering utfördes av konsultföretaget COWI. Att en stor och betydelsefull samhällsbyggnad certifieras är viktigt och skapar förutsättningar att använda grön finansiering för fastigheten.

Bolagsstyrningsrapport 2018

Tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan Jernhusens beslutsinstanser säkerställer effektiv styrning och att långsiktiga hållbara värden skapas, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets externa revisorer.

Jernhusen AB (publ) är ett av flera bolag som tillkom som ett resultat av bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar år 2000/2001. Jernhusen ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål.

Övergripande styrning av Jernhusen

Styrningen av Jernhusen utgår från ett flertal externa och interna regelverk som finns beskrivna i illustrationen nedan.

I statens ägarpolicy och riktlinjer för företaget med statligt ägande (Ägarpolicy) redogör regeringen för sin inställning i viktiga principfrågor avseende bolagsstyrningen av samtliga statligt ägda bolag. Bland annat har beslutats att alla statligt majoritetsägda

bolag ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara", vilket innebär att avvikelser från Koden är tillåtna men måste förklaras.

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2018 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicy och Koden.

Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör.

Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidorna 91–94.

Avvikelser från Koden

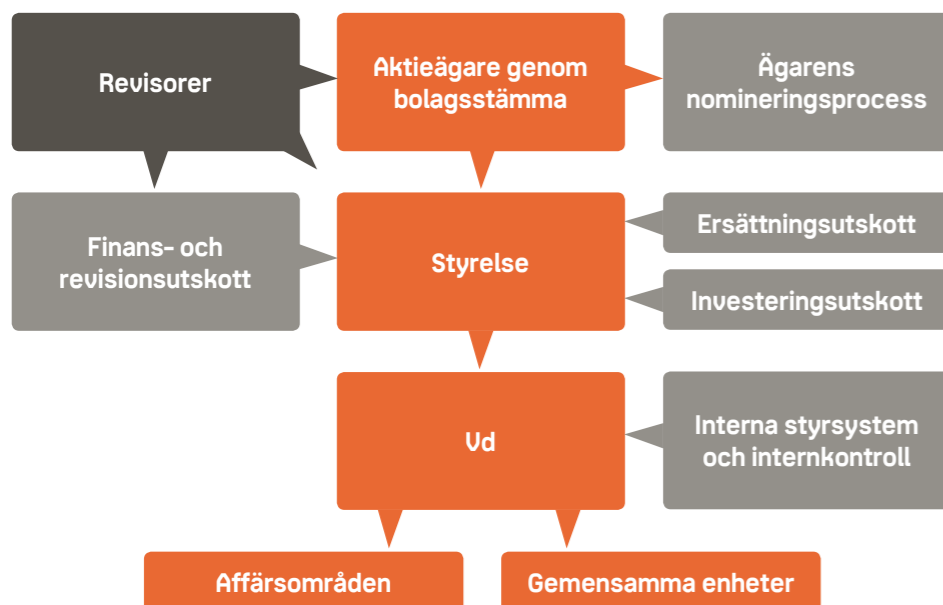
Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Skälen för avvikelserna är att Jernhusen endast har en ägare medan Koden främst riktar sig till noterade företag med spridd ägande. Nominering av ordföran-

de vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i Ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.2–1.3, 2.1–2.7, del av regel 8.1 och 10.2. Valberedningen ersätts av ägarens nomineringsprocess.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters oberoende i enlighet med regel 4.5–4.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

Ytterligare en avvikelse gäller delar av regel 1.1, avseende vid vilken tidpunkt som begäran från aktieägare att få ärende behandlat på stämma ska ha inkommit för att kunna tas med i kallelsen till stämman. Syftet med regeln är att ge olika aktieägare möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ett ärende upptaget i kallelsen till stämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publicering av information om aktieägarens initiativrätt sker därför inte.

Jernhusen styrningsstruktur



EXEMPEL PÅ STYRANDE EXTERNA REGELVERK

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

EXEMPEL PÅ STYRANDE INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till Ud
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

Styrelsens arbete har bland annat handlat om våra stora stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, Göteborg, Malmö och Örebro. Vi har även noga följt det framgångsrika arbetet med hållbarhet som introduktionen av gröna obligationer och samarbeten kring socialt utsatta miljöer samt invigning av nya kranar på Malmö Kombiterminal och kund Anpassning av depåer. Dessutom har vi kunnat glädjas åt att Alfons Åberg nu finns på flera av våra stationer. Våra anställda har helt enkelt gjort ett mycket bra jobb!

Under 2019 ska inriktningen i våra stora projekt landa. Vi ska även fokusera på de delar i vår affär som skapar grunden för att vi kan vara offensiva. Det handlar om våra stationer, depåer och kombiterminaler. Vardagsarbetet helt enkelt!

Kjell Hasslert
Styrelseordförande

Läs mer om Jernhusens bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på www.jernhusen.se.

Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen förvaltas av Näringsdepartementet.

Ägaren har på bolagsstämman beslutat om Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande och dess måluppfyllnad på sidorna 6–9.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt Ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år.

Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor,

däribland Jernhusens. Ägarpolicy anger att även allmänheten bör bjudas in att närvara vid bolagsstämman.

Årsstämma 2018

Den senaste årsstämman ägde rum den 27 april 2018 i Stockholm. Ordförande var Kjell Hasslert, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Gustaf Hygrel från Näringsdepartementet. Allmänheten var inbjuden och gavs möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att Ägarpolicy ska gälla för Jernhusen samt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebär att 179 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 4 maj 2018.

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Kjell Hasslert, Anette Asklin, Anders Kupsu, Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson. Årsstämman valde Kjell-Åke Averstad och Jakob Grinbaum som nya styrelseledamöter. Årsstämman omvalde även Kjell Hasslert till styrelseordförande.

Arbetsgagarorganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerföreningen vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson som ordinarie arbetsgagarrepresentant och Ann Lindberg som suppleant i styrelsen.

Efter årsstämman 2018 bestod styrelsen av sju stämmevalda ledamöter och två arbetsgagarrepresentanter varav en suppleant. Av de stämmevalda ledamöterna är tre kvinnor och fyra män.

Under 2018 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2019

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2019 i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Det är även styrelsen som kallar till bolagsstämma.

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ägarpolicy koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, som inte är marknadsnoterade, av Enheten för bolag med statligt ägande inom Näringsdepartementet. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och i enlighet med Jernhusens riktlinje för likabehandling, som ingår i personalpolicy. Syftet är att alla, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, funktionshinder, etnisk och kulturell bakgrund eller religiös uppfattning, ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Den anger också att Jernhusen ska eftersträva en jämn könsfördelning i alla roller.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Ägarpolicy är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, utveckling och förhållanden i övrigt. Två av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och fem från näringslivet.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelsens sammansättning framgår på sidan 48.

Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

Styrelse



Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013.

Född: 1953

Utbildning: Socionom.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare, styrelseuppdrag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Lernia, RFSU, Solveco, Tölve, Operose och Warbro Kvarn. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium.

Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 2017.

Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och i RO-gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Fabege AB, Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet och Inhouse Tech i Göteborg AB.

Tidigare befattningar: Finansdirektör Castellum AB, finanschef Västra Götalandsregionen, flertalet tjänster inom Nordbanken/Götabanken.



Kjell-Åke Averstad

Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2018.

Född: 1953

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektägare på Statens fastighetsverk.

Tidigare befattningar: Projektledare Arlandabanan, Regionchef Banverket Göteborg och Stockholm, Projektchef Citybanan i Stockholm samt Styrelseledamot Arlandabanan Projekt AB.



Jakob Grinbaum

Styrelseledamot 2013-2017 och från 2018. Ledamot i investeringsutskottet 2013-2017. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan april 2018.

Född: 1949

Utbildning: Fil.kand.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Holding.

Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).



Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1962

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Ud Skandia Fastigheter AB till den 19 februari 2019. Därefter rådgivare i bolaget t o m den 28 maj 2019.

Tidigare befattningar: Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden, vice vd Skanska Sverige, vd Skanska Fastigheter Stockholm.



Lotta Mellström

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet och finans- och revisionsutskottet sedan 2017.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd och förvaltare vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LKAB och Swedavia AB.

Tidigare befattningar: Analytiker vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet/Finansdepartementet, Managementkonsult Resco AB, Controller inom Sydkraft- och ABB-koncernerna.



Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet 2012-2016, i investeringsutskottet sedan 2016 och i ersättningsutskottet sedan 2018.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: NCC AB Regionchef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Byggtjänst.

Tidigare befattningar: Uvd NCC Construction Sverige, vd Hercules Grundläggning, Chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige.



Charlotte Mattsson

Arbetsagarrepresentant sedan 2017, utsedd av Akademikerförening vid Jernhusen.

Född: 1967

Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.

Andra väsentliga uppdrag: Föbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.



Ann Lindberg

Arbetsagarrepresentant, suppleant, sedan 2018, utsedd av Akademikerförening vid Jernhusen.

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare.

Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.

Förändringar i styrelsen under 2018

Christel Wiman avböjde omval vid årsstämman i april 2018. Nyval av Kjell-Åke Averstad och Jakob Grinbaum.

Styrelsens uppgifter

vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar, regler, policys och riktlinjer, bland annat Ågarpolicyn samt Koden.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget.
- Strategiska hållbarhetsmål.
- Utvärdering, och vid behov avsättning, av vd.
- Policydokument såsom affärspolicy, policy för hållbart företagande (inklusive skattepolicy), kommunikationspolicy, finanspolicy och personalpolicy samt instruktioner till vd.
- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal.
- Investeringar över 25 miljoner kronor.

Styrelsen har ett ansvar för att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret utförs av bolaget under vd:s ledning. Styrelsen beslutar även om riktlinjer för likabehandling, som ingår i personalpolicy. Arbetet följs upp årligen i samband med medarbetarundersökningarna och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. En lönekartläggning sker också vart tredje år.

Styrelsen ska årligen lämna en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen, se sidan 54.

Styrelsen ansvarar för att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har en genomgång med revisorerna utan att någon från Jernhusens ledning är närvarande.

Styrelseordförande

Styrelseordförande har ansvar för att samordna sin syn på viktiga avgöranden med företrädare för ägaren. Styrelseordförande ansvarar även för att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Vd och styrelseordförande stämmer av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp på mötet.

Styrelsearbetet under 2018

Under 2018 hölls nio styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd

samt firmateckningsrätt. På det konstituerande mötet beslutas även arbetsordningen för respektive utskott som bereder vissa frågor till styrelsen. Formella beslut tas inte i utskotten utan i styrelsen. Fyra av styrelsens sammanträden, varav ett telefonmöte, ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké.

Vid samtliga av årets styrelsemöten, förutom på det konstituerande styrelsemötet, lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsen har också träffat revisorn, utan närvaro av vd och ekonomidirektör/vice vd, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året förtydligt den strategiska inriktningen samt noggrant följt implementeringen och utvecklingen av de strategiska hållbarhetsmålen som infördes 2017. Aktiviteter för att öka det kollektiva resandet och få nöjdare resenärer har diskuterats, liksom utvecklingen av bolagets proaktiva arbete med, såväl som konsekvenserna för, verksamheten för utsatta grupper som vistas på stationerna. Arbetet med säkerhet generellt och aktiviteter för att förebygga oegentligheter på och runt stationerna har diskuterats.

Relationen till kunder och affärsmodeller har också varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Frågor som diskuterats är bland annat hur vi ska utveckla vår kundnära förvaltning och väntsalsfunktioner.

En fråga under året har varit det nya lagförslaget om skatter och hur det kan komma att påverka Jernhusen.

Andra frågor som diskuterats är #metoo samt internkontroll avseende mutor och bestickning.

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar och förvärv samt avyttringar, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året diskuterat utvecklingen av Jernhusens stationsnära områden. Vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna, bland andra Centralstationsområdet i Stockholm och Region City i Göteborg.

Styrelsen gör varje år studiebesök med koppling till Jernhusens verksamhet eller uppdrag. Under 2018 besöktes New York för att studera olika teman för stations- och stadsutveckling inklusive kopplingen till olika former av finansiering.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott.

Viktiga frågor 2018

→ Särskilt fokus på att hållbarhetsfrågor och arbetet med att nå de strategiska hållbarhetsmålen. Som ett led i en systematisk utveckling av bolagsportföljen har ägaren, genom Näringsdepartementet, genomfört en analys av de statliga fastighetsbolagen hållbarhetsarbete däribland Jernhusen. Analysen har presenterats för styrelsen.

→ Kundrelationer och kundnöjdhet.

→ Utveckling och samarbete inom branschen.

→ Strategi, med särskilt fokus på att förbättra kundnära förvaltning, övriga utvecklingsområden och arbetet för att uppfylla mål för kund, projektverksamhet, effektivitet, hållbarhet och företagskultur.

→ Investeringar, avyttringar och strategier rörande fastighetsbeståndet.

→ Skattefrågor.

→ Finansiell ställning och utdelning.

→ Internkontroll och risker samt regelefterlevnad.

Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Utskottet ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande och Koden följs.

Utskottet ansvarar även för att bereda Jernhusens program för rörlig lönedel, både genom att bereda mål för kommande år och att utvärdera föregående års mål. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Kjell Hasslert (ordförande), Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR och Verksamhetsutveckling i alla möten.

Under 2018 sammanträdde ersättningsutskottet sex gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställning- ar och ersättningsfrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Utskottet har även i uppgift att bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen samt granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Jakob Grinbaum. I utskottets möten deltar Jernhusens ekonomidirektör/vice vd samt i många fall cheferna för Redovisning respektive Finans. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde åtta gånger under 2018. Vid fyra av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Investeringsutskott

Investeringsutskottet har inrättats för att övervaka och bereda frågor kring Jernhusens investeringar och strategiskt viktiga affärer. Utskottet ansvarar också för att antagen affärspolicy efterföljs samt vid behov revideras och utvecklas.

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Varje kvartal sker genomgång av projektrapporter och projektrevisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu, Kjell-Åke Averstad och Ingegerd Simonsson. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och Chef Control samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2018 hölls fem sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2018 beslutade att arvoden för styrelseordförande skulle höjas till 250 000 kr per år. Arvoden för

styrelseledamöter och arbete i utskott lämnades oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare, att ingen ersättning utgår till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Läs mer om arvoden i not 8.

Styrelsens egen utvärdering

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet rapporteras till Näringsdepartementet.

Även styrelseutskotten utvärderar årligen sitt arbete och drar slutsatser som sedan återrapporteras till styrelsen.

För 2018 genomfördes utvärderingen genom diskussion av förberedda frågeställningar. Frågeställningarna handlade bland annat om relevansen av de frågor som behandlas på styrelsemöten och i utskott, om kompetensbehov, arbetsklimat, styrkor och förbättringsområden samt om eventuella fördjupningsområden under 2019.

Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vds förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet med årsredovisningslagen. Årsstämman väljer revisor och finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2018 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2019.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i

samband med att delårsrapporten januari-september samt årsredovisningen fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2018 deltog revisorerna vid fyra av finans- och revisionsutskottets möten, vid ett möte med styrelsen utan närvaro av personer från Jernhusens ledning samt vid årsstämman.

Styrning av Jernhusen

Bolagsstämman har beslutat om de finansiella målen som utgör ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger samtliga medarbetares befogenheter utifrån roll.

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO 14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd,

HELENA EHRENBORG

Revisor i Jernhusen sedan 2017. Huvudansvarig sedan 2017.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Vasakronan, Akademiska Hus, Pandox, HSB Riksförbund och Strukton Rail.

BESLUTADE STYRELSEARVODEN

SEK	2018	2017	2016	2015
Styrelseordförande	250 000	240 000	225 000	225 000
Styrelseledamot	120 000	120 000	120 000	120 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet	40 000	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2018 till årsstämman 2019. Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, MÖTESNÄRVARO SAMT UTBETALDA ARVODEN UNDER 2018

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelsearbete, SEK	Arvode för utskottsarbete, SEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	8/9	6/6		5/5	271,8	66,2
Anette Asklin (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	9/9		8/8		158,9	53,0
Kjell-Åke Averstad ¹⁾	6/6			2/2	80,0	13,3
Jakob Grinbaum ²⁾	6/6		5/5		80,0	20,0
Anders Kupsu	9/9			5/5	120,0	20,0
Lotta Mellström	9/9	6/6	8/8		-	-
Ingegerd Simonsson	9/9	3/3		5/5	120,0	33,3
Christel Wiman ³⁾	3/3	3/3	2/2		46,5	21,9
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	9/9				-	-
Ann Lindberg (arbetstagarrepresentant) ⁴⁾	5/6				-	-

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2018. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. Kjell Hasslert, Christel Wiman och Anette Asklin har fakturerat via bolag fram till årsstämman 2018. Enligt stämmobeslut inkluderar utbetalt arvode därför även sociala avgifter. Läs mer om arvoden i not 8.

¹⁾ Kjell-Åke Averstad valdes in i styrelsen på årsstämman 2018.

²⁾ Jakob Grinbaum valdes in i styrelsen på årsstämman 2018.

³⁾ Christel Wiman ingick i styrelsen, ersättningsutskottet samt finans- och revisionsutskottet fram till årsstämman 2018.

