



Årsredovisning med
hållbarhetsrapport
2019

Jernhusen 2019 i siffror

Förvaltningen fortsätter leverera stadigt ökande rörelseresultat, fastighetsvärdena stiger och vi investerar i modern teknik.

Finansiella nyckeltal	2019	2018
Fastighetsintäkter, MSEK	1 622	1 545
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	793	718
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	702	121
Rörelseresultat, MSEK	1 496	845

Nyckeltal fastigheter	2019	2018
Investeringar i fastigheter och förvärv, MSEK	484	564
Fastighetsförsäljningar, MSEK	439	0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 922	16 944

Medarbetare ¹⁾	2019	2018
Antal anställda vid årets slut	189	203
Könsfördelning (kvinnor/män), %	40/60	42/58

¹⁾ Avser anställda i moderbolaget

Karlstad Centralstation fyllde 150 år under 2019. Snart är det dags för en ny utvecklingsfas. Diskussioner pågår om att bygga om och ut stationen för ökad kapacitet.

17 922

Fastighetsvärde per 31 december 2019, MSEK

135

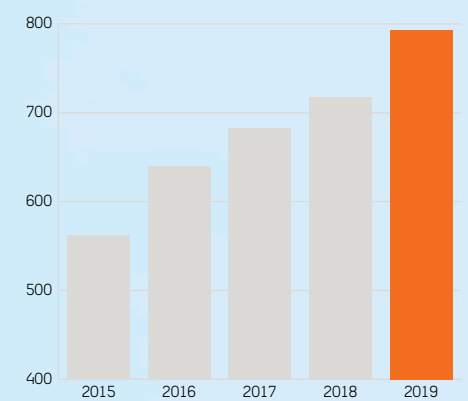
MSEK investerade i befintliga depå-
fastigheter under 2019

570 000

Antal besök på våra stationer per dag

Rörelseresultat före värdeförändringar

MSEK



Jernhusen på två minuter

Våra kärnfastigheter ligger i direkt anslutning till den svenska järnvägen. Dessutom utvecklar vi kompletterande fastigheter som stärker järnvägens attraktivitet och funktionalitet. Sedan starten 2001 har vi investerat över 14 miljarder kronor i fastigheter som bidrar till en bättre järnvägsinfrastruktur. Vi är knappt 200 medarbetare och ägs av svenska staten.

STATIONSNÄRA STAD

Runt stationerna i främst Stockholm, Göteborg och Malmö äger vi utvecklingsfastigheter. På vissa av dem kan byggrätter skapas som vi antingen säljer eller utvecklar. Genom att åstadkomma liv och rörelse i stationens närhet gör vi baksidor till framsidor och bidrar till en attraktiv kollektivtrafik. Affärsområde Projektutveckling ansvarar för arbetet.

STATIONER

Jernhusen äger 37 stationer av olika storlek, från Malmö Centralstation i söder till Katterjåkk hållplats i norr. Vi äger även Cityterminalen, som är en bussterminal i Stockholm. Stationerna förvaltas och utvecklas för att vara effektiva bytespunkter där rätt utbud av butiker och service skapar trivsel, trygghet och en enklare vardag. I affärsområde Stationer ingår dotterbolaget Svenska Reseterminaler AB, som utöver våra egna stationer även driver väntsalarna i ett hundratal stationer med annan fastighetsägare än Jernhusen.

KOMBITERMINALER

Jernhusen har fem kombiterminaler för omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg. Våra terminaler är strategiskt placerade längs de svenska godsstråken och Malmö och Stockholm Årsta är de största. Vi är ensamma i Sverige om att äga flera kombiterminaler, i ett sammanhängande nät. Om tåget står för de långväga transporterna innebär det färre lastbilar på vägarna, vilket ger lägre CO₂-utsläpp, mindre trängsel och en säkrare trafiksituation.

DEPÅER

Jernhusen äger 22 underhållsdepåer, för både person- och godståg, från Malmö i söder till Luleå i norr. De flesta ligger nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs. Störst är Hagalunds Depå utanför Stockholm. Längre bort från tågens ordinarie rutter ligger depåer för tyngre reparationer. Vi förvaltar och utvecklar våra depåer i nära dialog med våra kunder och tar ansvar för infrastruktur, byggnader och tyngre utrustning. Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ansvarar för verksamheten.

VISION

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

MISSION

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

LÖFTE

Vi har resenären i fokus.

KÄRNVÄRDEN

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

AFFÄRSIDÉ

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

Innehåll

Jernhusen på två minuter	2
STRATEGISK INRIKTNING	
Ud har ordet	5
Omvärld	6
Intressenter	8
Strategi för tillväxt	10
Mål och måluppfyllelse	13
HÅLLBAR VERKSAMHET	
Vår roll i samhället	16
Förvaltningens bidrag	18
Projektutvecklingens bidrag	26
Projektöversikt	34
Medarbetarnas förutsättningar	36
FASTIGHETSBESTÄND	
FINANSIERING	
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Styrelse	46
Revisor	48
Ledning	51
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	52
FINANSIELLA RAPPORTER	
Förvaltningsberättelse	54
Risker och riskhantering	55
Koncernen – Rapport över totalresultat	59
Koncernen – Rapport över finansiell ställning	62
Koncernen – Eget kapital	64
Koncernen – Kassaflödesanalys	65
Moderbolaget – Resultaträkning	67
Moderbolaget – Balansräkning	68
Moderbolaget – Eget kapital	69
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	70
Redovisnings- och värderingsprinciper	71
Noter	75
Vinstdisposition	93
Undertecknande av årsredovisningen	94
Revisionsberättelse	95
Flerårsöversikt	99
GRI-RAPPORTERING	
Redovisningsprinciper GRI samt GRI- och COP-index	100
GRI resultatindikatorer	102
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	111
ORDLISTA OCH DEFINITIONER	
112	

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 53-94.

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se hänvisning till Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 111. 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 100-101.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 44-52. Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 98.



Ud Kerstin Gillsbro. Bakom henne syns Foajén i Malmö som blev klar i december 2019.

Styrka för framtiden

Jernhusen står på tröskeln till en ny fas i bolagets utveckling, där vi går från planering till genomförande i de stationsnära stadsutvecklingsprojekten i Sveriges tre största städer. Samtidigt visar förvaltningsverksamheten sin styrka genom att leverera vårt bästa rörelseresultat före värdeförändringar någonsin.

Under 2019 fortsatte vi stärka förvaltningsaffären, såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Vi investerar och uppgraderar för effektivare energianvändning och för en förvaltning med ett inbyggt hållbarhetsperspektiv. De tekniska möjligheter som digitaliseringen medför hjälper oss att förenkla vårt fastighetsunderhåll, samtidigt som vi ser potential till nya former av kund- och rese-närnsnytta. Parallellt med detta ökar vi bolagets robusthet och handlingsfrihet genom kontroll på kostnaderna när intäkterna växer.