⁴⁾ Ann Lindberg ingår i styrelsen, som arbetstagarrepresentant, sedan årsstämman 2018.

och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från marknadsföring och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik, Jernboken. Denna inkluderar mallar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. All projektverksamhet i Jernhusen ska utgå från Jernboken.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer. Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna uppförandekod följs. Under 2018 har Jernhusen fortsatt arbetet med att ytterligare säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden. Uppförandekoden har också uppdaterats, kompletterats och förtydligats under 2018. Dessutom har styrande dokument kring extern representation uppdaterats. Flera utbildningsinsatser och workshops för medarbetarna i antikorrup-tionsarbete har genomförts.

Hållbarhetsfrågor i Jernhusen

Ågarpolicyn anger att bolag med statligt ägande ska integrera hållbart företagande i bolagsstyrningen och agera föredömligt inom området. Det framgår vidare att verksamheten ska drivas på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling, det vill säga "en

utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Vägledande för arbetet är internationella riktlinjer, Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

Av särskild vikt är att arbeta för en sund och säker arbetsmiljö, goda och anständiga arbetsvillkor, jämställdhet och mångfald, respekt för mänskliga rättigheter, minskad klimat- och miljöpåverkan, god affärsetik, aktivt anti-korrup-tionsarbete, säkerställande av att missbruk inte sker av särställningen såsom bolag med statligt ägande samt ansvarsfullt agerande inom skatteområdet.

Därför har styrelsen fastställt Jernhusens strategiska hållbarhetsmål och antagit en policy för hållbart företagande där det bland annat slås fast att Jernhusen ska vara ett värderingsorienterat bolag. Hos Jernhusen ska hållbart företagande genomsyra hela Jernhusen, med samtliga helägda dotterbolag, i beslut, planering, investeringar, inköp och rekryteringar. Hållbart företagande hos Jernhusen omfattar även verksamhet hos leverantörer, underleverantörer och andra externa parter som Jernhusen har affärsrelationer med.

Ledningsgruppen behandlar även regelbundet målen för att utvärdera och styra arbetet. Flera av de strategiska hållbarhetsmålen, exempelvis Attraktiv Arbetsgivare (AVI), är i sig en utvärdering av att styrningen leder till önskat resultat. Utvecklingen av de strategiska hållbarhetsmålen följs kontinu-

erligt upp av styrelsen genom tio mätetal och utvecklingen rapporteras kvartalsvis i bolagets publika delårsrapporter.

Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande på sidorna 6–9.

Affärsområden

Jernhusen är organiserat i tre affärsområden och fyra gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp.

De tre affärsområdena Stationer, Stadsutveckling samt Depåer och Kombi-terminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Läs mer om verksamheten på sidorna 28–35.

Gemensamma enheter

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

→ Bygg- och Fastighetsteknik har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp och teknik.

→ Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, redovisning och skatt, reskontra och IT.

→ HR och Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturkapital, kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.

→ Kommunikation och Hållbarhet driver

bolagets externa och interna kommunikation samt strategiska hållbarhetsfrågor för att stödja affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke.

Ud och ledningsgrupp

Ud leder tillsammans med ledningsgruppen Jernhusens dagliga verksamhet. Ud ansvarar för att styrningen sker enligt tillämpliga lagar och regler samt inom de ramar som styrelsen fastställt, bland annat i en skriftlig ud-instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i den, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Under året sammanträdde ledningsgruppen 18 gånger för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Ledningsgruppen ägnade stor uppmärksamhet åt förtydligande av strategisk inriktning och de strategiska hållbarhetsmålen, varumärkesarbete, övergripande affärsplanarbete, grupp- och medarbetarutveckling, verksamhets- och organisationsutveckling, GDPR, trygghet och säkerhetsarbete, #metoo, utveckling av riskarbete och IT/digitalisering. Ledningens sammansättning framgår på sidan 53.

Utvärdering av ud

Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete under det gångna året. Styrelseordförande håller därefter en genomgång med vd. Vid detta tillfälle analyseras om vd:s individuella mål uppnåtts och nya mål för det kommande året sätts upp. Styrelsens medlemmar får efteråt en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits. Uppföljning sker halvårsvis och rapporteras till styrelsen.

Ny organisation från januari 2019

Den 1 januari 2019 omorganiserar Jernhusen verksamheten i syfte att stärka såväl förvaltningsverksamheten som genomförandet av de stora utvecklingsprojekten, framförallt i Stockholm och Göteborg. Funktioner i den gemensamma enheten Bygg- och Fastighetsteknik flyttas till affärsområde Stationer samt affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Därmed upphör den gemensamma enheten Bygg- och

Fastighetsteknik. Nuvarande Affärsområde Stadsutveckling upphör samtidigt som två nya affärsområden för Affärsutveckling och Projektutveckling skapas. Även en ny gemensam enhet som hanterar verksamhetsutveckling och IT etableras.

Ersättning till ledande befattningshavare

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och bidra till god etik och företagskultur. Rörlig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Styrelsen kan om det finns särskilda skäl i ett enskilt fall frånga dessa riktlinjer.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till vd och ekonomidirektör/vice vd beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

Ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska följa de riktlinjer som har beslutats av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämma samt granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek, komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och ekonomidirektör/vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd och ekonomidirektör/vice vd är 65 år enligt avtal. Övriga ledande befattningshavare omfattas

av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader.

För ekonomidirektör/vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader, vilket är en avvikelse från riktlinjerna som har beslutats av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Ersättningarna överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande, förutom ovan nämnda avvikelser.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2018 framgår av not 8.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till medlem i Jernhusens ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön.

Syftet med rörlig lönedel är att skapa ökade förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras på tre komponenter; rörelseresultatets utveckling, utvecklingen av Nöjd Kundindex samt medarbetarens individuella mål. För chefer tillkommer även utvecklingen av ledarskapsindex. Om målen uppnås utbetalas rörlig lönedel efter att årsbokslut fastställts och efter godkännande av styrelsen. De företagsgemensamma målen för rörlig lönedel uppnåddes delvis under året och utbetalning av rörlig lönedel kommer att göras i mars 2019.

Ledning



Kerstin Gillsbro
Ud

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade, Stena Fastigheter och Sweden Green Building Council.



Anders Bäck
Ekonomidirektör/vice vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar inom Swedcarrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.



Åsa Dahl
Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

Tidigare befattningar: Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, Chef Strategisk utveckling Jernhusen, affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.



Lotta Fogde
Chef Kommunikation och Hållbarhet

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2016.

Född: 1966

Utbildning: Bachelor of Arts (B.A.) in political science and cinema, pol. mag.studier.

Tidigare befattningar: Kommunikationsdirektör LKAB och KPMG, statssekreterare Regeringskansliet, journalist Sveriges Radio.



Henrik Fontin
Chef HR och Verksamhetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan augusti 2018.

Född: 1978

Utbildning: Magisterexamen i psykologi

Tidigare befattningar: Interim HR-direktör NMD/Vitus Apotek, Interim Group HR Manager Bisnode, HR-chef Dagens Nyheter, Head of Talent Intelligence Swedbank, HR-chef Plantagen.



Cecilia Pettersson
Chef Stadsutveckling från 1 december 2018 och från 1 januari 2019 Chef Projektutveckling samt tillförordnad Chef Affärsutveckling.

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan december 2018.

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Affärsutvecklingschef vid affärsområde Stationer samt olika ledar- och chefsbefattningar inom NCC och JM.



Micael Svensson
Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.



Förändringar i ledningsgruppen under 2018

- Efter två år i bolaget och ledningsgruppen lämnade Maria Dillner Sjölin i augusti över befattningen som Chef HR och Verksamhetsutveckling till Henrik Fontin.
- Vid årsskiftet, efter fem år i ledningsgruppen, lämnade Mats Hubertsson befattningen som Chef Bygg- och Fastighetsteknik

i samband med omorganisationen då den gemensamma enheten upphörde.

- I samband med omorganisationen lämnade Ann Wiberg i december, efter 14 år i ledningsgruppen, befattningen som Chef för affärsområde Stadsutveckling. Cecilia Pettersson tog då över hennes roll.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Kodens för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering.

Ägarpolicyen anger att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Jernhusen har även obligationer noterade vid NASDAQ Stockholm. Rapporteringen måste hålla hög kvalitet för att dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och aktiebolagslagen (ABL) kapitel 6, §6, och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organisations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

Intern kontroll och riskhantering är en del av styrelsens, och ledningens, styrning och uppföljning. Målet är att tillse att verksamheten styrs på ett så ändamålsenligt och effektivt sätt som möjligt, säkerställa en tillförlitlig finansiell rapportering, se till att tillämpliga lagar och regler efterlevs samt uppfylla uppsatta verksamhetsmål.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgörs av Jernhusens policyer, riktlinjer, ansvar och befogenheter, strategi- och affärsplan samt budget. Medarbetarnas kompetens och den etik som styrelse och ledning kommunicerar skapar också kontrollmiljön.

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har till ansvar att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (affärspolicy, policy för hållbart företagande, kommunikationspolicy, personalpolicy och finanspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Skattpolicy ingår i policy för hållbart företagande och riktlinje för likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar

och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidorna 49–50.

Riskhantering

Jernhusen arbetar med risker i alla processer samt har en strategisk riskmodell (SWOT-analys) som stödjer arbetet med att identifiera risker kopplade till bolagets mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Med tydligt definierade roller och ansvar genomför bolaget aktiviteter för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra.

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till styrelsen och ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Läs mer om riskarbetet på sidorna 38–40.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att underlag till den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet finns kontrollaktiviteter inlagda i Jernhusens processer. Dessa inkluderar exempelvis genomgång av budget, prognos och utfall, avyttringar, förvärv, investeringar och riskaktiviteter. Attester enligt av styrelsen beslutad attestordning, verifikationer, avstämningar och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

Varje månad sammanställs en rapport till styrelsen där periodens utfall jämförs med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansieringen. Styrelsen granskar också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet.

Jernhusen har två externa konsulter som på uppdrag av styrelsen reviderar projekt överstigande 100 miljoner kronor.

Projektrevisorerna reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen. Utöver projektrevisorerna finns resurser som vid behov används för intern verksamhetsrevision.

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon internrevisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål samt hur internkontrollen är utformad.

Information och kommunikation

Den av styrelsen beslutade kommunikationspolicyen slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vd regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket uppmärksammas.

Uppföljning

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari–september samt från revisionen av årsbokslutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, finans- och revisionsutskott, vd, ledningsgrupp samt inom respektive affärsområde. Detta arbete fokuserar på uppföljning av ekonomiskt utfall och större avvikelser mot budget samt beslutade investeringar, större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och andra viktiga affärshändelser.

Bolagets revisor rapporterar årligen till finans- och revisionsutskottet samt till styrelsen om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Finansiella rapporter

Innehåll

Bokslut koncernen

Rapport över totalresultat	56
Rapport över finansiell ställning	59
Eget kapital	61
Kassaflödesanalys	61

Bokslut moderbolaget

Resultaträkning	64
Balansräkning	65
Eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67

Redovisnings- och värderingsprinciper	68
---------------------------------------	----

Noter

Not 1	Segmentsrapportering	72
Not 2	Koncerninterna transaktioner	74
Not 3	Transaktioner med närstående	75
Not 4	Fastighetsintäkter	75
Not 5	Fastighetskostnader	76
Not 6	Central administration och strategisk utveckling	76
Not 7	Ersättning till revisorer	76
Not 8	Personal och styrelse	77
Not 9	Ränteutgifter och liknande resultatposter	79
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	79
Not 11	Skatt	79
Not 12	Förvaltningsfastigheter	79
Not 13	Maskiner och inventarier	81
Not 14	Andelar i koncernbolag	82
Not 15	Andelar i intressebolag och joint ventures	83
Not 16	Räntebärande fordringar	84
Not 17	Kundfordringar	84
Not 18	Övriga fordringar	85
Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85
Not 20	Eget kapital	85
Not 21	Uppskjuten skatt	85
Not 22	Räntebärande skulder	86
Not 23	Övriga skulder	86
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86
Not 25	Ställda panter och eventalförpliktelser	87
Not 26	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	87
Not 27	Händelser efter balansdagen	88

Vinstdisposition	89
------------------	----

Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december			
MSEK	Noter	2018	2017
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter	1-4	1 186,1	1 123,1
Övriga fastighetsintäkter	1-4	359,0	330,2
Summa fastighetsintäkter		1 545,1	1 453,3
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-330,1	-292,7
Energi		-133,4	-130,9
Underhåll		-57,9	-57,9
Fastighetsskatt		-15,1	-15,1
Fastighetsadministration		-200,2	-204,0
Summa fastighetskostnader	5	-736,7	-700,6
Driftöverskott		808,4	752,7
Central administration	6	-48,3	-45,1
Strategisk utveckling	6	-42,4	-24,4
Rörelseresultat före värdeförändringar		717,7	683,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	15	5,9	7,2
Värdeförändring fastigheter		120,9	201,8
Rörelseresultat	7-8	844,5	892,2
Finansiella poster	9-10	-138,6	-153,6
Värdeförändring derivat	26	14,9	54,4
Resultat före skatt		720,8	793,0
Skatt	11	-168,8	-144,2
Periodens resultat		552,0	648,8
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		552,0	648,8
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		545,1	657,1
Innehav utan bestämmande inflytande		6,9	-8,3
Resultat per aktie, SEK		136,3	164,3
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd ¹⁾

MSEK	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fastighetsintäkter	1 545,1	1 477,9
Fastighetskostnader	-736,7	-716,8
Driftöverskott	808,4	761,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	717,7	691,6

¹⁾ Justerat för fastigheter som är avyttrade under 2017 och 2018 samt för tillkommande fastigheter 2018.

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 545 (1 453) MSEK, en ökning med sex procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd och ökade stationsavgifter, vilka är hänförligt till förvärvet av Stockholms Terminal AB (STAB).

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 113 (1 089) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,1) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 29 (19) MSEK, varav 0 (4) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 29 (15) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är sex lokaler i Foajén i Malmö samt en kontorslokal till Zound Industries International på Stockholm Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är verkstadslokaler i depåerna i Helsingborg och Borlänge, en restaurang i Cityterminalen i Stockholm samt en kontorslokal i Malmö Centralstation.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,2 (6,1) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 15,3 (18,7) procent. Minskningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden förklaras till största del av att fastigheter i Malmö och Örebro har blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i vakansgraden. Även uthyrning av en kontorslokal till Zound Industries International på Stockholms Centralstation förklarar minskningen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 737 (701) MSEK, en ökning med fem procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre kostnader för fastighetsskötsel och övriga kostnader för fastighetsförvaltning.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 42 (24) MSEK. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration för uppbyggnad av ny kompetens och strukturalt kapital.

Nettouthyrning		
MSEK	2018	2017
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	23,4	25,0
Omförhandlingar	11,5	6,3
Avflyttning	-34,9	-26,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	0,0	4,4
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	37,8	21,2
Avflyttning	-9,2	-6,4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	28,6	14,8
Nettouthyrning totalt	28,6	19,2

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 51,8 procent till 52,3 procent vilket främst beror på högre hyresintäkter, parkeringsintäkter och arrendeintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med fem procent till 718 (683) MSEK och beror främst på ökade hyresintäkter, intäkter från det sedan årsskiftet helägda dotterbolaget Stockholm Terminal AB samt högre parkeringsintäkter.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 67 MSEK och uppgick till 1 545 (1 478) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med fyra procent och uppgick till 718 (692) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter och ökade intäkter från parkering samt högre kostnader för projektutveckling.

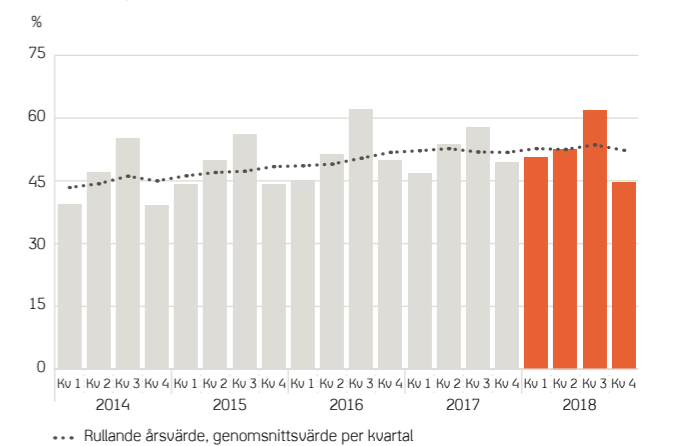
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till 121 (202) MSEK, motsvarande 0,7 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 147 (215) MSEK, varav projektresultat stod för -8 (55) MSEK, driftnettoeffekten för -11 (34) MSEK och förändrade direktavkastningskrav för 166 (126) MSEK. Det negativa driftnettoeffekten är främst hänförlig till underhållskostnader under året.

Den realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till -26 (-13) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent.

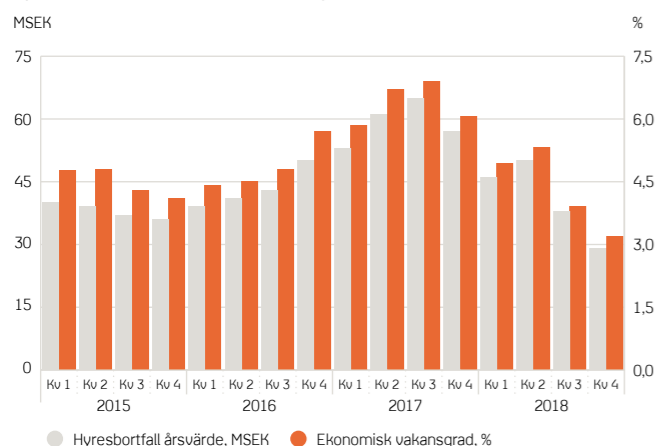
Överskottsgrad, kvartal



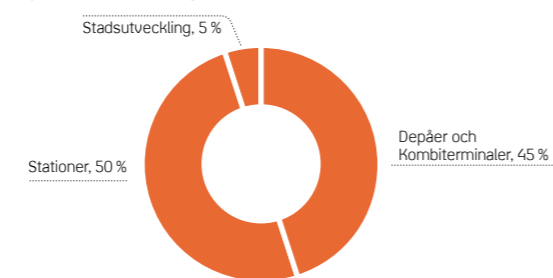
Specifikation av värdeförändring

MSEK	2018	2017
Realiserad värdeförändring	-25,8	-13,3
Orealiserad värdeförändring	146,8	215,1
Driftnettoeffekt	-10,8	33,9
Projektresultat	-8,3	55,00
Direktavkastningskrav	165,8	126,3
Summa värdeförändringar	120,9	201,8

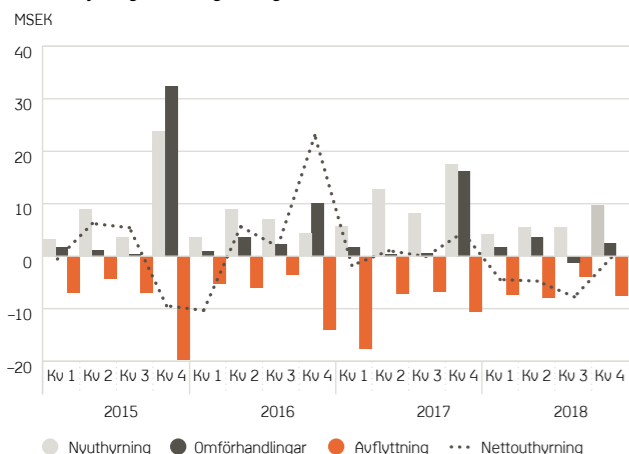
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



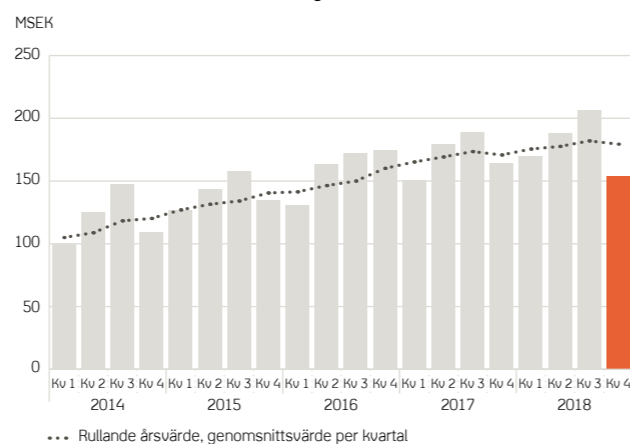
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -139 (-154) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,6 (1,8) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,4 (1,7) procent.

Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 4 (3) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,2 (4,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året positiva om 15 (54) MSEK, vilket beror på den ränteuppgång som skett under året.

Skatt

Skatten uppgick till -169 (-144) MSEK, varav -2 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -167 (-143) MSEK av uppskjuten skatt. Skatten har främst påverkats av ökad skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter, nyttjande av underskottsavdrag och av negativ effekt från omräkning och omvärdering av uppskjuten skatteskuld och skattefordran till följd av de nya skatte-reglerna som beslutades i juni och träder i kraft den 1 januari 2019. Uppskjuten skatteskuld har omräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent vilket har påverkat skatten positivt med 118 MSEK. Vid beräkning av tillåtet avdrag för negativa räntenetton enligt de nya reglerna kan sparade underskott påverka avdragsutrymmet negativt.

De ackumulerade underskotten har därför omvärderats till det värde de bedöms ha med beaktande av de nya reglerna, vilket har påverkat skatten negativt med 127 MSEK.

Den effektiva skatten motsvarade 23,4 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande skattesats 22 procent. Skillnaden beror främst på den negativa effekten från omvärdering av underskottsavdrag.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	16 944,1	16 233,6
Maskiner och inventarier	13	51,3	31,9
Andelar i intressebolag och joint ventures	15	86,1	58,4
Räntebärande långfristiga fordringar	16	6,2	6,7
Summa anläggningstillgångar		17 087,7	16 330,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	69,3	66,1
Räntebärande kortfristiga fordringar	16	-	2,7
Övriga fordringar	18	80,2	476,6
Likvida medel		233,4	73,6
Summa omsättningstillgångar		382,9	619,0
SUMMA TILLGÅNGAR		17 470,5	16 949,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 647,7	7 281,8 ¹⁾
Innehav utan bestämmande inflytande		32,0	203,7
Summa eget kapital	20	7 679,7	7 485,5
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	1 302,1	1 134,2
Räntebärande skulder	22	4 319,2	4 029,3
Summa långfristiga skulder		5 621,3	5 163,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	3 624,4	3 709,1
Leverantörsskulder		168,9	187,2
Övriga skulder	23, 24	376,2	404,4 ¹⁾
Summa kortfristiga skulder		4 169,5	4 300,6
Summa skulder	25	13 301,0	12 649,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 470,5	16 949,6

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av korrigering av värdeförändringar i fastigheter redovisade i de finansiella rapporterna åren 2014 – 2016. För omräkningstabell, se dokument "Korrigering av finansiell data 2016-12-31 – 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 158 (161) fastigheter i 47 (47) kommuner. Minskningen beror på sammanslagning av fastigheter.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 582 000 (626 000) kvadratmeter. Förändringen förklaras till största del av att en fastighet i Kirseberg i Malmö samt en fastighet i Örebro blivit omklassificerade till utvecklingsfastigheter och således inte ingår i den uthyrningsbara lokalarean. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarar 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under året ökat med 710 MSEK och uppgick per den 31 december till 16 944 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 564 MSEK och realiserade värdeförändringar om 147 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 564 (663) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 201 (187) MSEK.

Investeringar och förvärv inom affärsområde Stationer uppgick till 154 MSEK under året och det största projektet har varit ombyggnaden av Flemingsbergs Station som avslutades under perioden.

Affärsområde Stadsutveckling har haft fokus på utvecklingsarbetet i Stockholm, Göteborg och Malmö och merparten av årets investeringar för affärsområdet avser dessa utvecklingsområden. Totalt har affärsområde Stadsutveckling investerat 248 MSEK under perioden.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler har under året slutfört projektet att uppföra nya terminalkranar på Malmö Kombiterminal. Totalt har affärsområde Depåer och Kombiterminaler investerat 162 MSEK under perioden varav 129 MSEK utgör underhåll.

Avyttringar

Under året frånträdde 0 (8) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 0 (212) MSEK. Under året kontrakterades 5 (4) fastigheter för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 130 (46) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 5 (9) MSEK, varav 5 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (3) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 680 (7 486) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 32 (204) MSEK. Jämförelsetalen har ändrats på grund av en korrigerig av redovisat resultat från värdeförändringar på fastigheter. Korrigeringen avser åren 2014 till 2016 och har ökat ingående eget kapital med 59 MSEK och minskat övriga kortfristiga skulder med motsvarande belopp. För omräkningstabell, se dokument "Korrigeringar av finansiell data 2016-12-31 - 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 7,3 (9,0) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 12,1 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 10,3 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 44,0 (44,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,9 procent.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 538 (2 651) MSEK, varav 2 095 (2 651) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 760 (8 183) MSEK, varav 8 668 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 253 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 302 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 319 (4 029) MSEK, varav 306 (324) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 624 (3 709) MSEK, varav 0 (2) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat.

För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna har Jernhusen utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden tecknade. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 49 MSEK, från 7 655 MSEK till 7 704 MSEK, framförallt beroende på en ökad belåning på grund av investeringar under perioden. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,5 (47,2) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var i nominella termer obligationer om 5 050 MSEK samt företagscertifikat om 2 575 MSEK utestående på marknaden. Under perioden genomförde Jernhusen sina första emissioner av gröna obligationer till ett belopp om nominellt 1 750 MSEK.

Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,8 (2,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,9 (4,1) år.

Koncernen – Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	1 887,0	4 456,9	6 743,9	211,9	6 955,8
Korrigerig ¹⁾			58,9	58,9	-	58,9
Korrigerat eget kapital 2017-01-01	400,0	1 887,0	4 515,7	6 802,7	211,9	7 014,7
Årets totalresultat	-	-	657,1	657,1	-8,3	648,8
Lämnad utdelning	-	-	-178,0	-178,0	-	-178,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	400,0	1 887,0	4 994,8	7 281,8	203,7	7 485,5
Årets totalresultat	-	-	545,1	545,1	6,9	552,0
Lämnad utdelning	-	-	-179,0	-179,0	-183,6	-362,6
Aktieägartillskott	-	-	-	-	5,0	5,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	400,0	1 887,0	5 360,8	7 647,7	32,0	7 679,7

¹⁾ Avser korrigerig av värdeförändringar i fastigheter redovisade i de finansiella rapporterna åren 2014 - 2016. För omräkningstabell, se dokument "Korrigerig av finansiell data 2016-12-31 - 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari-31 december

MSEK	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	717,7	683,2
Avskrivningar	9,1	8,8
Betald ränta	-145,6	-147,9
Erhållen ränta	0,4	0,5
Betald skatt	-2,0	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579,6	543,6
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-1,2	-17,3
Förändring av övriga korta fordringar	185,2	17,5
Förändring av leverantörsskulder	-20,9	35,4
Förändring av övriga korta skulder	-49,3	102,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693,4	681,5
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-555,7	-660,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	155,7
Förvärv av andelar i dotterbolag	5,6	-
Förvärv av inventarier	-27,7	-10,2
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	-	10,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-577,8	-504,4
Kassaflöde från den operativa verksamheten	115,6	177,1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 783,1	1 553,9
Amortering av skuld	-1 559,9	-1 649,5
Utbetald utdelning	-179,0	-178,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ¹⁾	44,2	-273,6
Årets förändring av likvida medel	159,8	-96,5
Likvida medel vid årets början	73,6	170,1
Likvida medel vid årets slut	233,4	73,6

¹⁾ Förändringen av obligationerna i kassaflödet från finansieringsverksamheten är nettoredovisad.

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2017-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar		2018-12-31
			Omklassificering (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	6,7	-	-	6,2	12,9
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	6,7	-	-	6,2	12,9
Derivatinstrument	2,7	-	-	-2,7	-
Summa omsättningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	2,7	-	-	-2,7	-
Skulder till kreditinstitut	300,0	-300,0	-	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 402,7	606,4	-	-	4 009,1
Derivatinstrument	322,4	-	-	-16,3	306,1
Övriga räntebärande skulder	4,0	-	-	-	4,0
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 029,1	306,4	-	-16,3	4 319,2
Företagscertifikat och MTN-program	3 701,4	-77,0	-	-	3 624,4
Derivatinstrument	1,7	-	-	-1,7	-
Övriga räntebärande skulder	6,0	-6,0	-	-	-
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 709,1	-83,0	-	-1,7	3 624,4

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 580 (544) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar till följd av ökade hyresintäkter. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 693 (681) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -578 (-504) MSEK. Förändringen beror främst på att inga avyttringar av fastigheter har genomförts under 2018.

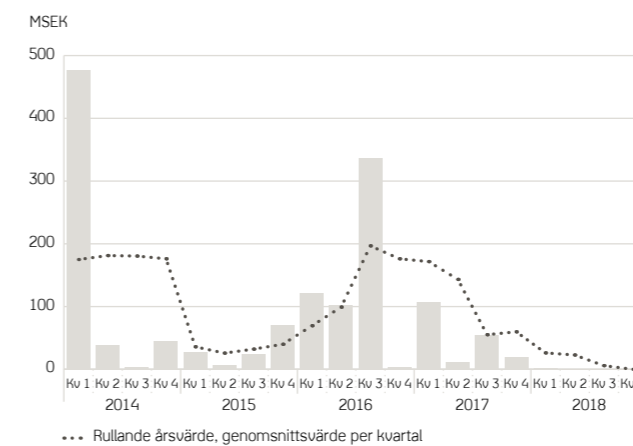
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 44 (-274) MSEK. Förändringen beror främst på något högre investeringar och lägre avyttringar.

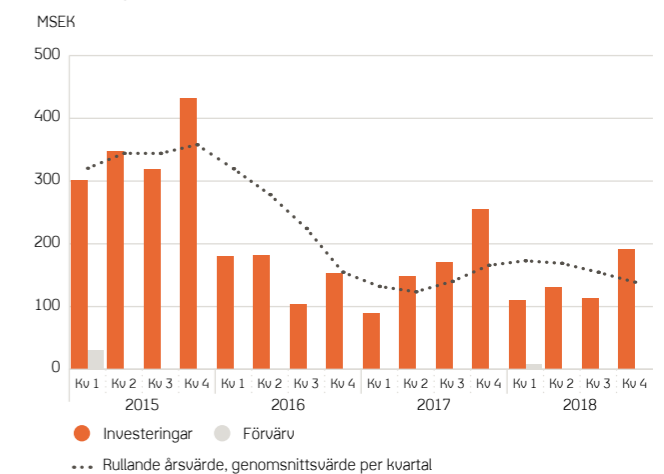
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2018	2017
Stationer	145,7	196,2
Stadsutveckling	247,6	150,5
Depåer och Kombiterminaler	162,3	316,1
Totalt	555,6	662,8

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 235 (194) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till -222 (-229) MSEK. Rörelseresultatet ökade till -78 (-104) MSEK, vilket främst beror på lägre förvaltningskostnader.

1 januari–31 december			
MSEK	Not	2018	2017
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	235,1	194,4
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	-222,4	-228,8
Driftöverskott		12,7	-34,4
Central administration	6	-48,3	-45,1
Strategisk utveckling	6	-42,4	-24,4
Rörelseresultat	7-8	-78,0	-103,9
Finansiella poster			
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		615,0	380,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5,5	0,6
Ränteintäkter från koncernbolag	9	135,0	209,4
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-2,0	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-142,4	-155,2
Räntekostnader från koncernbolag	10	-0,1	-0,1
Summa finansiella poster		611,0	434,8
Resultat efter finansiella poster		533,0	330,9
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		330,2	28,5
Lämnade koncernbidrag		-11,4	-30,0
Summa bokslutsdispositioner		318,8	-1,5
Resultat före skatt			
		851,8	329,4
Skatt	11	-158,8	9,6
Årets resultat		693,0	339,0
Resultat per aktie, SEK		0,173	84,8
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolaget – Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen.

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		288,9	185,6
Maskiner och inventarier	13	12,5	6,8
Summa materiella anläggningstillgångar		301,4	192,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	14	1 238,8	1 178,2
Fordringar hos koncernbolag		287,3	287,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	15	30,0	31,1
Uppskjuten skattefordran	21	359,3	518,1
Räntebärande långfristiga fordringar hos koncernbolag	16	500,0	1 000,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	26	2 415,4	3 014,6
Summa anläggningstillgångar		2 716,8	3 207,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17	0,7	0,7
Fordringar hos koncernbolag		6 963,3	5 980,2
Övriga fordringar	18	14,0	24,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9,8	10,3
Summa kortfristiga fordringar		6 987,8	6 016,2
Likvida medel		233,0	73,3
Summa omsättningstillgångar	26	7 220,8	6 089,5
SUMMA TILLGÅNGAR		9 937,5	9 296,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kr	20	400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 116,8	602,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 616,8	1 102,8
Summa eget kapital		1 616,8	1 102,8
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	-	300,0
Övriga räntebärande skulder	22	4 009,1	3 402,8
Summa långfristiga skulder		4 009,1	3 702,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	3 624,4	3 701,4
Leverantörsskulder		33,6	44,9
Skulder till koncernbolag		535,4	626,2
Övriga skulder	23	48,6	41,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	69,6	76,6
Summa kortfristiga skulder	26	4 311,7	4 490,9
Summa skulder	25	8 320,7	8 193,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 937,5	9 296,5

Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	100,0	441,8	941,8
Årets resultat	-	-	339,0	339,0
Lämnad utdelning	-	-	-178,0	-178,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	400,0	100,0	602,8	1 102,8
Årets resultat	-	-	693,0	693,0
Lämnad utdelning	-	-	-179,0	-179,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	400,0	100,0	1 116,8	1 616,8

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december	2018	2017
MSEK		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78,0	-103,9
Avskrivningar	1,9	1,0
Betald ränta	-142,4	-144,1
Erhållen ränta	133,9	210,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-84,7	-36,9
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	0,0	0,5
Förändring av övriga korta fordringar	368,5	282,8
Förändring av leverantörsskulder	-11,3	17,2
Förändring av övriga korta skulder	-142,0	-82,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130,6	181,0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-7,6	-4,3
Förvärv dotterbolag	-13,5	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,1	-4,3
Kassaflöde från den operativa verksamheten	109,5	176,8
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 783,1	653,3
Amortering av skuld	-1 553,9	-749,0
Utbetald utdelning	-179,0	-178,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten ¹⁾	50,2	-273,6
Årets förändring av likvida medel	159,7	-96,8
Likvida medel vid årets början	73,3	170,1
Likvida medel vid årets slut	233,0	73,3

¹⁾ Förändringen av obligationerna i kassaflödet från finansieringsverksamheten är nettoredovisad.