Projektverksamheten har fokuserat på vår förmåga att genomföra stora utvecklingsprojekt. Mot slutet av 2020 förväntar vi oss att kunna sätta spaden i marken i Göteborg och därmed påbörja det största utvecklingsprojektet i Jernhusens historia. Det närmaste decenniet ska en helt ny stadsdel om 155 000 kvadratmeter BTA växa fram mellan Göteborgs Centralstation och Västlänkens nya station. Vi förbereder oss, väl medvetna om det ansvar det innebär att bygga en helt ny stadsdel i kärnan av Sveriges näst största stad.

I Malmö, där vi har kommit längst med att utveckla stationsområdet, blev kontorshuset Foajén invid Malmö Centralstation färdigt i december. Foajén är en byggnad med 700 arbetsplatser och hyresnivån speglar den starka efterfrågan på moderna kontor i kollektivtrafiknära lägen. Järnvägen är en sektor i stark tillväxt, inte minst inom personresor, och Jernhusens möjligheter att bidra till positiva reseupplevelser och klimatvänliga resmönster är uppenbara.

Jag upplever en allt större respekt och entusiasm för vår roll i järnvägssverige. Vi är en del av en sektor som det finns starka förhoppningar på. Och Jernhusens bidrag märks. Det känns både stimulerande och förpliktigande att i samarbete med andra aktörer förvalta och utveckla våra fastigheter. Tillsammans främjar vi järnvägens funktion och attraktivitet och därigenom omställningen till en fossilfri livsstil.

Ökande grön finansiering

Sedan 2016 har Jernhusen arbetat med hållbarhetsmål som främst syftar till att

etablera goda förutsättningar för en hållbar förvaltning i alla våra fastighetstyper, från depåer och kombiterminaler till stationer och stationsnära kontorsbyggnader. Vi har lagt och fortsätter att lägga en stabil grund i form av bland annat gröna hyresavtal, ett miljöcertifierat fastighetsbestånd, minskande energianvändning och samarbeten för att bistå socialt utsatta.

Med detta som bas är vi redo att ta oss an de utmaningar som våra stora utvecklingsprojekt kommer att ställa oss inför inom kort. Hur vi agerar i rollen som byggherre kommer att få ökad betydelse, liksom hur stor andel av vårt bestånd som kvalificerar sig för grön finansiering.

Under året emitterade vi fyra gröna obligationer motsvarande ett värde av 1 800 MSEK. Detta innebär att nästan hälften av vår skuldportfölj består av grön finansiering. Vi ser gröna obligationer som en naturlig del i att utveckla bolagets hållbara företagande och ambitionen är att på sikt nå 100 procent grön finansiering.

Jag är övertygad om att finansmarknadens aktörer kommer att vara viktiga drivare i utvecklingen mot en allt hållbarare fastighetsbransch. Fastighetsmarknaden ligger långt framme i fråga om grön finansiering, men det finns fortfarande mycket kvar att göra.

Inför årsstämman föreslås en revidering av Jernhusens finansiella mål, utifrån den översyn ägaren gjort under året. Det är bra att målen anpassas till dagens lågräntemiljö och ger förutsättningar för ytterligare fokus på fastighetsverksamheten. En utförligare beskrivning av förslaget till nya finansiella mål finns på sidan 13.

Framtidsutsikter

Enligt Trafikverkets bedömningar kommer personresorna med tåg i Sverige att fortsätta öka. Det skapar förutsättningar för ökande flöden på Jernhusens stationer och därmed även för fortsatta omsättningsökningar. Resenärsinriktad handel i stationsmiljöer fortsätter att vara efterfrågad. Därmed är grunden för Jernhusens stationsaffär, där hyresintäkterna från handel och service får finansiera underhållet av fastigheterna,

intakt. Vi bevakar dessutom utvecklingen av ny spårinfrastruktur och de behov av nya stationer som kan uppstå.

Även efterfrågan på stationsnära kontorsfastigheter i storstäderna är fortsatt hög. För Jernhusen innebär de stora stadsutvecklingsprojekten att kontorsfastigheter kommer att öka som andel av vårt bestånd. Idag står kontor för knappt 20 procent av hyresintäkterna. Tillskottet av kontorsfastigheter i attraktiva lägen kommer att underlätta för fler att resa kollektivt, samtidigt som vårt bestånd växer och ytterligare stärker vår förmåga att ta hand om och utveckla våra kärnfastigheter på ett ansvarsfullt sätt.

Fler personresor betyder också att fler tåg ska underhållas i depåfastigheter. När kapaciteten ska växa de närmaste åren kommer bara de perfekta lägena att kunna konkurrera. För Jernhusens del innebär det att fokus nu ligger på att utveckla depåkapaciteten i storstadsregionerna, både i befintliga och nya fastigheter. Först ut är Sävenäs depå utanför Göteborg, där vi kommer att tredubbla kapaciteten åt Västtrafik.

Det råder stor politisk enighet om att även godstransporterna på järnväg behöver öka. En överflyttning från väg till järnväg vore önskvärd och Jernhusens investeringar i centralt belägna kombiterminaler skapar förutsättningar för den förändringen. Men överflyttningen sker inte i den takt som önskas. Vi behöver en kraftsamling i form av ökad samordning inom transportbranschen och förändrade incitament från lagstiftare och myndigheters sida för att få alla berörda aktörer att våga ta steget.

Under 2020 arbetar vi vidare mot Jernhusens målbild att vara ett föredöme inom hållbar fastighetsförvaltning och den självklara partnern för utveckling av järnvägsnära fastigheter. Vi är ett företag mitt i samhället, med visionen att göra skillnad för människor och miljö. Jag vill tacka alla medarbetare och samarbetspartners som bidragit till våra fina resultat under 2019.

Stockholm i mars 2020

Kerstin Gillsbro, Ud

En expansiv marknad

Tågresandet fortsätter öka och det investeras i järnvägssektorn. Jernhusens grundläggande affärsförutsättningar är därmed mycket goda. Nu gäller det för järnvägssverige att svara upp mot förväntningarna.

Sedan Jernhusen bildades 2001 har tågresandet i Sverige ökat kraftigt. Drivkrafterna bakom utvecklingen är framförallt ekonomisk tillväxt och att befolkningen ökar, särskilt i städerna där kollektivtrafiken har bäst förutsättningar att utgöra ett attraktivt färdmedel.