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2017-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	300,0	-300,0	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 402,8	606,3	-	4 009,1
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 702,8	306,3	-	4 009,1
Företagscertifikat och MTN-program	3 701,4	-77,0	-	3 624,4
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 701,4	-77,0	-	3 624,4

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

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

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Stadsutveckling äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg samt äger, utvecklar och förvaltar kombiterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fastighetsintäkter		
Stationer	834,3	779,1
Stadsutveckling	89,4	70,5
Depåer och Kombiterminaler	627,6	604,5
Koncerninterna intäkter	-6,2	-0,8
Summa fastighetsintäkter	1 545,1	1 453,3
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer	396,4	369,3
Stadsutveckling	36,1	29,3
Depåer och Kombiterminaler	360,2	344,8
Koncerngemensamt	-21,1	-11,8
Central administration	-48,3	-45,2
Strategisk utveckling ¹⁾	-5,6	-3,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	717,7	683,2
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	214,2	114,7
Stadsutveckling	-55,3	138,1
Depåer och Kombiterminaler	-38,0	-51,0
Summa värdeförändringar fastigheter	120,9	201,8
Rörelseresultat		
Stationer ²⁾	634,9	491,2
Stadsutveckling	-37,6	266,6
Depåer och Kombiterminaler	322,2	194,6
Koncerngemensamt	-75,0	-60,2
Summa rörelseresultat	844,5	892,2

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag, 5,9 (7,2) MSEK.

Kunder

Jernhusen har en kund som står för mer än 10 procent av intäkterna, dessa hänförs till affärsområde Stationer samt Depåer och Kombiterminaler.

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stationer	834,3	779,1	84,5	54,5	918,8	833,6
Stadsutveckling	89,4	70,5	0,1	-	89,5	70,5
Depåer och Kombiterminaler	627,6	604,5	-	-	627,6	604,5
Koncerninterna intäkter	-6,2	-0,8	-	-0,6	-6,2	-1,4
Summa	1 545,1	1 453,3	84,6	53,9	1 629,7	1 507,2
Koncernjusteringar					-84,6	-53,9
Summa fastighetsintäkter					1 545,1	1 453,3

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	33	58	158
Hysesvärde, MSEK	561	57	495	1 113
Lokalarea, kvm	162 307	44 171	375 877	582 355
Vakant lokalarea, kvm	14 681	1 360	66 155	82 196
Återstående kontraktstid, år	4,8	3,3	3,9	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	2,0	0,0	4,8	3,2

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stadsutveckling	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2017-12-31	7 161,3	4 073,1	4 999,2	16 233,6
Driftnetto	64,3	-20,0	-55,0	-10,8
Projektresultat	-2,1	-15,1	9,0	-8,2
Direktavkastningskrav	152,9	4,8	8,1	165,8
Delsumma orealiserad värdeförändring	215,1	-30,3	-37,9	146,9
Investeringar	145,7	247,6	162,3	555,6
Förvärv	8,1	-	-	8,1
Byte av fastigheter mellan affärsområden	2 140,1	-1 932,9	-207,3	0,0
Marknadsvärde 2018-12-31	9 669,3	2 358,5	4 916,3	16 944,2

Specifikation av övriga fastighetsintäkter

MSEK	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Affärsområde Stationer		
Energi	39,5	38,9
Stationsavgifter	106,7	81,8
Förvaringsboxar och fotoautomater	24,3	24,0
Ledsagning	11,8	9,5
Taxiangöring	13,5	14,9
Reklamintäkter	65,9	68,7
Övrigt	12,5	12,1
Summa	274,2	250,0
Affärsområde Stadsutveckling		
Energi	4,0	2,7
Reklamintäkter	-	0,2
Övrigt	1,1	0,3
Summa	5,1	3,2
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Energi	71,4	69,0
Övrigt	12,8	8,9
Summa	84,2	77,9
Koncerngemensamt		
Energi	-4,5	-1,0
Summa	-4,5	-1,0
SUMMA ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER	359,0	330,1

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

Merparten av Jernhusen AB:s förvaltningsintäkter avser tjänster relaterade till fastighetsverksamheten som debiterats koncernbolag. Inköp från koncernbolag avser främst hyreskostnader.

Koncerninterna transaktioner i procent av totala intäkter och kostnader framgår av följande tabell:

	Moderbolag	
	2018	2017
Intäkter, %	66,6	63,5
Kostnader, %	1,3	1,4

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Nedan framgår de väsentliga transaktionerna med närstående som skett under året.

Under 2018 har Jernhusen även förvärvat och avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor från/till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 60. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
SJ	256,2	190,0	-	-
Trafikverket	88,1	19,3	7,2	1,1
Arlandabanan Infrastructure	18,0	17,7	-	-
Green Cargo	16,2	20,4	-	-
Summa	378,6	247,4	7,2	1,1
Köp av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	39,6	27,7	6,6	0,0
Samhall	14,7	14,2	0,2	0,2
Infranord	45,1	33,7	0,0	-
Summa	99,4	75,6	6,8	0,2
Fordringar				
Statliga bolag/verk				
SJ	2,1	2,8	-	-
Trafikverket	1,4	0,9	0,3	0,5
Green Cargo	0,2	0,2	-	-
Summa	3,7	3,9	0,3	0,5

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående främst består av.

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av yta för biljettautomater	
	Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen	Energi
	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av förrådsutrymmen	
Arlandabanan Infrastructure	Upplåtelse av yta för angöring samt stationsfunktioner	
Green Cargo	Uthyrning av förrådsutrymmen	
	Uthyrning av kontor	
Samhall		Städkostnader
Infranord		Fastighetsunderhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 296 (280) MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 15 (18) procent intäkter utöver grundhyra.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Lokaler	978,7	930,5	-	-
Markupplåtelse	109,6	94,8	-	-
Infrastrukturförvaltning	97,8	97,8	-	-
Summa hyresintäkter	1 186,1	1 123,1	-	-
Energi	113,5	109,9	-	-
Stationsavgifter	106,7	81,8	-	-
Förvaringsboxar och fotoautomater	24,0	24,1	-	-
Ledsagning	11,7	10,2	-	-
Taxiangöring	13,5	14,9	-	-
Reklamintäkter	65,9	68,9	-	-
Övrigt	23,7	20,3	235,1	194,4
Summa övriga fastighetsintäkter	359,0	330,2	235,1	194,4
Summa	1 545,1	1 453,3	235,1	194,4

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	119 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	9 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	46 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-697/767 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	18 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2019	1 030	149 478	310	28
2020	377	82 406	142	13
2021	280	83 137	151	14
2022	120	80 813	169	15
2023	39	27 998	57	5
2024	12	10 726	34	3
2025-	49	73 525	241	22
Totalt	1 907	508 082	1 103	100

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 737 (701) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Driftkostnader

Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och därmed påverka marknadsvärdet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler och med en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsätts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	133,4	130,9	-	-
Fastighetsskötsel	85,4	76,2	-	-
Städning och renhållning	28,9	27,1	-	-
Bevakning	36,0	33,7	-	-
Utrednings- och projekteringskostnader	5,1	4,2	-	-
Utlägg för vidarefakturering	11,9	10,5	-	-
Avskrivningar	7,3	7,9	-	-
Övrigt	155,5	133,1	-	-
Summa	463,5	423,5	-	-
Underhåll	57,9	57,9	-	-
Summa	57,9	57,9	-	-
Fastighetsskatt	15,1	15,1	-	-
Summa	15,1	15,1	-	-
Fastighets-administration				
Ersättning till anställda	162,2	139,3	162,2	139,3
Övriga personalrelaterade kostnader	5,6	5,2	5,6	5,2
Avskrivningar	1,9	1,0	1,9	1,0
Lokal- och kontorskostnader	27,3	56,9	27,3	56,9
Konsultkostnader	39,5	43,5	39,5	4,5
IT-kostnader	0,9	0,6	0,9	0,6
Aktiverade projektutgifter	-81,9	-60,4	-	-
Övrigt	44,8	17,9	-15,0	21,3
Summa	200,2	204,0	222,4	228,8
Summa fastighetskostnader	736,7	700,6	222,4	228,8

Not 6 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknadsföring. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd. Ökningen beror främst på högre kostnader för projektadministration för uppbyggnad av ny kompetens och strukturkapital.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ersättning till anställda	25,0	26,3	25,0	26,3
Övriga personalrelaterade kostnader	0,6	1,1	0,6	1,1
Strategisk utveckling	42,4	24,4	42,4	24,4
Övrigt ¹⁾	22,7	17,7	22,7	17,7
Summa	90,7	69,5	90,7	69,5

¹⁾ Merparten av kostnaderna hänförs till marknadsföring, årsredovisning, konsultarvoden och lokaler.

Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Öhrings Price-waterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	1,2	0,9	1,2	0,9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	0,3	0,3	0,3	0,3
Summa	1,5	1,2	1,5	1,2

Not 8 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidan 46.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till maximalt en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp har möjlighet att få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. Rörlig lönedel beslutas årligen av styrelsen.

Vd och ledande befattningshavare omfattas inte av den rörliga lönedelen. Den rörliga lönedelen baseras på tre komponenter; rörelseresultatets utveckling, utvecklingen av Nöjd Kundindex samt medarbetarens individuella mål. De företagsgemensamma målen för rörlig lönedel 2018 uppnåddes delvis och utbetalning av rörlig lönedel kommer att göras i mars 2019 och uppgår till 9,6 (11) MSEK.

Pensioner

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtalet.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna. Under 2018 har två ledande befattningshavare entledigats från sina uppdrag och avtal för detta har träffats i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2018	2017
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	14 696,4	16 230,9
Övriga anställda	135 663,2	122 341,4
Summa	150 359,6	138 572,2
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	10 936,3	9 791,7
varav pensionskostnader	5 984,6	4 768,4
Övriga anställda	85 536,2	71 268,4
varav pensionskostnader	33 616,3	25 337,9
Summa	96 472,5	81 060,0

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2018

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Finans- och revisionsutskott	Investeringsutskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾⁴⁾	271,8	33,1	-	33,1
Anette Asklin ³⁾⁴⁾	158,9	-	53,0	-
Kjell-Åke Averstad (fr o m maj)	80,0	-	13,3	-
Jakob Grinbaum (fr o m maj)	80,0	-	20,0	-
Anders Kupsu	120,0	-	-	20,0
Lotta Mellström ²⁾	-	-	-	-
Ingerd Simonsson	120,0	13,3	-	20,0
Christel Wiman (t o m april) ⁴⁾	46,5	7,8	14,1	-
Summa	877,2	54,2	100,4	73,1

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott

⁴⁾ Arvode har fakturerats via bolag fram till årsstämman 2018. Enligt stämmobeslut inkluderar utbetalt arvode därför även sociala avgifter.

Ersättning till styrelse 2017

KSEK	Styrelse	Ersättningsutskott	Finans- och revisionsutskott	Investeringsutskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾⁴⁾	308,8	39,4	-	39,4
Anette Asklin (fr o m maj) ³⁾⁴⁾	78,9	-	26,3	-
Kristina Ekengren (t o m april) ²⁾³⁾	-	-	-	-
Jakob Grinbaum (t o m september)	90,0	-	-	15,0
Anders Kupsu	120,0	-	-	20,0
Kerstin Lindberg Göransson (t o m april)	40,0	-	10,0	-
Lotta Mellström ²⁾	-	-	-	-
Ingerd Simonsson	120,0	-	-	20,0
Christel Wiman ⁴⁾	139,6	23,3	32,0	-
Summa	897,3	62,7	68,3	94,4

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2018

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad ³⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 820,9	0,2	1 168,6	4 989,7
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 406,4	73,5	739,1	3 219,0
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	67	1 620,8	63,6	496,2	2 180,6
Maria Dillner Sjölin, Chef HR och Verksamhetsutveckling (t o m augusti 2018)	1978	67	603,9	31,4	163,9	799,2
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet ⁴⁾	1966	67	1 124,1	44,9	555,9	1 724,9
Henrik Fontin, Chef HR och Verksamhetsutveckling (fr o m augusti 2018)	1978	67	488,7	0,8	293,6	783,1
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och Fastighetsutveckling ⁵⁾	1966	67	1 466,1	41,1	588,6	2 095,8
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	67	1 719,4	0,2	784,1	2 503,7
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsutveckling ⁶⁾	1966	67	1 446,2	61,1	425,2	1 932,5
Summa			14 696,5	316,8	5 215,2	20 228,5

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare (utöver VD och vice VD) ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Bil- och hälsoförmåner.

³⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

⁴⁾ Ann Wiberg lämnade sin befattning som Chef Affärsområde Stadsutveckling med verkan från den 1 december 2018 enligt avtal träffat den 8 november 2018. Ersättning under uppsägningstid och avgångsvederlag inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 2 354 KSEK vilket är utöver beloppen som redovisas i tabellen.

⁵⁾ Mats Hubertsson lämnade sin befattning som Chef Affärsområde Bygg- och Fastighetsutveckling med verkan från 31 december 2018 enligt avtal träffat den 26 oktober 2018. Ersättning under uppsägningstid och avgångsvederlag inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 2 278 KSEK vilken är utöver beloppen som redovisas i tabellen.

⁶⁾ Delvis tjänsteledig under året.

Ersättning till ledande befattningshavare 2017

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad ³⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 754,3	0,3	1 091,9	4 846,5
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 395,7	71,8	726,3	3 193,8
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	67	1 581,2	61,9	425,4	2 068,5
Maria Dillner Sjölin, Chef HR och Verksamhetsutveckling	1978	67	1 036,8	52,0	268,2	1 357,0
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet	1966	67	1 386,1	23,2	527,3	1 936,6
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och Fastighetsutveckling	1966	67	1 430,7	36,7	588,6	2 056,0
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	67	1 671,7	0,3	718,6	2 390,6
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsutveckling	1966	67	1 543,5	61,8	423,2	2 028,5
Summa			14 800,0	308,0	4 769,5	19 877,5

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare (utöver VD och vice VD) ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Bil- och hälsoförmåner.

³⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2018	2017
Kvinnor	80	81
Män	110	107
Summa	190	188

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2018		2017	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	4	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	8	4	8	3
Summa	15	8	15	6

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	135,0	209,4
Övriga ränteintäkter	0,5	0,5	0,0	0,6
Summa	0,5	0,5	135,0	210,0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader och liknande resultatposter	143,4	156,9	142,4	155,2
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	0,1	0,1
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	-4,4	-2,8	-	-
Summa	139,0	154,2	142,5	155,3

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 2,0 (2,0) procent.

Not 11 Skatt

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat, som vanligtvis skiljer sig från det redovisade resultatet främst beroende på möjligheten att:

- Avyttra fastigheter skattefritt via bolagsförsäljning.
- Nyttja skattemässigt direktavdrag för investeringar på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.
- Göra skattemässiga avskrivningar på fastigheter, vilka inte ingår i koncernens redovisade resultat.
- Kvitta vinster mot förluster som har uppstått tidigare år.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent för beskattningsåret 2018. Regeringen har beslutat att sänka skattesatsen till 21,4 procent från och med 1 januari 2019 och 20,6 procent från och med 1 januari 2021 samt ändra reglerna för avdrag för räntekostnader.

Uppskjuten skatteskuld i koncernen har räknats om till den lägre skattesatsen 20,6 procent och skattefordran i koncernen och moderbolaget hänförlig till underskottsavdrag har värderats till det värde underskotten bedöms ha med beaktande av den lägre skattesatsen och de förändrade reglerna för ränteavdrag.

Se sidan 58 för mer information.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-2,0	-1,0	-	-
Uppskjuten skatt	-168,8	-143,2	-158,8	9,6
Summa	-168,8	-144,2	-158,8	9,6
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-158,6	-174,5	-187,4	-72,5
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	-3,0	32,6	-	-
Utdelning från dotterbolag	-	-	135,3	83,6
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-9,1	-	-105,7	-
Nedskrivning på andelar i dotterbolag	-	-	-0,4	-
Övriga skattemässiga justeringar	0,3	0,6	-0,5	-0,5
Justeringar hänförliga till föregående år	1,6	-2,9	-0,1	-1,0
Summa	-168,8	-144,2	-158,8	9,6
Effektiv skattesats, %	23,4	18,2	18,6	negativ

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde) som kvalitetssäkras genom att cirka 80 procent av beståndet värderas av extern part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2018 uppgår till 16 944 (16 234) MSEK vilket är en ökning med 711 (687) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 564 (663) MSEK, värdeförändring om 146,8 (215) MSEK samt frånträden om 0 (-191) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 0,9 (1,3) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 57.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2018	2017
Marknadsvärde 1 januari	16 233,6	15 546,9
Orealiserade värdeförändringar	146,7	215,1
Investeringar	563,8	662,8
Frånträden	0	-191,2
Marknadsvärde 31 december	16 944,1	16 233,6

Väsentliga åtaganden

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena hänförs till uppförandet av kontorshuset Foajén i Malmö samt det framtida förvärvet av stationshuset i Växjö. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 232 MSEK.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter på mindre orter samt underhållsdepåer och kombiterminaler belägna vid viktiga järnvägsknutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar, vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde bestäms den större delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av en fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera.

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet är 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

Ett antal av Jernhusens fastigheter har ett lågt eller negativt kassaflöde varför värdering med kassaflödesmetoden inte kan användas för att beräkna ett marknadsvärde som återspeglar marknadens betalningsvilja. För dessa fastigheter används ortsprismetoden. Metoden innebär att värdet på fastigheten bedöms utifrån genomförda köp på den lokala fastighetsmarknaden för jämförbara objekt. Köpeskillingen vid överlåtelserna analyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst. Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att en sådan kommer att skapas. Osäkerhet och risk hanteras genom väsentligt försiktiga antaganden avseende det framtida bedömda driftnettot i fastigheten samt produktionskostnad. Dessutom bedöms byggstarten flera år framåt i tiden vilket påverkar marknadsvärdet negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträd, förutom normalt försäljningsförfarande, kan vara avvaktan på fastighetsbildning eller att villkor om ny detaljplan ska uppfyllas. Vid risk för uteblivet tillträde hanteras risken enskilt genom att inte värdera fastigheten till fullt försäljningspris.

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2018 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknads-

värde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 99 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om driftnetton

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktportföljen analyserats. Efter respektive avtals utgång har en bedömning gjorts om avtalet kommer att sägas upp för avflytt, omförhandlas till nya villkor eller löpa vidare på oförändrade villkor. Fastighetskostnader utgörs av drift-, energi-, underhålls- och fastighetsadministrationskostnader. Dessa bestäms med utgångspunkt i historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 700 (1 600) kr/kvm, medianen är 1 300 (1 200) kr/kvm. Fastighetskostnaderna uppgår till 500 (500) kr/kvm och medianen är 500 (400) kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 5,7 (5,7) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	1 700	1 300
Driftkostnader, SEK/kvm	500	500
Vakans, %	5,7	8,0

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom ortsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att bedöma ett restvärde om tio år, anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikroläge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter bestäms direktavkastningskravet för respektive lokaltyp. Därefter viktas direktavkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala hyresvärdet. För depåer och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,8 (5,8) procent. För att visa storheterna har medianen tagits fram och den är 8,1 (8,3) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,8	8,1
Kalkylränta, % ¹⁾	7,8	10,2

¹⁾ I värdebedömningen används en kalkylränta som baseras på en riskfri realränta med kompensation för inflationsförväntningar och generell samt objektsspecifik fastighetsrisk.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 23 fastigheter, motsvarande 80 procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgår till 14 274 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 13 605 MSEK vilket är 669 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 4,7 procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 15 250 – 18 638 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direktavkastning	Marknadsvärde	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknadsvärde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25 %	17 711	767	10 %	18 559	1 615
-0,10 %	17 242	298	5 %	17 746	802
	16 944			16 944	
0,10 %	16 658	-287	-5 %	16 122	-822
0,25 %	16 247	-697	-10 %	15 309	-1 635

Not 13 Maskiner och inventarier

Koncern MSEK	2018			2017		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,4	97,7	102,1	4,4	86,3	90,7
Årets investeringar	-	29,3	29,3	-	11,6	11,6
Försäljningar/utrangeringar	-	-0,3	-0,3	-	-0,2	-0,2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,4	126,7	131,1	4,4	97,8	102,1
Ingående avskrivningar	-4,4	-65,9	-70,3	-4,2	-57,4	-61,6
Försäljningar/utrangeringar	-	0,3	0,3	-	0,2	0,2
Årets avskrivningar enligt plan	-	-9,9	-9,9	-0,2	-8,7	-8,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,4	-75,5	-79,9	-4,4	-65,9	-70,3
Utgående planenligt restvärde	-	51,2	51,2	-	31,9	31,9

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 10 (9) MSEK redovisas 8 (8) MSEK som driftkostnader och 2 (1) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag MSEK	2018			2017		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,7	34,4	37,1	2,7	30,1	32,8
Årets investeringar	-	7,6	7,6	-	4,3	4,3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,7	42,0	44,7	2,7	34,4	37,1
Ingående avskrivningar	-2,7	-27,6	-30,3	-2,7	-26,6	-29,3
Årets avskrivningar enligt plan	-	-1,9	-1,9	-	-1,0	-1,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,7	-29,5	-32,2	-2,7	-27,6	-30,3
Utgående planenligt restvärde	-	12,5	12,5	-	6,8	6,8

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 2 (1) MSEK redovisas 2 (1) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 14 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2018, MSEK	Bokfört värde 2017, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158,1	150,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	315,0	280,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27,0	27,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20,5	20,5
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,2	0,2
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	1,8	3,8
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50,1	45,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	0,6	0,6
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	109,7	109,7
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 7 AB	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Stockholms Terminal AB ¹⁾	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	14,6	-
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1	-	-	-
Summa						1 238,8	1 178,2

¹⁾ Bolag som har förvärvats under 2018.

Not 15 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	58,4	51,2	31,1	31,1
Aktieägartillskott	66,9	-	-	-
Omklassificering av Stockholm Terminal AB till koncernbolag	-13,5	-	-1,1	-
Resultatandel	-25,7	7,2	-	-
Bokfört värde vid årets slut	86,1	58,4	30,0	31,1

Koncern Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2018, MSEK	Bokfört värde 2017, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	0	0,0	0,0	-	11,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	50,8	47,4
Continental Apartments Stockholm View AB	559180-8869	Stockholm	25 000	50,0	50,0	35,3	-
Summa						86,1	58,4

Moderbolag Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2018, MSEK	Bokfört värde 2017, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	0	0,0	0,0	-	1,1
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						30,0	31,1

Intressebolagens resultat och eget kapital enligt senaste rapporterade utfall MSEK	Åre Centrum AB		Stockholm Terminal AB		Continental Apartments Stockholm View AB
	2018	2017	2018	2017	2018
Balansräkning					
Tillgångar	391,9	396,8	-	27,9	71,2
Eget kapital	140,7	126,4	-	19,3	70,7
Skulder	251,2	270,4	-	8,6	0,5
Summa Eget kapital och skulder	391,9	396,8		27,9	71,2
Resultaträkning					
Intäkter	41,6	39,9	-	17,6	-
Resultat	11,0	9,8	-	3,5	-63,2
Årets resultat, Jernhusens andel	3,3	5,1	2,5 ¹⁾	2,1	-31,6 ²⁾

¹⁾ Redovisningsmässig effekt av förvärv av resterande 50 procent av bolaget, vilket i koncernredovisningen redovisas som avyttring av intressebolag.

²⁾ Varav -31,6 redovisas på raden Värdeförändringar fastigheter i rapport över totalresultat.

Intressebolag

Åre Centrum AB (556624-4678) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB anses vara verksamhetsnära, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet. Continental Apartments Stockholm View AB (559180-8869) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 50 procent. Bolaget bildades 2018 och har som ändamål att fullgöra garantiåtagande i ett projekt som Jernhusen avyttrade 2015. Resultatandelen från bolaget 2018 redovisas som realiserad värdeförändring från fastigheter, då resultatandelen anses kopplad till den ursprungliga avyttringen av projektet 2015.

Joint venture

Stockholms Terminal AB (556255-1928) redovisas 2017 som ett joint venture enligt kapitalandelsmetoden och eftersom verksamheten i bolaget är att anse som verksamhetsnära för Jernhusen, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet. I januari 2018 förvärvade Jernhusen resterande 50 procent av bolaget varpå bolaget redovisas som ett helägt dotterföretag. Förvärvet har inneburit en positiv redovisningsmässig effekt om 2,5 MSEK som ingår i resultat från andelar i intressebolag och joint venture.

Not 16 Räntebärande fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	6,2	6,7	500,0	1 000,0
varav derivat-instrument ¹⁾	6,2	6,7	-	-
Summa	6,2	6,7	500,0	1 000,0
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar	-	2,7	-	-
varav derivat-instrument ¹⁾	-	2,7	-	-
Summa	-	2,7	-	-

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Not 17 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Hyresfordringar	23,5	15,9	-	-
Kundfordringar	52,6	54,8	0,7	0,7
Reserv för osäkra fordringar	-6,8	-4,6	-	-
Summa	69,3	66,1	0,7	0,7

Kontraktstorlek

	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0-0,09	1 088	56,0	27	2,4
0,1-0,4	447	23,0	111	9,7
0,5-0,9	173	8,9	126	11,0
1,0-2,4	148	7,6	226	19,8
2,5-4,9	13	0,7	304	26,6
5,0-9,9	45	2,3	150	13,1
10,0-	28	1,5	199	17,4
Summa	1 942	100,0	1 143	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Koncern												
Hyresfordringar	-	-	15,8	12,0	4,2	1,0	-	1,2	3,5	1,7	23,5	15,9
Kundfordringar	40,4	38,2	5,4	11,5	0,6	0,1	0,4	0,3	5,7	4,8	52,6	54,9
Summa	40,4	38,2	21,2	23,5	4,8	1,1	0,4	1,5	9,2	6,5	76,1	70,8
Moderbolag												
Kundfordringar	0,4	0,7	-	-	0,3	-	0,0	-	0,0	-	0,7	0,7
Summa	0,4	0,7	-	-	0,3	-	0,0	-	0,0	-	0,7	0,7

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 7 (5) MSEK motsvarande 9 (7) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avsättning vid årets början	4,6	5,4	-	-
Återvunna osäkra kundfordringar	-	0,0	-	-
Reservering för befarade kundförluster	2,4	0,4	-	-
Konstaterade förluster	-0,2	-1,2	-	-
Avsättning vid årets slut	6,8	4,6	-	-

Not 18 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Mervärdesskattfordran	1,4	21,8	5,3	6,8
Fordran på staten avseende miljötagande	17,1	23,5	0,5	1,0
Skattfordran	7,0	43,4	8,1	17,1
Reversfordran	-	231,5	-	-
Övriga fordringar	12,2	94,3	0,1	-
Summa	37,7	414,5	14,0	24,9

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	20,3	42,2	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	11,3	10,6	3,5	3,4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,0	9,3	6,3	6,9
Summa	42,6	62,1	9,8	10,3

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är 100 SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2018 fördelat på 4 000 000 aktier. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Övrigt tillskjutet kapital

I samband med nyemission i Jernhusen AB den 2 februari 2001 uppstod en överkursfond om 100 MSEK. Därutöver har den tidigare aktieägaren AB Swedcarrier tillskjutit 1 899 MSEK i form av ovillkorat aktieägartillskott i januari 2001. Under räkenskapsåret 2002/2003 lämnade Jernhusen AB en utdelning till dåvarande moderbolaget AB Swedcarrier om 112 MSEK. Denna utdelning har minskat övrigt tillskjutet kapital då bolaget inte genererat några balanserade vinstmedel att dela ut.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet under år 2001 har koncernen redovisat balanserat resultat inklusive årets resultat om totalt 5 361 MSEK, varav årets resultat är 552 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägare får endast delas ut så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast utdelning ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt. I moderbolaget består bundet eget kapital av

aktiekapital om 400 MSEK och reservfond om 100 MSEK. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 1 117 MSEK och består av balanserat resultat 424 MSEK och årets resultat 693 MSEK.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2018
Balanserade vinstmedel	423 845 523
Årets resultat	692 980 384
Summa	1 116 825 907

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 330 221 847 kronor och lämnats till dotterbolag med 11 434 665 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2018
Till aktieägarna utdelas	700 000 000
I ny räkning balanseras	416 825 907
Summa	1 116 825 907

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 700 MSEK, eller motsvarande 175,00 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 3 maj 2019.

Not 21 Uppskjuten skatt

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 2 538 (2 651) MSEK, varav 2 095 (2 651) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 8 760 (8 183) MSEK, varav 8 668 (8 097) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 253 (291) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 302 (1 134) MSEK och redovisas till nominell skatt om 20,6 (22) procent av nettot av ovanstående poster.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2018		2017	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 22 %
Fastigheter	8 668,3	1 785,7	8 096,9	1 781,3
Derivat	-299,9	-61,8	-314,8	-69,3
Underskottsavdrag	-2 094,7	-431,5	-2 650,5	-583,1
Osäkra kundfordringar	-6,8	-1,4	-4,6	-1,0
Övrigt	53,8	11,1	28,5	6,3
Enligt balansräkningen	6 320,7	1 302,1	5 155,4	1 134,2

Uppskjuten skatteskuld, moderbolag

MSEK	2018		2017	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 22 %
Underskottsavdrag	-1 744,0	-359,3	-2 354,8	-518,1
Övrigt	-0,2	0,0	-	-
Enligt balansräkningen	-1 744,1	-359,3	-2 354,8	-518,1

Not 22 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	300,0	-	300,0
Övriga skulder	4 319,2	3 729,2	4 009,1	3 402,8
varav derivat-instrument ¹⁾	306,1	322,4	-	-
Summa	4 319,2	4 029,2	4 009,1	3 702,8
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av övriga skulder	3 624,4	3 709,2	3 624,4	3 701,4
varav derivat-instrument ¹⁾	-	1,7	-	-
Summa	3 624,4	3 709,2	3 624,4	3 701,4

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 17 950 (14 950) MSEK varav 10 000 (6 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 500 (1 000) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 4 250 (4 750) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering. Samtliga kreditfaciliteter har covenant avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 7 994 (7 738) MSEK varav 5 056 (4 552) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-

programmet, 0 (300) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 2 577 (2 552) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförallostruktur		
MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	1 733	0,1
1-2 år	704	0,8
2-3 år	501	1,9
3-4 år	1 200	1,3
4-5 år	600	2,9
5- år	2 900	2,0
Totalt	7 637¹⁾	1,4

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 306 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor			
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 250	-	-
MTN-program	10 000	5 056	66,2
Företagscertifikatprogram	3 000	2 577	33,7
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,1
Totalt	17 950	7 637¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 306 MSEK ingår inte.

Löptidsanalys (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5- år
Räntebärande skulder inkl. räntebetalningar ¹⁾	3 649	778	322	1 268	1 708	-
Derivat ¹⁾	88	82	78	67	65	124
Totalt	3 737	860	400	1 335	1 773	124

¹⁾ För lån och derivat med rörlig ränta har Stibor antagits vara samma som på balansdagen under hela låneperioden.

Not 23 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Skatteskuld	1,2	-	-	-
Handpenningar avseende fastighetsavyttringar	44,1	42,5	40,5	34,5
Personalrelaterade skulder	8,3	7,3	8,1	7,3
Åtaganden i projekt	15,7	59,1	-	-
Övriga skulder	17,8	7,0 ¹⁾	-	-
Summa	87,1	115,9	48,6	41,8

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av korrigering av värdeförändringar i fastigheter redovisade i de finansiella rapporterna åren 2014 - 2016. För omräkningstabell, se dokument "Korrigerig av finansiell data 2016-12-31 - 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyresintäkter	185,3	180,5	-	-
Upplupna räntor	13,2	19,8	13,2	19,8
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	36,7	37,7	36,3	37,7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54,0	50,5	20,1	26,7
Summa	289,2	288,5	69,6	76,6

Not 25 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	500,0	1 000,0	-	-
Dotterbolagsreverser	-	-	500,0	1 000,0
Summa	500,0	1 000,0	500,0	1 000,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 500 (1 000) MSEK.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markföroreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföroreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid exploatering samt vid sanering som inte omfattas av garanti, till exempel vid sanering för bostadsändamål.

Twister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är per årsskiftet part i en tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd. I den tvist som ligger i domstol (Gävle tingsrätt) har Jernhusens tidigare hyresgäst Reitan Convenience AB stämt Jernhusen Stationer AB på skadestånd med anledning av påstått oskäliga hyresvillkor rörande lokal på Gävle Centralstation.

Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 26 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkoncernen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 p 81-85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till -300 (-315) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 6 (9) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 306 (324) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 15 (54) MSEK.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkoncernen

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntorna och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1-5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2018, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,4 (1,7) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 (4,1) år. Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 3 500 (3 700) MSEK. Ränteförallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 22.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var under året 15 (54) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat	
MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2018	-314,8
Försäljningslikvid	-
Orealiserad värdeförändring	14,9
Realiserad värdeförändring	-
Värde derivat 31 december 2018	-299,9

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken med att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att koncernen väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet med god betalningsförmåga

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två

år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,8 (2,5) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till fem år.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflöde. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

MSEK	Värdering/Klassificering	Bokfört värde	
		2018	2017
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	69,3	66,1
Räntebärande kortfristiga fordringar, exkl. derivat	Upplupet anskaffningsvärde	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	80,2	476,6
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	233,4	73,6
Summa		382,9	616,3
Derivat			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	6,2	9,3
Summa		6,2	9,3
Övriga finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Upplupet anskaffningsvärde	-	300,0
Övriga räntebärande skulder, exkl. derivat	Upplupet anskaffningsvärde	4 013,1	3 406,9
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	168,9	187,2
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 624,4	3 707,4
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	376,2	463,3
Summa		8 182,6	8 064,8
Derivat			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	306,1	324,2
Summa		306,1	324,2

Jernhusen gör bedömningen att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med bokfört värde.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2018
Balanserade vinstmedel	423 845 522
Årets resultat	692 980 384
Summa	1 116 825 906

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 330 221 847 kronor och lämnats till dotterbolag med 11 434 665 kronor.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bolagets och koncernens historiska utveckling samt bedömd framtida utveckling inklusive planerade investeringar, avyttringar, rörelseresultatutveckling, utveckling i fastighetsbranschen och transportbranschen samt konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 43,3 procent av bolagets eget kapital och 9,1 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten uppgick till 44,0 procent den 31 december 2018 och räntetäckningsgraden

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2018
Till aktieägarna utdelas	700 000 000
I ny räkning balanseras	416 825 906
Summa	1 116 825 906

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 700 000 000 SEK, eller 175 kronor per aktie utdelas till ägaren. Den föreslagna utdelningen överstiger en utdelning som normalt innebär en tredjedel av årets resultat exklusive värdeförändringar. Utdelningsförslaget ligger inom utdelningsmålet att dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten.