Det här har lagt grunden för utbyggnad och upprustning av framförallt centralstationerna i storstäderna, där vi har kunnat utveckla och bredda serviceutbudet ordentligt. Resenärsnytta och intäkter går här hand i hand och skapar resurser för underhåll och fortsatt utveckling, även utanför storstadsområdena. Under 2019 såg Jernhusen en omsättningsökning av fastighetsintäkterna på nära fem procent.

Den höga ökningstakten i tågresandet spås tillta ytterligare det närmaste decenniet. Vi ser nu hur många tågoperatörer investerar i nya och upprustade tåg för att möta efterfrågan. Persontrafikflottan beräknas öka med 40 procent fram till år 2035. Dessa tåg måste underhållas och

därmed ökar även behovet av depåkapacitet i storstadsnära lägen. Nya aktörer, framförallt kommuner och regionala trafikmyndigheter, har börjat ge sig in på depåmarknaden, med ökad konkurrens för Jernhusen som resultat.

De kollektivtrafiknära lägena ökar i attraktivitet inom fastighetsbranschen. När fler vill bo och arbeta i stationsnära lägen är Jernhusens markinnehav i många städer lönsamma att utveckla. Efterfrågan på moderna kontor i bra lägen är stark. Jernhusens stora stationsnära stadsprojekt i Malmö, Göteborg och Stockholm, där inriktningen främst är att skapa kollektivtrafiknära arbetsplatser, har därför goda förutsättningar även i en nedåtgående konjunktur.

Den kommersiella fastighetsmarknaden har haft en fortsatt stark utveckling under 2019, trots viss avmattning i svensk ekonomi. Den totala transaktionsvolymen ökade jämfört med föregående år, hyrorna var stabila och för centralt belägna fastigheter sjönk direktavkastningskraven.

Klimathänsyn allt viktigare

Jernhusens nybildade stationspanel visade i en enkät med 1 800 deltagare sommaren 2019 att nästan sex av tio har lagt om sina resvanor och valt tåget före flyget eller bilen de senaste åren. Samhällsdebatten om klimatet anges som främsta orsaken.

Studier av byggprocesser visar att materialanvändningen vid nybyggnation och ombyggnation står för en stor del av byggnaders klimatpåverkan. Kunskap om hur man bygger energieffektivt blir allt viktigare och får ökat fokus inom Jernhusens projektutvecklingsverksamhet. Dessutom kan utvecklingen av en delningsekonomi, med till exempel bilpooler och hyrsparkcyklar, komma att påverka vilka stationsfunktioner som efterfrågas på sikt.

För järnvägsbranschen gäller det att leva upp till förväntningarna från alla nya resenärer. Den ökade efterfrågan innebär både möjligheter och utmaningar. Trycket på transportsystemet är högt och inför 2020 års trafikplan har Trafikverket

signalerat att järnvägsnätet är fullt på vissa sträckor under vissa tider på dygnet. Jernhusen deltar i branschsamarbetet JBS (Järnvägsbranschens samverkansforum) där framtidsfrågor samordnas och diskuteras. Bland annat står tåg i tid och framtida kompetensförsörjning högt på agendan.

Kombivolymerna dröjer

Medan persontrafiken ökat kraftigt på senare år har godstrafikens volymer inte tagit fart på samma sätt, fast klimatintressen finns även här. År 2019 ökar godstrafiken på järnväg, trots konkurrens från lastbilstrafiken och låg lönsamhet. I 2020 års trafikplan får dock godset stå tillbaka. Det innebär att Jernhusen för första gången upplevt att tågoperatörer som kör kombitransporter till våra terminaler inte självklart fått sina ansökningar beviljade. En del av de tåglägen som erbjudits har inte möjliggjort pendeltrafik för kombigods över natt. Tågoperatörernas möjligheter att erbjuda attraktiva tågpendlar för kombigods påverkas av detta, vilket riskerar att ytterligare fördröja den önskvärda överflyttning av godstransporter från väg till järnväg som det råder politisk enighet om.

De nya stambanor som diskuteras i den politiska debatten skulle ha betydelse för möjligheten att frigöra kapacitet för ökade kombitransporter på de gamla stambanorna.

Trygghet i fokus

Säkerhet och sårbarhet i offentliga miljöer får ökad uppmärksamhet efter de terroråden som inträffat i Europa de senaste åren. Enligt Trafikverkets omvärldsanalys ökar dessutom människors rädsla för brott i transportmiljöer. Den upplevda tryggheten på Jernhusens stationer mäts vartannat år i vårt Nöjd Resenärsindex (NRI). I den senaste gjorda mätningen har andelen som instämmer i att de känner sig trygga på stationen ökat med åtta enheter från 67 procent (2016) till 75 procent (2018).

Digitaliseringen förändrar

Digitaliseringen påverkar alla företag idag. Vi ser hur Jernhusens hyresgäster förändrar sina arbetssätt, hur resenärerna efterfrågar information och tjänster digitalt och hur vår fastighetsskötsel har stor effektiviserings- och optimeringspotential. Handelsutbudet i våra stationsmiljöer kommer att påverkas till karaktären, om än inte till kvantiteten. En stor del av utbudet på stationerna är baserat på omgående leverans. Exempel på detta är kaffe, apoteksvaror, tidningar och mat. Därmed är utbudet inte lika känsligt för konkurrens från e-handel som inom exempelvis elektronik, mode och liknande.



HÖGHASTIGHETSTÅG I DANMARK Danmarks första höghastighetsjärnväg invigdes den 31 maj 2019. Den går mellan Köpenhamn och Ringsted via den nya stationen Køge Nord, en sträcka på 60 km. Upprustning och utbyggnad av järnvägen vidare från Ringsted till Rödbj hamn pågår för fullt, och förberedande arbeten för tunneln under Fehmarn Bält är igång. När fasta förbindelsen till Tyskland är klar 2028 kommer restiden med tåg mellan Malmö och Hamburg att vara mindre än tre timmar.



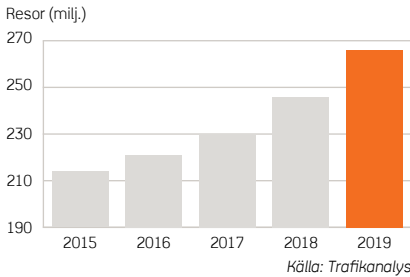
Pontus Larsson, fastighetschef Stationer, om digitaliseringens effekter på handeln:

– Vi ser en trend att det blir vanligare med aktörer som hyr in sig med kortare kontrakt för att exempelvis marknadsföra eller lansera ett varumärke. Butiksyttans ringa storlek gör att kunden troligtvis inte får med sig produkten därifrån. Istället beställs den dit kunden önskar. – Doften av nybryggt kaffe och nybakat bröd kommer att vara kvar, men hur vi köper det kommer att förändras. Mer och mer blir automatiserat med självscanning och köp via appar i telefoner. Graden av självservice ökar vilket kan innebära att även mindre stationer kan få ett butiksutbud med längre öppettider.