Utdelning ska betalas den 3 maj 2019.

uppgick till 5,2 gånger under räkenskapsåret 2018. Koncernens utdelningsmål innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen och transportbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella framtida negativa resultat även efter den föreslagna utdelningen. Även planerade och aktuella investeringsåtaganden har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 6 mars 2019

Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen

ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 mars 2019
Styrelsen

Kjell Hasslert
Ordförande

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsgärrrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen AB, org.nr 556584-2027

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-9, 26-43 och 46-90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors-

sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Jernhusen utgörs av de tre verksamhetsgrenarna Stationer, Stadsutveckling samt Depåer och Kombiterminaler med syfte att tillsammans bidra till ökat kollektivt resande och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av marknadsvärde beroende på fastighetstyp.

Vi har utformat vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt beaktat de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I Jernhusens fall avser sådana områden främst värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt vilka också bedömts utgöra de största riskerna för väsentliga fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. Risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den



VÅR REVISIONSANSATS

- Övergripande väsentlighetstal: ca 175 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
- Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.
- För revisionen är särskilt betydelsefulla områden värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt.



interna kontrollen har beaktats, och bland annat har vi övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har en koncernansats som omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter inom koncernen. Ansatsen innebär att väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exempelvis värderingsprocessen, intäktsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om koncernens fastigheter redovisas i olika juridiska enheter. Koncernens tillgångar utgörs till mer än 95 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens väsentlighetstal	Övergripande väsentlighetstal: ca 175 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
Motivering av valet av väsentlighetstal	Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Ud upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 12.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2018-12-31 till 16,9 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur behäftad med osäkerhet och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Jernhusens fastighetsportfölj har en stor geografisk spridning och är diversifierad då den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig åt och det bedrivs även projektutveckling i delar av fastighetsbeståndet.

Jernhusens värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Jernhusen genomför interna fastighetsvärderingar fyra gånger per år vilka även, till stor del, kvalitetssäkras via årliga externa värderingar. Jernhusens värderingsteam har en dialog med övriga delar av Jernhusen för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data. Det innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp och geografiskt läge.

Bland Jernhusens fastigheter finns objekt med speciella egenskaper där tillgång till direkt jämförbar marknadsinformation är begränsad. Jernhusen kunskap om hyresgästernas verksamheter i kombination med flera olika källor för marknadsinformation och egenutvecklad metodik för analys av marknadsdata utgör underlaget för värdebedömningarna.

Det stora inslaget av de uppskattningar och bedömningar för fastställande av verkligt värde, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar liksom postens storlek gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Vädering av uppskjuten skatt

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt uppskjuten skatt not 21.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till 1 302 MSEK. Posten utgörs i huvudsak av uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag.

Beräkningen av uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av uppskattningar och bedömningar. Det avser till exempel möjligheten att nyttja aktuella underskottsavdrag, effekter vid försäljning av fastigheter i bolagsform eller direkt och ställningstaganden i samband skattemässiga justeringar.

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risker ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippade med uppskattningar och bedömningar samt postens storlek är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har följt upp tidigare års kartläggning av Jernhusens process för fastighetsvärdering, tillämpad metodik samt utvärderat värderingsteamets kompetens och erfarenhet. Revisionsteamet, tillsammans med PwCs värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna vad gäller de mest väsentliga antagandena i värderingarna såsom prognostiserat driftnetto, avkastningskrav och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har utvärderat dess matematiska riktighet och huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod. Som en del av detta arbete har vi intervjuat ansvarig personal gällande de mest väsentliga antagandena i värderingarna.

Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen men även beaktat fastighetstyp och geografiskt läge då fastigheterna i beståndet är diversifierat och innefattar objekt med speciell karaktär och verksamhet. De fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare period har ägnats särskild uppmärksamhet.

Jernhusen har låtit ett externt fastighetsvärderingsinstitut värdera ca 80% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2018 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån avkastningskrav och prognostiserade driftnetton. Väsentligare avvikelser har analyserats och utvärderats. Vidare har vi tagit del av de analyser Jernhusen utfört gällande utfallet av de externa värderingarna och på så vis skapat oss en uppfattning om grunden för eventuella avvikelser.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Jernhusen använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har i vår revision utvärderat Jernhusens ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt samt granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att utvärdera bolagets process och verktyg för beräkning av den uppskjutna skatteskulden samt på att stickprovsvis testa rimligheten i beräkningen av fastigheternas bokförda och skattemässiga värden vilket även innefattar årets skattemässiga justeringar. Vidare har vi analyserat tillämpade principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt förfrågningar till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling samt underliggande beräkningsunderlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan.

Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att nyttja underskottsavdragen mot framtida skattepliktiga vinster samt värderingen av koncerns temporära skillnader avseende fastighetsvärdet.

Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan denna dag.

Stockholm den 15 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december	2018	2017	2016	2015	2014
MSEK					
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 545,1	1 453,3	1 368,3	1 272,8	1 181,0
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-478,8	-438,7	-403,5	-409,1	-381,4
Underhåll	-57,8	-57,9	-58,2	-53,9	-65,5
Fastighetsadministration	-200,2	-204,0	-197,2	-193,3	-202,3
Driftöverskott	808,3	752,7	709,4	616,5	531,8
Central administration och strategisk utveckling	-90,7	-69,5	-69,2	-54,5	-51,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	717,6	683,2	640,2	561,9	480,6
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	5,9	7,2	7,4	10,3	2,0
Värdeförändringar fastigheter	120,9	201,8	1 099,0	952,7	239,2
Rörelseresultat	844,5	892,2	1 746,6	1 524,9	721,8
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-138,6	-153,6	-113,3	-291,6	-144,8
Värdeförändringar finansiella instrument	14,9	54,4	-106,1	73,8	-221,8
Resultat före skatt	720,8	793,0	1 527,2	1 307,1	355,2
Skatt	-168,8	-144,2	-268,6	-323,0	33,9
Årets resultat	552,0	648,8	1 258,5	984,1	389,2
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16 944,1	16 233,6	15 546,9	14 416,8	12 164,2
Maskiner och inventarier	51,3	31,9	29,2	32,0	41,6
Finansiella anläggningstillgångar	92,3	65,1	68,7	59,9	211,3
Omsättningstillgångar	382,8	619,0	713,1	464,8	358,9
Summa tillgångar	17 470,5	16 949,6	16 357,9	14 973,6	12 776,1
Eget kapital och skulder					
Eget kapital ¹⁾	7 679,7	7 426,6	6 955,8	6 157,7	5 262,0
Långfristiga skulder	5 621,3	5 163,5	5 585,2	5 119,9	4 019,7
Kortfristiga skulder	4 169,5	4 359,5	3 817,0	3 696,0	3 494,3
Summa eget kapital och skulder	17 470,5	16 949,6	16 357,9	14 972,6	12 776,1
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	582 000	626 000	647 000	630 000	616 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 944	16 234	15 548	14 417	12 164
Investeringar i fastigheter, MSEK	556	663	622	1 432	1 191
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	178	591	132	563
Överskottsgrad, %	52,3	51,8	51,8	48,4	45,0
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,4	4,8	5,1
Totalavkastning, %	6,0	6,5	13,8	13,2	7,4
Vakansgrad area, %	15,3	18,7	19,3	18,7	17,9
Ekonomisk vakansgrad, %	3,2	6,1	5,7	4,1	4,7
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, %	44,0	43,8	42,5	41,1	41,2
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 704	7 655	7 709	7 095	6 284
Belåningsgrad, %	45,5	47,2	49,6	51,2	51,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,1	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	7,0	6,1	3,9
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,8	1,7	1,8	2,6
Räntebindningstid, år	3,9	4,1	3,9	4,0	4,4
Avkastning på eget kapital, %	7,3	9,0	19,2	17,2	7,6
Övriga uppgifter					
Antal anställda	211	193	180	201	229

¹⁾ Jämförelsesiffrorna har omräknats på grund av korrigering av värdeförändringar i fastigheter redovisade i de finansiella rapporterna åren 2014 – 2016. För omräkningstabell, se dokument "Korrigering av finansiell data 2016-12-31 – 2018-06-30" på www.jernhusen.se/rapporter.

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusenkoncernen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i de flesta av årsredovisningens delar, se hänvisningar i GRI-indexet nedan. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och GRI Standards alternativ Core med tillägg av relevanta delar av sektorstillägget Construction and Real Estate.

Inga förändringar i avgränsning har skett sedan föregående år och hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag, dock ej Stockholms Terminal Aktiebolag som förvärvats under året. Årets intressentdialog och väsentlighetsanalys har haft ökad omfattning och resultatet presenteras på delvis nya sätt och resulterade bland annat i att rapporteringen av emissioner utökats med scope 2. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden annat än för energieffektivisering som nu rapporteras på samma sätt som gjorts i årets delårsrapporter.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Årets rapport är den elfte hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver.

Den senaste redovisningen publicerades i mars 2018.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Lotta Fogde på telefon 08-410 626 00.

GRI- och COP-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI	Global Compact princip
Allmänna upplysningar				
Organisationens profil	<i>GRI 102 Generella standardupplysningar (2016)</i>			
	102-1 Organisationens namn	68		
	102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	2-3, 11		
	102-3 Plats för organisationens huvudkontor	68		
	102-4 Antal länder som organisationen är verksam i		Ej relevant, bolaget endast verksamt i Sverige	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk ägarform	46		
	102-6 Marknader som organisationen är verksam på	2-3, 11		
	102-7 Bolagets storlek	24, 26-27, 56, 59		
	102-8 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	24, 98		6
	102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	22		
	102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under 2018	
	102-11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	20-21, 54		7
	102-12 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklamationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	15, 98		
	102-13 Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	11, 20, 98		
Strategi och analys	102-14 Uttalande från vd respektive styrelseordförande	4-5, 47		
	102-15 Påverkan, risker och möjligheter	8-9, 15, 38-40		
Etik och integritet	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	3, 24-25, 51		10
	102-17 Klagomålsmekanism	25, 101		10
Styrning	102-18 Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	46-53		
	102-26 Beslutande organ för strategi och strategiska hållbarhetsmål	51		
Intressentdialog	102-40 Förteckning över de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	99		
	102-41 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	24		3
	102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	99		
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	99	Strategiska hållbarhetsmål. Se noter 4JH-1, 4JH-2 och 4JH-3	
	102-44 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	99		

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI	Global Compact princip
Information om redovisningen	102-45 Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	68-69, 82		
	102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll	12-13, 100		
	102-47 Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	96-97		
	102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	104, 105	Se not 302-3 och 302-4 respektive 403-2	
	102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	96		
	102-50 Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	96		
	102-51 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	96		
	102-52 Rapporteringscykel	96		
	102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	96		
	102-54 Uttalande att rapporteringen sker i enlighet med GRI Standards	96		
	102-55 GRI-index	96-97		
	102-56 Extern granskning	107		
Specifika standardupplysningar				
Indirekt ekonomisk påverkan	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	8, 16, 101		
	<i>GRI 203 (2016) Indirekt ekonomisk påverkan</i>			
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	8, 16, 101	Strategiskt hållbarhetsmål	
Antikorruption	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	22, 25, 39, 51, 101		10
	<i>GRI 205 (2016) Antikorruption</i>			
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	22, 25, 101		10
Fastigheter, energi och utsläpp	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	8, 18-20, 102, 103, 104		7, 8, 9
	<i>GRI 302 (2016) Energi</i>			
	302-1 Energianvändning inom organisationen	18-20, 103		7, 8
	302-3 Energiintensitet	8, 104	Ny väsentlighet	8
	302-4 Minskning av energianvändning	8, 18-20, 104	Strategiskt hållbarhetsmål	8, 9
	<i>GRI 305 (2016) Utsläpp</i>			
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	103	Ny väsentlighet	7, 8
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	18, 103	Ny väsentlighet	7, 8
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	8, 18-20, 104	Strategiskt hållbarhetsmål	8, 9
<i>GRI G4 - Fastighets supplement</i>				
	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	8, 18, 20-21, 104	Strategiskt hållbarhetsmål	7, 8
	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	8, 18-20, 102	Strategiskt hållbarhetsmål	8
Ansvarsfulla inköp	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	9, 22, 105		1, 4, 5, 8
	<i>GRI 308 (2016) Miljökrav på leverantörer</i>			
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	9, 22, 105	Strategiskt hållbarhetsmål	8
	<i>GRI 414 (2016) Sociala krav på leverantörer</i>			
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	9, 22, 105	Strategiskt hållbarhetsmål	1, 4, 5
Anställdas hälsa och säkerhet	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	24-25, 105		
	<i>GRI 403 (2016) Anställdas hälsa och säkerhet</i>			
	403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	105	Avsteg: några upplysningar lämnas ej, se not	
Respekt för mänskliga rättigheter	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	22, 24-25, 39-40, 105-106		1, 2, 6
	<i>GRI 406 (2016) Antidiskriminering</i>			
	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	105-106		1, 2, 6
Jernhusenspecifika upplysningar				
Hyresgästsamarbete	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	9, 23, 106		
	3JH-1 Gröna hyresavtal	9, 23, 106	Strategiskt hållbarhetsmål	

GRI resultatindikatorer

102-8 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2018		2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	77	107	74	103	77	91
Tillsvidareanställda deltid	6	6	7	5	4	7
Visstidsanställda heltid	2	0	1	0	1	0
Visstidsanställda deltid	1	4	0	3	0	0
Totalt	86	117	82	111	82	98

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2018		2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	6	13	9	16	2	6
Långtid deltid	4	16	8	25	7	14
Korttid heltid	4	2	1	3	2	0
Korttid deltid	3	6	0	1	1	3
Totalt	17	37	18	45	12	23

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2018		2017		2016	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	75	92	76	95	76	69
Göteborg	11	26	7	26	7	23
Malmö	10	20	9	20	8	16
Hagalund, Solna	2	8	2	6	1	5
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	5	3	6	3	6	4
Västerås	0	3	0	4	0	4
Örebro	0	1	0	1	0	2
Summa	103	154	100	156	98	124

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej.

102-12 Externa engagemang

Organisation	Engagemang
FN:s Global Compact	Medlemmar, anslutna under 2018
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever

102-13 Medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Vd ingår i styrelsen
Gare Européenne et Solidarité	Ordförande
Byggarubedömningen (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SUEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem

102-40 Intressentgrupper, princip för 102-42 identifiering och urval samt 102-44 intressenternas viktiga frågor

Jernhusens intressenter återfinns bland annat bland befintliga och potentiella kunder, leverantörer, aktörer i eller sammanlänkade med fastighets- och transportbranschen, kommuner och deras invånare, ägare och finansärer. Samverkan sker dagligen med många av dem. Utvalda intressentgrupper samt vilka ämnen som är aktuella och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens intressenter på sidorna 12-13. Under året har även experter inom klimat och miljö, digitalisering och urbanisering samt representanter för civilsamhället och samarbetspartners intervjuats för att ge röst åt intressen som kanske annars inte företräds.

Intressenter identifierades utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter i form av en bred bruttoförteckning av potentiellt väsentliga frågor och områden. Läs mer i not 102-46.

Intressentdialog	VEM – Intressent	UAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel, prissättning m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum, intervjuer	
Resenärer	Stationsmiljö, trygghet, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och trygghetsvårdar, NRI, Resenärsdagen, djupintervjuer	
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affäretik, respekt för mänskliga rättigheter	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Näringsdepartementet, hållbarhetsanalys, intervju	
Banker, finansinstitut och placereare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer	
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser	
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer	
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, Kulturrestan, intervjuer	
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer	

102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

Kontakten med intressentkollektivet sker kontinuerligt under året. Temat för årets intressentdialog har varit att vidga perspektivet och identifiera förskjutningar i förväntan och påverkan. Utöver de löpande dialogformerna ovan genomfördes under 2018 22 resenärsintervjuer och 24 djupintervjuer med utvalda representanter för intressentgrupperna nedan, inklusive representanter för civilsamhället samt experter inom miljö och klimat, urbanisering och digitalisering:

- Investerares och finansierares
- Arbetstagare Jernhusen, inklusive arbetstagarrepresentant
- Internationell jämförelse – representant för nätverk europeiska stationsförvaltare
- Intresse- och branschorganisationer
- Regionala kollektivtrafikmyndigheter och tågoperatörer
- Civilsamhället
- Offentlig förvaltning
- Hyresgäster
- Ägarrepresentant Näringsdepartementet
- Resenärer

2017 fokuserade intressentdialogen på leverantörer, hur deras verksamhet påverkats och hur de uppfattar Jernhusens kvalitetssäkring. Bakgrunden var att Jernhusen 2016 började tillämpa en ny uppförandekod för leverantörer och samtidigt systematiskt följa upp och utvärdera de viktigaste leverantörerna. 13 leverantörer som representerar verksamhetskritiska och strategiskt viktiga leverantörsgrupper eller sektorer med särskilda hållbarhetsutmaningar intervjuades. Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar och Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete.