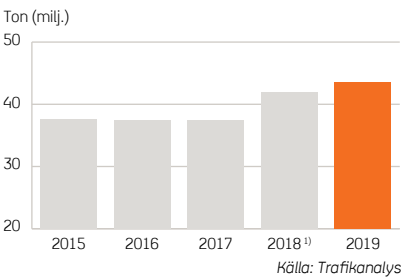
UTVECKLING PERSONTRAFIK OCH GODSTRAFIK

Persontransporter med järnväg i Sverige



Ökningen av personresorna med tåg fortsatte under 2019 och landade på 8,1 procent, enligt statistik från Trafikanalys. Fler resenärer innebär en ökad efterfrågan på våra stationer men också på stationsnära kontor och utrymme i Jernhusens depåer för tågunderhåll.

Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige exklusive malm på Malmбанan



Mängden gods på järnväg låg i princip stilla mellan 2015 och 2017. Den ökade under 2018 och under 2019 landade ökningen på 4,1 procent. Statistiken särskiljer dock inte utvecklingen inom godstrafikens olika segment, varav kombitrafiken är ett.

¹⁾ På grund av förändrade insamlings- och bearbetningsmetoder är statistiken för 2018 inte jämförbar med tidigare år och skattas till högre nivåer än tidigare.

Den 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, som agerar på marknadsmässiga villkor.

Vi är en av många fastighetsägare som äger stationsbyggnader. Vårt dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) sköter dessutom väntsalsytorna på ett hundratal stationer som andra äger. SRAB ser till att väntsalsfunktionen upprätthålls och att betalningsmodellen mellan trafikföretag och stationsägare fungerar.

Så fort ett tåg lämnar huvudsystemet och kör in på en depå eller kombiterminal hamnar det i sidosystemet, där både spår och byggnader kan förvaltas av andra än Trafikverket. På kombiterminalerna sköts driften av operatörer som fastighetsägaren anlitar och i depåerna är det underhållsleverantörer och företag som är specialiserade på t.ex. städning eller sanering som utför tjänsterna i lokalerna.



Bygger på förtroende

Det är många som bryr sig om hur vi sköter och utvecklar våra fastigheter. Kontinuerlig dialog med viktiga intressenter är en förutsättning för att kunna göra rätt prioriteringar.

Jernhusens fastigheter är en del av den svenska infrastrukturen. Deras funktion och skötsel angår många. Ytterst är det de som reser och köper frakt som är våra viktigaste målgrupper, eftersom vår verksamhet i förlängningen har till syfte att tillgodose deras behov. För att kunna göra det är vi beroende av en bred skara intressenter som vi både påverkar och påverkas av.

Järnvägsbranschen i Sverige är en avreglerad marknad med många vinstdrivande aktörer. Men förutsättningarna för marknaden bestäms av politiker och myndigheter på såväl nationell som regional och kommunal nivå, inte minst av Trafikverket. Dessutom relaterar järnvägsnära fastigheter inte bara med järnvägsinfrastrukturen. De är även en del av lokalsamhället och stadsplaneringen.

Höga förväntningar

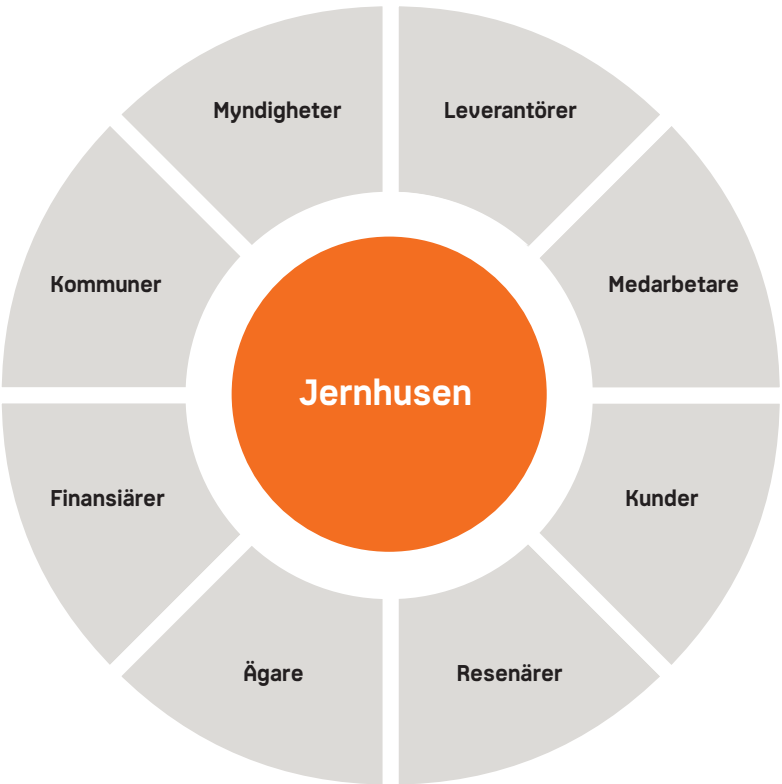
Hösten 2018 genomfördes en bred intressentdialog med djupintervjuer. Bland de frågor som lyftes hänger flera samman med hållbart företagande och affärsetik. Här finns höga förväntningar, inte minst i egenskap av statligt ägt bolag, och Jernhusen har ett högt förtroende. Delar av järnvägsbranschen dras med svårigheter att nå uthållig lönsamhet, varför även branschvillkor som prissättning är fortsatt viktiga för järnvägssystemet.

Områden där intressenter anser att vi kan göra mer är bland annat klimatfrågan, både i fastighetsförvaltningen och i den växande rollen som byggherre, framtidens mobilitets-system och dito godstransporter.

Under 2019 har vi därför påbörjat en fördjupad väsentlighetsanalys på miljöområdet. Vi har identifierat betydande risker och möjligheter för påverkan på miljö och klimat inom fyra områden:

- Energi
- Material
- Avfall
- Transporter

Arbetet fortsätter under 2020 och avser både rollen som fastighetsförvaltare och byggherre. Vi kommer även att gå vidare



Bred skara intressenter

Medarbetare och leverantörer, t ex:

- Byggbolag
- Vaktbolag
- Driftentreprenörer

Ägare och finansärer, t ex:

- Regering & riksdag
- Banker
- Obligationsköpare

Kommuner och regionala kollektivtrafik-myndigheter, t ex:

- Länstrafikbolag

Kunder och resenärer, t ex:

- Hyresgäster
- Fraktköpare
- Underhållsentreprenörer
- Tågoperatörer

Politiker och myndigheter, t ex:

- Trafikverket
- Boverket
- Länsstyrelser
- Regioner

och värdera sociala aspekter av Jernhusens verksamheter.