2016 gjordes en kvantitativ intressentdialog med intressentgrupperna kunder, resenärer och medarbetare. Basen var material från undersökningarna NKI, NRI och EMI. De två åren dessförinnan tillämpades en kvalitativ ansats med intervjuer av interna resurser på Jernhusen som stod i direkt kontakt med intressentgrupperna. För att fånga intressenternas åsikter på flera nivåer i deras respektive organisationer genomfördes djupintervjuer med utvalda kundansvariga, förvaltare, depåchefer, regionchefer och specialister.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Internt sprids viktig information bland annat via intranätet. Medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS) genomförs en gång om året och kompletteras däremellan med en kortare mellanmätning för att kalibrera utvecklingen och tidigt fånga upp nya aspekter.

Med Jernhusens geografiska spridning pågår dialog med kommuner och närboende för att ta del av deras intressen och frågor kopplat till verksamheten eller projekten som pågår. De regionala kollektivtrafikmyndigheterna är en annan viktig aktör där dialog pågår för att ha ett bra samarbete.

Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv och hållbarhetsmål samt vid det nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen. Årets ägardialog har även innehållit en hållbarhetsanalys. Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i not 102-40 och i avsnittet om intressenter på sidorna 12-13.

102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för 2018 har bestått av en revidering och komplettering av föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Revideringen bestod av en verifiering av i vilken utsträckning de aspekter som tidigare befunnits väsentliga fortfarande var det, och om några nya väsentliga aspekter tillkommit.

Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål tillsammans med Jernhusen uppdaterade strategi och lanseringen av ett ramverk för emittering av gröna obligationer har utvecklat synen på bolagets hållbarhetskontext. Vi kan göra skillnad för det kollektiva resandet och fraktandet med tåg i Sverige, bidra positivt till miljöns och klimatets utveckling och förbättra människors livskvalitet i bolagets hela värdekedja. Vår kontroll och påverkansmöjlighet är störst i den egna verksamheten och hos våra direkta partners men vårt inflytande sträcker sig längre. Det, i kombination med resultatet av intressentdialogen och emitteringen av gröna obligationer, har resulterat i att rapporteringen av Jernhusens direkta och indirekta klimatpåverkan utökas. Följande år avser vi att fortsätta utveckla den rapporteringen. Läs mer om intressentdialogen i not 102-43.

Väsentlighetsanalys

Under 2014 och 2015 genomfördes omfattande väsentlighetsanalyser för att säkerställa vilka frågor som är viktiga för Jernhusen och dess intressenter. Urvalet utgick från GRI:s aspektregister samt sektorstillägget Construction and real estate. Under 2016 sågs aspekter över utifrån det årets intressentdialog och med kompletterande bedömning av ledningsgruppen.

2017 reviderades Jernhusens väsentlighetsanalys i två steg av Jernhusens hållbarhetsråd. Utfallet bekräftade i stort 2016 års väsentliga områden och tillsammans med intressentdialogen förde processen fram två tillkommande väsentliga områden att rapportera på, Hållbara transporter och Hållbar affärer.

2018 breddades perspektivet genom följande process:

1. Jernhusens påverkan på omvärlden

Potentiella väsentliga hållbarhetsområden sammanställdes i en bruttolista utifrån bland annat Jernhusens miljöaspektregister, aspektregister för sociala frågor, FN:s globala mål, klimatmål, Sveriges miljömål, befintliga och möjligen kommande lagkrav, trender och andra perspektiv som Sustainability Accounting Standards Boards (SASB) förteckning över frågor som är relevanta för fastighetsbolag.

Jernhusens hållbarhetsråd identifierade, kvantifierade och viktade bolagets påverkan, både positiv och negativ samt direkt och indirekt. Påverkansområdets vikt för samhället i stort ingick i analysen.

2. Områden som påverkar viktiga intressenters bedömningar och beslut

Intervjuer med sammanlagt 46 representanter för identifierade intressenter där respondenterna läts framföra behov och förväntningar. Utgångspunkt för intervjuerna var intressenternas spontana och egna svar genom öppna frågor, frågorna baserade på påverkanssammanställningen (i steg 1) och i någon mån Jernhusens nuvarande väsentliga frågor.

Kompletterande underlag utgjordes av Nöjd Resenärsundersökning (NRI), Nöjd Kundundersökning (NKI), medarbetarundersökning (eNPS) samt fjolårets 13 intervjuer med strategiskt utvalda leverantörer.

3. Väsentlighetsanalys – sammanvägning av påverkan och intressenter

Resultaten av årets och tidigare intressentdialoger vägdes samman. Sammantaget förblir de tidigare väsentliga hållbarhetsfrågorna viktiga. Samtliga intressentgrupper förde fram klimatpåverkan som väsentlig varför bolagets arbete och rapportering på området vidgas. Därutöver lyftes Jernhusens roll i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet (delvis kopplat till klimatpåverkan) och rollen som aktör på offentliga platser, med fokus på sociala aspekter, fram.

4. Validering

Väsentlighetsanalysen presenterades för Jernhusens ledningsgrupp i december 2018. Ledningsgruppen fick ta del av underlaget i förväg och fick också en presentation där medlemmarna fick tillfälle att ställa fördjupande frågor. Genom detta har resultatet validerats av ledningen.

De områden som är av hög vikt för intressenterna och Jernhusen har hög påverkan på men som inte rapporteras, är antingen lagkrav och hanteras genom andra processer, eller är områden där mer arbete behövs för att identifiera Jernhusens roll, agerande och möjlighet att rapportera. Ett exempel på det senare är Jernhusens roll och agerande i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet.

Hållbarhetsrådet är en intern grupp bestående av tio personer från bolagets olika delar och som sammantaget har långtgående förståelse för bolagets affär, intressentpåverkan och hållbarhetsaspekter.

Jernhusens strategiska hållbarhetsmål beslutades utifrån ett väsentlighetsperspektiv. De väsentliga aspekter med tillhörande indikatorer Jernhusen rapporterar på är alla kopplade till de roller i vilka Jernhusen skapar samhällsnytta och som hållbarhetsmålen är kategoriserade i, se sidan 8-9. Jämfört med tidigare års rapportering och i linje med bolagets uppdaterade strategiplan har vi omvärderat vår syn på vårt bidrag till hållbara transporter. Vi tror att det vi gör för ökat resande och fraktande med tåg gör reell skillnad, vilket avspeglar sig i tillkommande aspekt och indikatorer.

203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan (BTA)

Genom att utveckla stationsnära fastigheter så att det kollektiva resandet ökar bidrar Jernhusen till ett mer hållbart transportsverige. Vid nyproduktion av främst kontor och bostäder använder vi den skapade ytan i kollektivnära lägen som mått, definierat som antal tillskapade kvadratmeter BTA (bruttoarea) i stationsnära lägen. Områden kring stationen går från att vara transportnoder till att bli mötesplatser för både affärsliv och privatpersoner inom staden, men också ett sätt att skapa förutsättningar för regionförstoring.

Det finns forskning som visar att närheten till stationen är avgörande för om man väljer tåg som transportmedel för sina resor. Därför vill vi säkerställa att vi utvecklar våra stationsområden så att det blir mer plats för människor att arbeta eller bo stationsnära. I och med att det blir ett enklare val för allt fler att resa kollektivt blir det även ett sätt att minska koldioxidutsläppen.

Vid förtätning av stationsområdet är det viktigt vilken sorts BTA som tillskapas och med vilka kvaliteter. Utan kvalitetsstyrning finns en risk att ytorna som skapas inte tillför de värden som var tilltänkt. För att kunna arbeta proaktivt i den frågan och minimera risker har Jernhusen ett kvalitetsprogram. Programmet ska fungera som en guide och riktning för vilka kvaliteter som ska skapas i stationsområdena.

Definitionen av mätetalet är antalet BTA, dels för att det är ett allmänt vedertaget begrepp, och dels för att det anges som styrande i handlingar som detaljplaner och bygglov. Utfall för mätetalet sker när en detaljplan har vunnit laga kraft, då betraktas BTA som tillskapad.

Under 2018 tillskapades inga nya BTA:er, då inga detaljplaner antogs för Jernhusens projekt.

Tillskapade BTA	2018	2017	2016
Tillskapade BTA	0	0	0

205-3 Bekräftade korruptions- 102-17 incidenter, vittagna åtgärder och klagomålsmekanism

Jernhusen har en visselblåsarfunktion, dit misstänkta fall av bland annat korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra allvarliga missförhållanden kan rapporteras. Tjänsten tillhandahålls via en extern leverantör för att anonymiteten hos en uppgiftslämnare ska kunna garanteras. Tjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats (www.jernhusen.se). Chef Säkerhet, Chef HR och Verksamhetsutveckling och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder konfidentiellt.

Under 2018 inkom tre ärenden via visselblåsarfunktionen. Ett av ärendena avsåg felanmälan av en hiss och ett annat var ett kundklagomål. Dessa två ärenden bedömdes vara irrelevanta för visselblåsarfunktionen, men besvarades ändå genom tjänsten. Ett ärende var av mer visselblåsarkaraktär och berörde en anställd, men det har efter utredning lämnats utan åtgärd.

Vidare har via bolagets övriga rapporteringskanaler en misstanke om korruption anmälts, vilket har hanterats enligt Jernhusens rutiner av Chef Säkerhet, Chef HR och Verksamhetsutveckling samt Chef Juridik. Ärendet har efter utredning inte lett till att någon har fått avsluta sin anställning eller att samarbetet med någon leverantör har avslutats.

Antal inkomna fall	2018	2017	2016
Visselblåsarfunktion	3	0	0
varav relevanta	1	0	0
Övriga kanaler	1	1	0
varav relevanta	1	1	0

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Under 2018 har 44 byggnader klassats eller certifierats, fördelat på 35 depåbyggnader, en kombiterminalbyggnad och åtta stationsbyggnader. Vid årsskiftet pågick arbetet med certifiering av elva stationsbyggnader enligt BREEAM In-Use.

Jernhusen har tidigare miljöklassat stationsbyggnader i enlighet med det svenska systemet Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2. Systemet innehåller totalt 14 indikatorer rörande miljöområden energi, inommiljö och material. Jernhusen har 2018 beslutat att övergå till systemet BREEAM In-Use för certifiering av initialt cirka 20 stationsbyggnader. Detta innebär en ambitionshöjning och har medfört att antal klassade stationsbyggnader blev lägre än tidigare prognosticerat eftersom certifieringsprocessen tar längre tid än processen för miljöklassning.

Jernhusen miljöklassar depåbyggnader med det egenutvecklade Miljö- och kvalitetssystemet MoK. MoK är baserat på Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2 men innehåller anpassningar på indikatornivå och ytterligare indikatorer som är anpassade till industriverksamheten som bedrivs på depåfastigheterna. MoK-klassningsprocessen

inleds med en inventering av byggnaden för att ta fram en nulägesstatus på indikatornivå. Därefter genomförs eventuella åtgärder för att uppfylla kraven på indikatornivå för att möjliggöra en intern miljöklassning. Det formella klassandet sker genom beslut av vd i Jernhusens Affärsråd.

Jernhusen har under 2018 preciserat definitionen för vilka byggnader som ska miljöklassas eller miljöcertifieras. Syftet är att vi ska fokusera på de byggnader där vi gör störst skillnad för människor och miljö. Definitioner är följande: Alla uppvärmda byggnader (A_{temp} 10°C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter ska vara certifierade eller klassade år 2020.

Undantag kan göras för byggnader för vilka det senast 2020 finns en beslutad avvecklings- eller exploateringsplan som innebär att byggnaden senast 2025 inte längre är kvar i Jernhusens bestånd eller har annan användning. Även byggnader som tågvtäthallar som saknar fönster och inomhusklimat samt tillfälliga byggnader undantas. Som konsekvens av förändringen är prognosen att miljöklassa eller miljöcertifiera 41 byggnader 2019 och 40 byggnader 2020.

Jernhusen påbörjade ett pilotprojekt under 2018 på Örebro Centralstationshus med det nya systemet Miljöbyggnad Drift och Förvaltning. Det nya systemet kommer att lanseras av SBC under 2019.

Miljöklassning	Resultat (totalt)		
	2018	2017	2016
Stationer			
Befintliga byggnader ska minst klara kraven för nivå Brons i Miljöbyggnad manual befintliga byggnader 2.2. Övergång till certifiering enligt BREEAM In-Use påbörjad.	Certifierade	1	0
	Klassade	7	0
	Inventerade	10	0
	Pågående inventeringar	11	5
Stadsutveckling			
Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad Guld eller motsvarande. Inventerade byggnader avser utvecklingsfastigheter.	Certifierade	0	0
	Inventerade	14	0
Depåer			
Arbetar enligt egna miljö- och kvalitetssystemet MoK som bygger på Miljöbyggnad men inkluderar fler områden som t.ex. säkerhet, el, mark etc.	Klassade	35	0
	Inventerade	35	0
	Pågående inventeringar	22	40
Godsterminaler			
Befintliga byggnader ska minst klara kraven för Miljöbyggnad Brons, nya ska klara Silver. Ytorna och verksamheten utanför klassas enligt internt miljösystem.	Klassade	1	0
		0	1
	Pågående inventeringar ¹⁾	2	3

¹⁾ Inventering fortgår av två byggnader. Den tredje faller ej längre inom ramen för klassningsdefinitionen.

302-1 305-1 305-2 Energianvändningen inom organisationen och utsläpp av växthusgaser

En av Jernhusens fastighetsbestånds största påverkan på miljön är användning av energi. Därför följs energianvändningen noggrant på månatlig basis och inköpt el är från koldioxidneutrala källor.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in genom Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och för hyresgästernas verksamhet. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. För indikatorn 302-1 mäts energianvändningen genom all förbrukning som skett på fastigheterna medan de varit i Jernhusens regi, till skillnad mot indikator 302-4 där det mäts i jämförbart bestånd.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anläggningens system så att mätning av byggnadens olika komponenter kan genomföras. Genom att mäta energianvändningen till de fastighetstekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortlöpande arbetet med energieffektivisering. Det gör också att avvikelser och onormal drift uppmärksammas på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras.

Energistatistik för de olika medieslagen sammanställs olika beroende på medieslag.

Energianvändning (av Jernhusen inköpt energi) och koldioxidutsläpp

	Scope	2018		2017		2016	
		MWh	CO ₂ (Ton)	MWh	CO ₂ (Ton)	MWh	CO ₂ (Ton)
Solenergi (producerad på Jernhusens fastigheter)	1	59	0	54	0	56	0
El	2	83 189	0	84 281	0	86 888	0
Fjärrvärme	2	61 656	3 786	64 771	4 068	71 200	4 472
Kyla	2	5 108	25	3 079	42	3 751	51
Olja	1	0	0	35	11	116	35
Gas	1	3 278	819	3 606	894	3 716	922
Summa		153 290	4 630	155 826	5 015	165 727	5 480

Inköpt el, fördelning ursprungsmärkning

	2018	2017	2016
Vindkraft [MWh]	24 522	24 924	25 719
Småskalig vattenkraft [MWh]	28 610	29 078	30 006
Biobränsle [MWh]	28 610	29 078	30 006
Totalt [MWh] ¹⁾	81 742	83 080	85 731

¹⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elanvändning ovan.

→ Statistik för el till Jernhusen via lokala nätägare sammanställs från förbrukningsstatistik som tillhandahålls från Jernhusens kraftleverantör. Statistik för inköpt el från Trafikverket sammanställs genom det faktureringsunderlag som upprättas.

→ Statistik för fjärrvärme, fjärrkyla samt gas sammanställs genom inmatning av manuellt avlästa värden, alternativt genom automatiskt fjärravlästa mätare, i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem samt genom kontroll av leverans via fakturor.

→ Olja har från och med 2018 fasats ut ur Jernhusen energimix. Tidigare sammanställdes statistik för olja genom kontroll av Jernhusens leverantörsfakturor av olja och matades in i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem.

Utsläpp av växthusgasen koldioxid

Jernhusens centralt inköpta el, motsvarande mer än 98 procent av totala mängden, är ursprungsmärkt el från vindkraft (30 procent), småskalig vattenkraft (35 procent) och biobränsle (35 procent). På några fastigheter sker elinköp genom lokala arrangemang. Utsläppen av koldioxid relaterat till elanvändning är därmed nära noll. Den el som producerats av Jernhusens solceller antas vara koldioxidneutral.

Utsläpp av växthusgaser sker vid produktion av inköpt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2) och i ringa omfattning vid användning av gas på våra fastigheter (scope 1).

De värden som använts i beräkningen av koldioxidekvivalenter för använd gas och olja är hämtat från Energiföretagen.se samt direkt från leverantörerna. Data för fjärrvärme och fjärrkyla är inhämtat från Energiföretagen.se för varje enskild energiproducent och avser 2017 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. I de fall som energiproducenterna även redovisat beräknat koldioxidutsläpp till följd av bränsletransporterna till produktionsanläggningen, så är det inkluderat i Jernhusens koldioxidredovisning.