Andra aktiviteter under 2019 med utgångspunkt i intressentdialogen är exempelvis den årliga kundundersökningen och SRAB:s inbjudan till Sveriges stationsägare för utbyte av erfarenheter, det rundabordsamtal

om kombigods vi arrangerade för speditörer i Almedalen och den 4 458 personer starka stationspanel vi rekryterat bland resenärer på 35 orter med hjälp av Novus och Facebook. Panelen ger oss värdefulla utifrånperspektiv på både dagens och morgondagens stationer och stationsområden.

Väsentliga områden för ett stärkt hållbart företagande enligt Jernhusens intressenter

Hållbara transporter

- **Roll i framväxande i mobilitets- och godstransportsystem**
Tillvarata möjligheter som urbanisering, digitalisering och förändrade res- och transportvanor ger för hållbara transporter.
- **Trivsel, 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 affärsetik.
- **Affärsetik och antikorrupktion**
Nolltolerans mot korruption och mutor samt sörja för god affärsetik.
- **Prissättning och branschvillkor**
Bidra till järnvägsbranschens långsiktiga affärsmässiga bärkraft.
- **Mänskliga rättigheter**
Värna de mänskliga rättigheterna i hela värdekedjan och i Jernhusens offentliga miljöer.

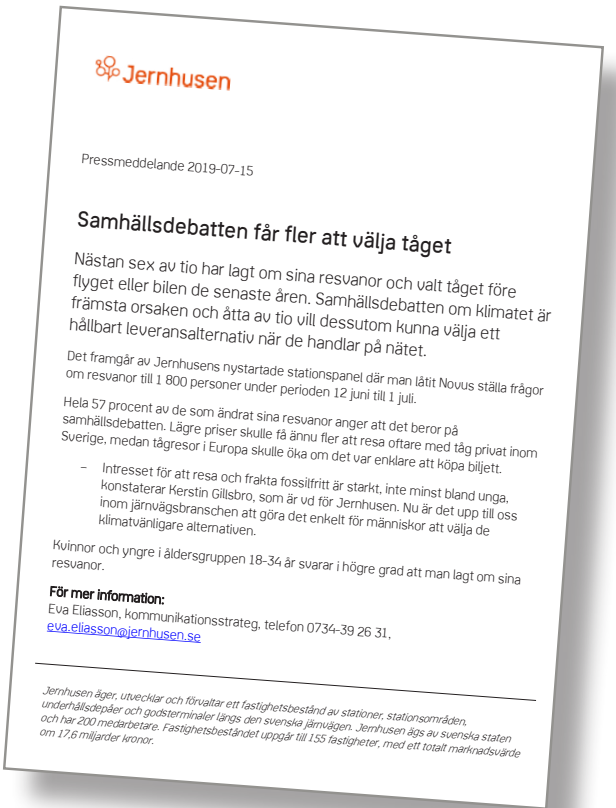
¹⁾ Utgör mål eller mätetal bland Jernhusens strategiska hållbarhetsmål



MÅNGA BESÖK Representanter för Region Skåne besökte Malmö Centralstation i september 2019 och diskuterade depåkapacitet med Jernhusens Micael Svensson.



NY APP Hyresgästerna på Stockholms Centralstation fick 2019 en ny app för kommunikation med Jernhusen. Den successiva implementeringen ska vara klar under 2020.



Vi stärker kärnaffären

Jernhusen ska vara ett föredöme inom hållbar fastighetsförvaltning och leda utvecklingen av stationsområden, depåområden och kombiterminaler i Sverige. Vi vill vara den självklara partnern för alla som bryr sig om järnvägsnära fastigheter.

Som bas för Jernhusens verksamhet ligger våra strategier för ägande, utveckling och förvaltning av fastigheter. De styr verksamhetsgrenarnas inriktning, såväl idag som i bolagets framtidsplaner.

Genom att förvalta och utveckla våra fastigheter bidrar vi till hållbara transporter. Förvaltningen säkerställer daglig leverans och tryggar samtidigt fastigheternas framtida värde och funktion.

Eftersom Jernhusen äger mycket järnvägsnära mark som är utvecklingsbar kommer utvecklingsprojekt i stationsnära lägen att stå för en ökande andel av verksamheten det närmaste decenniet. Utvecklingsprojekten ska bidra till att bolagets kärnaffär, i form av fastigheter i direkt anslutning till järnvägen, står starkare på lång sikt, samtidigt som förädlingen av egen mark ska ge vår ägare svenska staten en god avkastning.

Parallellt med de stora projekten i storstäderna finns affärsmöjligheter på andra orter där nya stationer, stationsområden, depåer och kombiterminaler ligger i planerna. Jernhusen vill leda den utvecklingen och medverka till att fler människor väljer tåget som transportmedel. Blir det nya stambanor i Sverige medför de behov av nya eller utvecklade stationsfunktioner på flera orter och en uppgradering av landets depåstruktur.

ÄGANDESTRATEGI

Jernhusen ska äga fastigheter som bidrar till att fler reser och fraktar gods på järnväg. Vårt fastighetsinnehav är långsiktigt. Vårt fastighetsbestånd ska ha en omfattning som motsvarar vår ambition att vara en stark och ledande aktör i branschen. Vi ska ha ett helhetsperspektiv på vårt ägande utifrån hur vi bidrar till hållbara transporter i Sverige. Detta synsätt ska vara utgångspunkt för både avyttringar och förvärv.

UTVECKLINGSSTRATEGI

Jernhusen utvecklar nya och befintliga stationsområden, depåer och kombiterminaler. I anslutning till dessa fastigheter utvecklar och levererar vi även tjänster. Våra utvecklingssatsningar ska ske utifrån en långsiktig helhetssyn och fokusera på tillväxtområden och kollektivtrafikens knutpunkter samt platser av strategisk vikt för Jernhusens kunder eller järnvägens funktion. Vi genomför utvecklingsprojekt till och med in i byggskedet när det är lönsamt eller av strategisk vikt, och avyttrar resterande byggrätter.

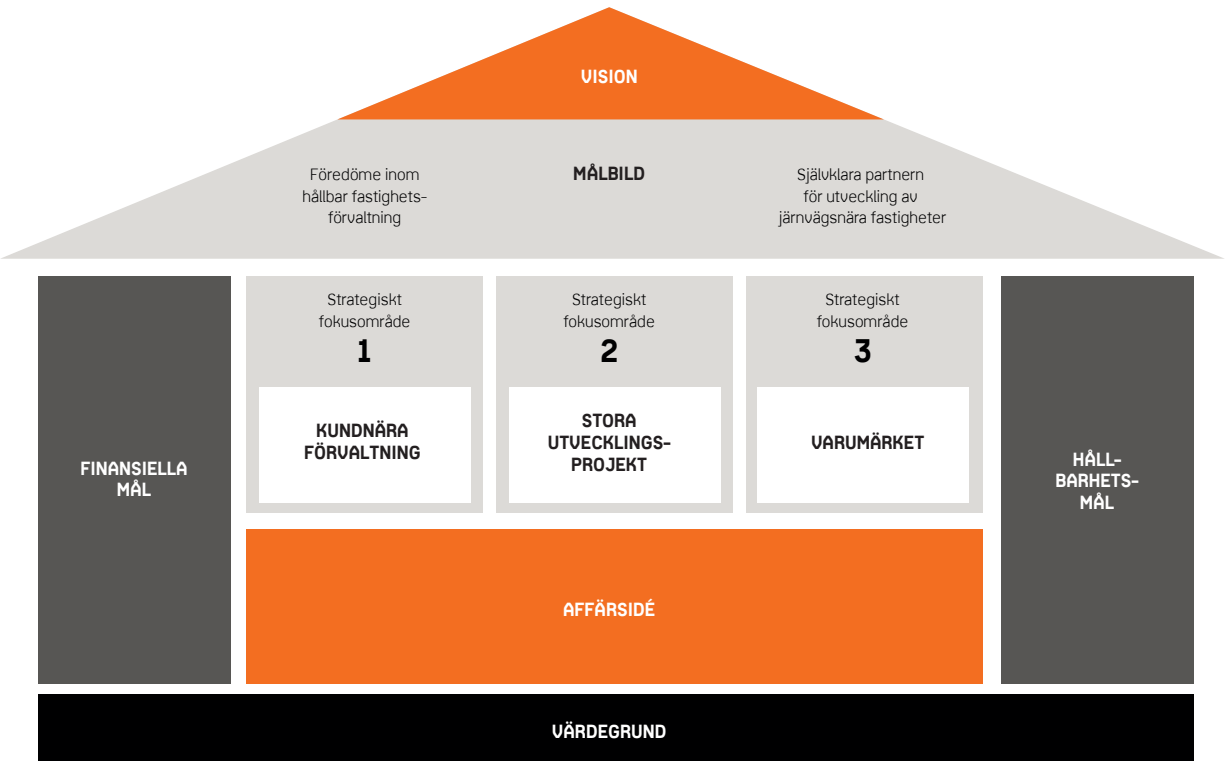
Jernhusen är en stor ägare av utvecklingsbar och järnvägsnära mark. Vårt markinnehav förädlar vi för att både bidra till vår vision om att göra skillnad för människor och miljö, och för att ta vara på den ekonomiska potential som finns i markportföljen. Då marken ligger längs järnvägen – och ofta stationsnära – kommer en stor del av utvecklingsarbetet ske både i nära samarbete med staden och de aktörer som utvecklar och nyttjar järnvägen. Vår unika kompetens finns i att kombinera fastighetsutveckling, stadsutveckling och utveckling av infrastruktur och kollektivt resande. Genom att utveckla vår portfölj utifrån dessa perspektiv bidrar vi både till att utveckla staden och det kollektiva resandet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

Jernhusen ska vara ett föredöme inom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Vår förvaltning har ett tydligt kund- och utvecklingsperspektiv. Vi samarbetar för en långsiktig och effektiv ekonomisk och teknisk förvaltning såväl inom som utanför bolaget.

Genom en hållbar kundnära förvaltning och med resenären i fokus utvecklar vi ständigt värdet på våra fastigheter. Vi kombinerar proaktiv fastighetsförvaltning med infrastrukturförvaltning för att säkerställa att våra fastigheter bidrar till en väl fungerande järnvägssektor, ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. En kombination av öppna allmänna ytor på våra stationer, kvalificerad industriproduktion i våra depåer och moderna kontorslokaler ställer stora krav på flera typer av specialistkompetens i vår förvaltningsorganisation.

Jernhusens strategihus



Tre fokusområden

Framgång i att vinna utvecklingsaffärer och genomföra dem med god lönsamhet kräver god projektkompetens och hållbara affärsupplägg, samt ett gott anseende hos



Kundnära förvaltning

Under 2019 har förvaltningen fokuserat på modernisering av fastigheter. Det kan handla om miljöprestanda, installation av fiber eller sanering av markföroreningar. Därmed skapar vi nya förutsättningar för samverkan med våra hyresgäster. På bilden grilllunch i Hagalunds depå.

våra kunder och hos berörda kommuner. För att säkra en framgångsrik tillväxtresa arbetar vi sedan några år tillbaka utifrån Jernhusens strategihus, som illustrerar vår målbild och



Stora utvecklingsprojekt

En ny projektorganisation har funnit sina former under året, med ökad tonvikt på genomförandeförmåga av stora byggprojekt. På bilden ser vi foajén i Malmös nya kontorshus med samma namn.

de tre fokusområden vi prioriterar. Inför de stora satsningarna fokuserar vi på att stärka företagets förvaltning, relationer och kompetens att genomföra stora projekt:



Varumärket

Prioriterade aktiviteter inkluderar kundkommunikation och en stor mängd samhällskontakter på såväl lokal och regional som nationell och internationell nivå. Ovan syns Jernhusens monter på fastighetsbranschens Business Arena.

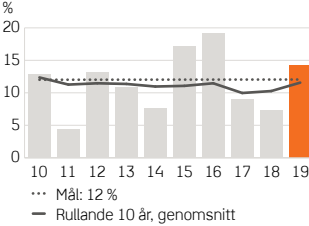
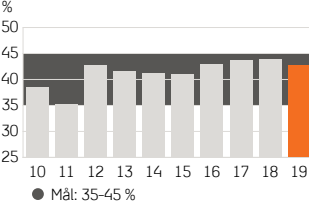
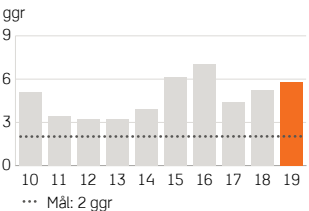
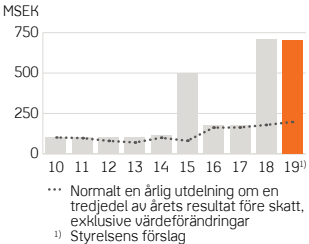


2019 lades den sista gatstenen på det nya promenadstråket mellan kontorshuset Eldaren och Godsmagasinet vid Uppsala Centralstation. Invigningen i oktober blev ett fint avslut på den utveckling som inleddes 2015 när vi satte spaden i jorden för kontorshuset Eldaren.