302-3 Energieffektivisering och 302-4 energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltning- en av Jernhusens bestånd och är ett av bolagets strategiska mål. Målet är att fram till 2030 halvera energiintensiteten definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter (kWh/m²). Mätetalet innefattar även hyresgästernas energi varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1 och vad som rapporterats i tidigare årsredovisningar. Värdena för 2017 och 2016 är omräknade i enlighet med den definitionen och är baserade på respektive års jämförbara bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under de två

	2018		2017		2016	
	MWh	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²	MWh	kWh/m ²
Total användning	179 462	270,3	180 731	269,3	189 604	281,2
Effektivisering		1,0		-11,9		1,9
Effektivisering, reelltivt föregående år, %		0,4%		-4,4%		0,7%
Effektivisering, reelltivt basåret 2008 år, %		-12,2%		-12,5%		-8,7%

305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Jernhusen bidrar till minskade utsläpp av koldioxid på flera sätt. Här redovisas effekterna av:

- Energieffektivisering som leder till minskad användning (scope 2). Koldioxidreduktionen beräknas som differensen mellan årets och föregående års användning i jämförbart bestånd multiplicerat med koldioxidkoefficienten för Sveriges nationella energimix.
- Besparing till följd av val av ursprung för använd energi (scope 1 och scope 2). Koldioxidreduktionen beräknas som differensen mellan koldioxidkoefficienten för Sveriges nationella energimix och den koldioxidneutrala energiursprungsmärka el respektive fjärrvärme vi köper in, samt nyttan av den koldioxidneutrala solenergin från det egna fastighetsbeståndet.
- Hur mycket mindre koldioxid som släpps ut till följd av att de enheter som hanteras på Jernhusens kombiterminaler transporterats med tåg istället för lastbil (scope 3). Med enhet avses containrar och växelflak som med kranar lyfts av och på lastbilar och tåg på Jernhusens kombiterminaler. Eftersom vi ofta vet vilken sträcka godset färdas med tåg och hur mycket enheterna väger, kan vi räkna ut de minskade utsläppen. Gods som färdas med lastbil ger upphov till 450 gånger så stora koldioxidutsläpp som motsvarande transport med tåg. [Källa: www.ecotransit.org]. Medeltransportsträckan för en enhet var 723 kilometer 2018 och 750 kilometer 2017 och snittvikten per enhet var 15 ton.

Undvikna koldioxidutsläpp	Scope	2018	2017	2016
Sol (produktion på Jernhusens fastigheter), ton	1	19	18	20
Ursprungsmärkt el jämfört med nationell energimix, ton	2	26 909	27 349	30 050
Energieffektivisering, ton	1, 2	-31	i.u.	i.u.
Hantering av kombigods, ton	3	78 618	128 000	129 000
Summa		105 515	155 367	159 070

jämförelseåren och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse. Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla. Resultatet av energieffektiviseringsarbetet beräknas genom differensen mellan de två föregående årens normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Under 2018 har energianvändningen varit onormalt hög på några fastigheter till följd av den stränga vintern som medförde omfattande avisning av tåg, och den varma sommaren som ökade behovet av fjärrkyla. Sammantaget ökade energianvändningen med 0,4 procent per kvadratmeter 2018.

CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Under 2017 genomfördes en systematisk inventering av Jernhusens hela fastighetsbestånd för att identifiera potentiella riskfastigheter. Sammanlagt identifierades 113 fastigheter med kända eller potentiella markföroreningar. Med start under 2018 säkerställs systematiskt dessa vara fria från markföroreningar som är farliga för människor och miljö. Under 2018 säkerställdes 31 fastigheter. Det görs genom undersökningar, provtagningar och vid behov sanering. Farliga föroreningar är de som sprider, eller riskerar sprida, sig eller är okända och riskerar få negativ påverkan i framtiden vid exempelvis exploatering eller annan markbearbetning.

Indikatorn redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den totala ytan potentiellt förorenad mark kan variera kraftigt mellan åren beroende på transaktioner av fastigheter och motsvaras därför inte alltid av saneringar motsvarande minskningen av ytan.

Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända beräknas. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Ökningen under 2018 beror på att vi identifierat tidigare okända föroreningar på några fastigheter.

Under 2018 påbörjades sanering av cirka 50 000 kvadratmeter förorenad mark, fördelat flera fastigheter. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidan 18-21.

	2018	2017	2016
Sanerad förorenad mark, m ²	0	1 600	19 400
Åtgärdsutredd mark, m ²	81 661	0	0
Total yta potentiellt förorenad mark, m ²	4 778 030	4 710 527	3 510 681
Total yta, m ²	7 308 288	7 308 288	7 457 947

308-1 Leverantörsuppföljning 414-1

Jernhusen kvalitetssäkrar sedan 2016 bolagets inköp genom leverantörsuppföljning. Denna omfattar både miljökrav och krav avseende arbetsförhållanden. Leverantörerna utvärderas dels utifrån en extern enkät där de årligen får besvara frågor på hur de uppfyller kraven i Jernhusens uppförandekod, dels utvärderas de löpande med avseende på utfall via en intern enkät som besvaras av deras beställare hos Jernhusen. Den externa enkäten innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på en segmentering utifrån leverantörens strategiska påverkan på Jernhusen. Implementeringen genomförs med stegvis ökande omfattning under en treårsperiod, där 2018 är tredje och sista året. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de ingående leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år. Målet är att från 2018 årligen kvalitetssäkra cirka 200 leverantörer, vilket beräknas motsvara cirka 80 procent av inköpsvolymen.

2018 ingick totalt 275 i leverantörer i utvärderingen, varav 196 besvarade den externa enkäten. Detta motsvarar en svarsfrekvens på 71 procent och cirka tio procent av totala antalet leverantörer som nyttjats under året. Att andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna inte uppgår till mer än 67 procent beror på frånvaron av stora entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.

	2018		2017		2016	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	275	67	114	39%	26	34%
Varav besvarade den externa enkäten	196	49	85	32%	26	34%

403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar

Dagar nedan avser arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, med antal kvinnor/män inom parentes. Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej med.

Avsteg från GRI: Arbetsrelaterad sjukfrånvaro (ODR) är sekretessbelagd information och uppgifter lämnas därför ej. Rapportering per region är ej relevant då bolaget endast är verksamt i Sverige. Rapportering av olycksfrekvens (IR) och frånvaro (LDR) är ej meningsfullt då antalet olyckor är få och frånvaron låg.

Typ	2018		2017		2016	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar
Olycksfall, st	2 (1/1)	0	2 (1/1)	6	0	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u	0,82% (0,43%/0,39%)	i.u	0,78% (0,53%/0,25%)	i.u.	0,77% (0,52%/0,25%)
Långtids-sjukfrånvaro	i.u	1,66% (1,03%/0,62%)	i.u	2,08% (1,47%/0,61%)	i.u.	1,13% (0,65%/0,48%)
Dödsfall, st	0	0	0	0	0	0

2017 upptäcktes felaktigheter i rapportering av fördelningen av sjukfrånvaron under föregående år. I tabellen ovan är antalet dagar (som angavs i 2016 års årsredovisning) omräknat till procent baserat på respektive års normalarbetstid för samtliga anställda (2018: 43 746 dagar, 2017: 44 767 dagar, 2016: 48 171 dagar). Det medför även att uppgifterna för 2016 i tabellen på sidan 24 avviker från vad som tidigare rapporterats.

406-1 Diskrimineringsärenden och viktiga åtgärder

Risk för kränkning av mänskliga rättigheter identifierades som väsentlig aspekt av både interna och externa intressenter i intressentdialogen 2015 och befanns även i 2018 års väsentlighetsanalys vara ett område att rapportera på. Jernhusens roll som samhällsfunktion ställer höga krav på efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. I Jernhusens policy för hållbart företagande är det definierat att "Jernhusen ska föregå med gott exempel inom hållbart företagande, för de frågor som berörs i FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag". Denna not redovisar de klagomål som kommit in till företaget som relaterar till inskränkning av de mänskliga rättigheterna såsom fastslagna i FN:s konventioner om Mänskliga rättigheter och Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna.

Under 2016 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och 2017 beslutade styrelsen en uppdaterad uppförandekod för medarbetare. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande genomfördes under året en genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter för att identifiera risker och förbättringsområden. Genomlysningen bidrog även till att fortbilda medarbetare i de mänskliga rättigheterna, något som planeras fortsätta kommande år. Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten. Som uppföljning på området redovisar Jernhusen antal inkomna klagomål som har koppling till kränkning av mänskliga rättigheter och diskriminering.

Klagomål definieras i redovisningen i den här noten som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2018 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visselblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gångse hantering av inkomna ärenden, inklusive klagomål kring mänskliga rättigheter, är att den som mottar ärendet vidarebefordrar det till ansvarig person inom Jernhusen eller, när ansvaret åligger annan part, underrättar denne när så är möjligt. Ansvaret för hantering av klagomålen ligger på den del av organisationen som klagomålet berör. Vid behov stödjer enheter som säkerhetsavdelningen.

Under 2018 befanns inga anmälda ärenden falla inom definitionen för klagomål.

För rapporteringsändamål stämmer projektledaren för hållbarhetsredovisningen av alla inrapporterade klagomål mot de 30 artiklarna i Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna. De klagomål som kategoriseras som relevanta utreds vidare. Efter utredning vidtas erforderliga åtgärder både för att hantera det specifika klagomålet och för att i möjligaste mån förebygga att en liknande situation ska uppstå igen. Till möjliga förebyggande åtgärder hör utbildningar och upprättande och komplettering av styrdokument som instruktioner och riktlinjer. De flesta klagomål som framförs uppfyller inte definitionen av klagomål ovan och kategoriseras därför som ej relevanta.

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder visselblåsarfunktionen. Kommande år är avsikten att komplettera årets fem rapporteringsvägar med fler för att ytterligare säkerställa att Jernhusens systematiska förbättringsarbete ska kunna fortsätta att utvecklas. Tänkbara tillkommande rapporteringsvägar är befintligt ärendehanteringssystem och e-postadresser. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2018	2017	2016
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	0	0	2
Ej relevanta	0	0	1
Relevanta där vidare utredning skett	0	0	1
Hanterade och avslutade ärenden	0	0	1

¹⁾ Med klagomål avses i detta sammanhang att Jernhusens kunder, medarbetare eller andra intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. Allmänna synpunkter och generella missnöjesyttringar anses i detta sammanhang inte som klagomål.

²⁾ Enligt FN:s råd för mänskliga rättigheter och vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

3JH-1 Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett sätt att fördjupa samarbetet med våra hyresgäster i frågor som energieffektivisering och arbetsmiljö. Grundregeln är att vi tecknar gröna avtal där det gör skillnad för hyresgästen, Jernhusen och miljön. Vi använder Fastighetsägarnas mall.

Gröna hyresavtal ingås för lokaler i byggnader som är större än 300 kvadratmeter och som miljöklassas eller certifieras och där avtalslängden är minst ett år. Det innebär att lokalen ska vara tempererad och att människor vistas där minst 30 minuter. Vid förhyrningar där effekten av att teckna ett grönt avtal är begränsad, exempelvis om förhyrd yta är liten eller byggnaden är temporär, är det tillåtet att utelämna gröna bilagan.

I tabellen redovisas antal och andel avtal som tecknats med grön bilaga för lokaler i byggnader som faller inom ramen för definitionen ovan. Totalt ingicks 183 avtal varav 125 hade grön bilaga. Avvikelsen från vad som rapporterades i bokslutskommunikén beror dels på att fler avtal som ingicks under 2018 registrerats och dels att korrigeringsgjorts för 14 avtal som var överlåtelse och ej omförhandlingar och därmed faller utanför definitionen.

	2018	2017	2016
Antal tecknade lokalyresavtal med grön bilaga	117	36	i.u
Andel avtal med grön bilaga av totalt antal tecknade lokalyresavtal	94%	22%	i.u

4JH-1 Nöjd Resenärsindex (NRI)

En nöjd resenär väljer att ta tåget och Jernhusen har som mål att öka det kollektiva resandet. För att följa den generella utvecklingen, få reda på vilka frågor som är viktiga för resenärerna och fånga upp förbättringsområden så genomför Jernhusen vartannat år sedan 2012 en nöjd resenärsundersökning (NRI). Den utförs på ett antal av Jernhusens egna stationer samt på utvalda externa stationer där Jernhusens helägda dotterbolaget SRAB hyr väntsalen och tillhandahåller väntsalsfunktionen på uppdrag av trafikoperatörer. Resultat av undersökningen omsätts i handlingsplaner för respektive station.

Till skillnad mot tidigare år gjordes 2018 års mätning inte tillsammans med Trafikverket. Enkäten innehåller 27 frågor. Svaret på de tre frågorna "Hur nöjd eller missnöjd är du totalt sett med den här stationen?", "Tänk dig en station som är perfekt i alla avseenden. Hur nära eller långt ifrån en sådan upplever ni att denna station är?" och "I vilken mån anser du att stationen uppfyller dina förväntningar?" ligger till grund för NRI-resultatet. I 2018 års mätning ingick 36 Jernhusenägda stationer och fem stationer som SRAB ansvarar för.

Utfallet var 73, en förbättring med hela 4 enheter sedan 2016. Resenärsnöjdheten ökar på alla stationer.

	2018	2016	2014	2012
NRI-resultat	73	69	71	68

4JH-2 Resultat av Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)

Jernhusen deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI). AVI beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personal-ekonomiska nyckeltal. Resultatet visar hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades 2018, baserat på data från 2017, erhöll Jernhusen delad första plats av 235 medverkande företag och organisationer. AVI är ett användbart måttal för att kunna se både nuläge och utvecklingsområden att arbeta vidare med för att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare. Målet är att fortsätta tillhöra topp tre i mätningarna till år 2020.

Placering	2018	2017	2016	2015
Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)	1	4	6	3

4JH-3 Resultat employee Net Promotor score (eNPS)

Sedan 2017 använder Jernhusen medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS). Tidigare användes mätningen Engagerad Medarbetarindex (EMI). eNPS visar i vilken utsträckning medarbetarna rekommenderar andra att söka sig till bolaget på en skala från -100 till 100. Jernhusens resultat blev 17, att jämföra med 9 som var genomsnittet för de drygt 200 deltagande organisationerna. Resultat innebar en ökning om 14 enheter jämfört med föregående år. Jernhusens mål är en enhet eller mer högre än jämförelsetalet. Svarefrekvensen var 91 procent (87 procent). Läs mer i avsnittet om medarbetare på sidan 24-25.

Placering	2018	2017	2016
employee Net Promoter Score (eNPS) Jernhusen	17	3	-
Benchmark eNPS alla medverkande företag	9	8	7

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Jernhusen AB, org. nr 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på insidan av årsredovisningens omslag. Hållbarhetsrapporten utgör också företagets lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2018.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsrapporten inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 96 i hållbarhetsrapporten, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsrapport utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsrapporten grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utfördes. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsrapporten utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 15 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

Ordlista och definitioner

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA: Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

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

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

Fastighetsintäkter: Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Hyresvärde: Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd: Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheterna är exkluderade.

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

Miljöcertifierad byggnad: Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.

Miljöklassad byggnad: Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

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

Vakansgrad lokalarea: Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

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

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

Överskottsgrad*: Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital*: Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott*: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Effektiv ränta: Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

MDSEK: Miljarder kronor.

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

Räntebärande låneskuld netto: Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad*: Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Rörelseresultat före värdeförändringar*: Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.

Självfinansieringsgrad*: Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel.

Skuldsättningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

Soliditet*: Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.

Totalavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

*Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.*



DIALOG OCH SAMARBETE LYFTE HALMSTAD CENTRALSTATION

Vad tänker Jernhusen göra med stationen? Frågan som våra hyresgäster i Halmstad Centralstation ställde var både rimlig och relevant. Fastigheten hade inte underhållits rätt och renoveringsbehoven var stora med underdimensionerad ventilation och fönster och väggar i behov av en rejäl översyn.

Att modernisera en byggnad från 1896 är inte lätt, men vi ville skapa en fastighet som hyresgästerna skulle uppskatta och som de ville arbeta i. Vi hittade en lokal och kreativ entreprenör i Bravida som genomförde ombyggnaden med minimal påverkan på stationens fasad. De gamla förråden på vinden revs

för att ge plats för ny ventilation, nya kanaler monterades och det gamla undertaket byttes ut mot ett nytt med LED-belysning.

För hyresgäster kan en renovering bli tröttsam men genom regelbunden dialog och tydlig kommunikation stärkte vi relationerna under arbetets gång. Renoveringsarbetet visade vad vi ville med stationen och resultatet överträffade förväntningarna. Idag är Halmstad Centralstation en modern och energieffektiv stationsmiljö som både resenärer och hyresgäster trivs i, något vi tror kommer att uppmuntra och öka det kollektiva resandet i framtiden.

Formgivning: Honey Design
Projektledning: Jernhusen
Texter: Jernhusen och Friends & Stories
Illustrationer: SaraMara/Söderberg agentur
Layout och produktionsledning: Paues Media
Fotografier och visionsbilder: Thomas Brock, Paul Van Doninck, Viktor Holm, Jeanette Hägglund, Jernhusen, Olof Kjellström, Pavel Koubek, Niclas Liedberg/PixProvider, Robin Lundin, Stefan Mathiasson, Per Myrehed, Tomas Nyberg, Björn Rudnert, Pierre Sundström, Jörgen Westberg
Tryck: Elanders, Mönlycke, 2019



3041 0242
TRYCKSÅK



Översiktsvy av Årsta Kombiterminal.

Här finns vi

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besöksadress: Västra
Järnvägsgatan 23

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besöksadress:
Drottningtorget 5

Malmö

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

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna
Besöksadress:
Växlarevägen 27E

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besöksadress:
Tullgatan 18

Västerås

Jernhusen
Verkstadsgatan 31
722 33 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev
Rosengatan 27
703 62 Örebro

Telefon:

08-410 626 00

E-post:

info@jernhusen.se

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