Mål och måluppfyllelse

Här presenteras Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande samt utfall och delmål för 2019.

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019-12-31	
Avkastning på eget kapital			
Jernhusen ska ge marknads-mässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	12 % Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	14,3 % Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,3 (7,3) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,6 procent.	
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.	35–45 % Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	42,7 % Jernhusens soliditet uppgick till 42,7 (44,0) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,4 procent.	
Räntetäckningsgrad			
Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	> 2,0 ggr Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	5,8 ggr Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 (5,2) gånger.	
Utdelning			
Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	1/3 Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	700 MSEK Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning på 700 (700) MSEK, vilket överstiger en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar som uppgår till 219 MSEK.	

Styrelsen föreslår nya finansiella mål till årsstämman 2020. Nuvarande finansiella mål ersätts i förslaget med:

- En totalavkastning på marknadsvärdet i fastighetsbeståndet om 6 procent.
- En belåningsgrad inom spannet 45 procent – 55 procent.

- Ordinarie utdelning ska uppgå till 40 – 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).
- Målet att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger är oförändrat.

Strategiska hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL	KOMMENTAR																														
Hållbara transporter	<h3>500 000 kvm</h3> <p>500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 ¹⁾.</p> <p>¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.</p>	<p>Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental</p> <table><tr><th>År</th><th>Tillskapade under året, prognos</th><th>Hänfört från tidigare år</th></tr><tr><td>17</td><td>150</td><td>0</td></tr><tr><td>18</td><td>200</td><td>0</td></tr><tr><td>19</td><td>250</td><td>0</td></tr><tr><td>20</td><td>300</td><td>0</td></tr><tr><td>21</td><td>350</td><td>0</td></tr><tr><td>22</td><td>400</td><td>0</td></tr><tr><td>23</td><td>450</td><td>0</td></tr><tr><td>24</td><td>500</td><td>0</td></tr><tr><td>25</td><td>550</td><td>0</td></tr></table>	År	Tillskapade under året, prognos	Hänfört från tidigare år	17	150	0	18	200	0	19	250	0	20	300	0	21	350	0	22	400	0	23	450	0	24	500	0	25	550	0	<ul style="list-style-type: none">→ Genom lagakraftvunnen detaljplan för Södra Nyhamnen i Malmö tillskapades cirka 60 000 kvadratmeter BTA.→ Framsteg i detaljplanearbetet på flera håll under året, exempelvis förväntas detaljplanerna i Kristianstad och Göteborg antas under 2020.
År	Tillskapade under året, prognos	Hänfört från tidigare år																															
17	150	0																															
18	200	0																															
19	250	0																															
20	300	0																															
21	350	0																															
22	400	0																															
23	450	0																															
24	500	0																															
25	550	0																															
	<h3>NRI >75</h3> <p>Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.</p>	<p>Nöjd Resenärsindex (NRI)</p> <table><tr><th>År</th><th>NRI</th></tr><tr><td>2017 ¹⁾</td><td>68</td></tr><tr><td>2018</td><td>73</td></tr><tr><td>2019</td><td>72</td></tr><tr><td>2020</td><td>75</td></tr></table> <p>¹⁾ Mätning utförd 2016</p>	År	NRI	2017 ¹⁾	68	2018	73	2019	72	2020	75	<ul style="list-style-type: none">→ Nöjd Resenärsundersökningar genomförs vartannat år och nästa sker hösten 2020.→ Alfons Åbergs lekvänliga väntyta kom under året till fyra nya väntsalar och finns nu på totalt elva stationer.→ Stort fokus på trygghetsfrågor, exempelvis genom fortsatt samarbete med Stadsmissionens Nattjour i Stockholm.																				
År	NRI																																
2017 ¹⁾	68																																
2018	73																																
2019	72																																
2020	75																																
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.	<h3>500 000 enheter</h3> <p>500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.</p>	<p>Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år</p> <table><tr><th>År</th><th>Antal hanterade enheter</th></tr><tr><td>17</td><td>150</td></tr><tr><td>18</td><td>160</td></tr><tr><td>19</td><td>170</td></tr><tr><td>20</td><td>180</td></tr><tr><td>21</td><td>190</td></tr><tr><td>22</td><td>200</td></tr><tr><td>23</td><td>210</td></tr><tr><td>24</td><td>220</td></tr><tr><td>25</td><td>230</td></tr><tr><td>26</td><td>240</td></tr></table>	År	Antal hanterade enheter	17	150	18	160	19	170	20	180	21	190	22	200	23	210	24	220	25	230	26	240	<ul style="list-style-type: none">→ Drygt 161 000 enheter hanterades under året på våra fem kombiterminaler.→ Omfattande banavstängningar i Danmark under våren påverkar årsvolymerna negativt. En ny tågpendel Älmhult-Jönköping-Årsta samt stark utveckling för Nässjö Kombiterminal bidrar positivt.								
År	Antal hanterade enheter																																
17	150																																
18	160																																
19	170																																
20	180																																
21	190																																
22	200																																
23	210																																
24	220																																
25	230																																
26	240																																
Hållbara fastigheter	<h3>-50 % till 2030</h3> <p>Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.</p>	<p>Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år</p> <table><tr><th>År</th><th>Köpt energi per kvadratmeter</th></tr><tr><td>08</td><td>300</td></tr><tr><td>10</td><td>290</td></tr><tr><td>12</td><td>280</td></tr><tr><td>14</td><td>270</td></tr><tr><td>16</td><td>260</td></tr><tr><td>18</td><td>250</td></tr><tr><td>20</td><td>240</td></tr><tr><td>22</td><td>230</td></tr><tr><td>24</td><td>220</td></tr><tr><td>26</td><td>210</td></tr><tr><td>28</td><td>200</td></tr><tr><td>30</td><td>190</td></tr></table> <p>● Avser helåret 2019</p>	År	Köpt energi per kvadratmeter	08	300	10	290	12	280	14	270	16	260	18	250	20	240	22	230	24	220	26	210	28	200	30	190	<ul style="list-style-type: none">→ Energianvändningen var under året 20,5 procent lägre än basåret 2008 och 9,3 procent lägre än 2018.→ Fokus på driftoptimering och energiprojekt har under året minskat värmeanvändningen med 13 procent, elanvändningen med fyra procent och använd fjärrkyla med 25 procent.				
År	Köpt energi per kvadratmeter																																
08	300																																
10	290																																
12	280																																
14	270																																
16	260																																
18	250																																
20	240																																
22	230																																
24	220																																
26	210																																
28	200																																
30	190																																
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	<h3>Alla byggnader</h3> <p>Alla uppvärmda byggnader (A_{temp} 10 °C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.</p>	<p>Klassade/certifierade fastigheter per år</p> <table><tr><th>År</th><th>Klassade/certifierade fastigheter</th></tr><tr><td>2014</td><td>5</td></tr><tr><td>2015</td><td>8</td></tr><tr><td>2016</td><td>10</td></tr><tr><td>2017</td><td>12</td></tr><tr><td>2018</td><td>15</td></tr><tr><td>2019</td><td>18</td></tr><tr><td>2020</td><td>20</td></tr></table> <p>Mätetalets definition har preciserats för att vi ska fokusera på byggnader där vi gör störst skillnad. Prognosen för 2019 och 2020 har därmed justerats.</p>	År	Klassade/certifierade fastigheter	2014	5	2015	8	2016	10	2017	12	2018	15	2019	18	2020	20	<ul style="list-style-type: none">→ Under 2019 har 37 byggnader klassats/certifierats enligt BREAM In-Use, Miljöbyggnad eller egen klassning vilket innebär att 40 byggnader återstår under 2020 för att nå målet.→ I likhet med Stockholms Centralstation föregående år certifierades Göteborgs Centralstation under 2019 enligt BREAM In-Use på nivån Very Good.														
År	Klassade/certifierade fastigheter																																
2014	5																																
2015	8																																
2016	10																																
2017	12																																
2018	15																																
2019	18																																
2020	20																																
	<h3>Noll mark-föroreningar 2025</h3> <p>Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.</p>	<p>Antal återstående fastigheter att säkerställa</p> <table><tr><th>År</th><th>Antal återstående fastigheter</th></tr><tr><td>17</td><td>150</td></tr><tr><td>18</td><td>140</td></tr><tr><td>19</td><td>130</td></tr><tr><td>20</td><td>120</td></tr><tr><td>21</td><td>110</td></tr><tr><td>22</td><td>100</td></tr><tr><td>23</td><td>90</td></tr><tr><td>24</td><td>80</td></tr><tr><td>25</td><td>70</td></tr></table> <p>■ Säkerställda under året, prognos ■ Hänfört från tidigare år</p>	År	Antal återstående fastigheter	17	150	18	140	19	130	20	120	21	110	22	100	23	90	24	80	25	70	<ul style="list-style-type: none">→ Under 2019 har åtta fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö.→ Sammanlagt har cirka 51 000 kvadratmeter mark sanerats under året. Sanering av ett flertal fastigheter pågår, exempelvis Fjällbo depå i Göteborg.										
År	Antal återstående fastigheter																																
17	150																																
18	140																																
19	130																																
20	120																																
21	110																																
22	100																																
23	90																																
24	80																																
25	70																																

● 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 % 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitets-säkrad i hållbarhetskänseende genom leverantörsuppföljning.	Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje) <table><tr><th>År</th><th>Antal</th><th>%</th></tr><tr><td>2016</td><td>150</td><td>40</td></tr><tr><td>2017</td><td>160</td><td>45</td></tr><tr><td>2018</td><td>170</td><td>50</td></tr><tr><td>2019</td><td>180</td><td>75</td></tr></table>	År	Antal	%	2016	150	40	2017	160	45	2018	170	50	2019	180	75	<ul style="list-style-type: none">→ 256 leverantörer, motsvarande 74 procent av inköpsvolymen, har genomgått Jernhusens hela kvalitets-säkring. Därutöver har ytterligare 95 leverantörer genomgått den interna utvärderingen. Totalt har Jernhusen cirka 2 000 leverantörer.→ Få större inköp under 2019 gör att andelen av inköpsvolymen mätt i kronor är lägre än målet.																	
År	Antal	%																																	
2016	150	40																																	
2017	160	45																																	
2018	170	50																																	
2019	180	75																																	
	100 % gröna avtal Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.	Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent <table><tr><th>År</th><th>Andel gröna/hållbara hyresavtal</th></tr><tr><td>2017</td><td>25</td></tr><tr><td>2018</td><td>75</td></tr><tr><td>2019</td><td>100</td></tr></table>	År	Andel gröna/hållbara hyresavtal	2017	25	2018	75	2019	100	<ul style="list-style-type: none">→ 84 av 84 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.																								
År	Andel gröna/hållbara hyresavtal																																		
2017	25																																		
2018	75																																		
2019	100																																		
Jernhusen ska ha nöjda kunder.	NKI > 75 Nöjd Kundindex (NKI) ska vara över 75 senast år 2030.	Nöjd Kundindex (NKI) <table><tr><th>År</th><th>NKI</th></tr><tr><td>16</td><td>62</td></tr><tr><td>17</td><td>65</td></tr><tr><td>18</td><td>68</td></tr><tr><td>19</td><td>65</td></tr><tr><td>20</td><td>68</td></tr><tr><td>21</td><td>70</td></tr><tr><td>22</td><td>72</td></tr><tr><td>23</td><td>74</td></tr><tr><td>24</td><td>76</td></tr><tr><td>25</td><td>78</td></tr><tr><td>26</td><td>80</td></tr><tr><td>27</td><td>82</td></tr><tr><td>28</td><td>84</td></tr><tr><td>29</td><td>86</td></tr><tr><td>30</td><td>88</td></tr></table>	År	NKI	16	62	17	65	18	68	19	65	20	68	21	70	22	72	23	74	24	76	25	78	26	80	27	82	28	84	29	86	30	88	<ul style="list-style-type: none">→ I årets NKI-undersökning sjönk utfallet en enhet till 64 (65).→ För affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade NKI fyra enheter till 63. Starkt bidragande var depåerna i region Syd/Väst och Kombiterminalerna. För affärsområde Stationer minskade NKI fyra enheter till 65.
År	NKI																																		
16	62																																		
17	65																																		
18	68																																		
19	65																																		
20	68																																		
21	70																																		
22	72																																		
23	74																																		
24	76																																		
25	78																																		
26	80																																		
27	82																																		
28	84																																		
29	86																																		
30	88																																		
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	Plats 1-3 Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI).	Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI) <table><tr><th>År</th><th>Placering</th></tr><tr><td>2017</td><td>4</td></tr><tr><td>2018</td><td>2</td></tr><tr><td>2019</td><td>2</td></tr><tr><td>2020</td><td>1</td></tr></table> <p>■ Målområde</p>	År	Placering	2017	4	2018	2	2019	2	2020	1	<ul style="list-style-type: none">→ För andra året i rad blev Jernhusen utsedd till Sveriges mest attraktiva arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning. Det visar på goda arbetsvillkor.																						
År	Placering																																		
2017	4																																		
2018	2																																		
2019	2																																		
2020	1																																		
	Ett över genomsnittet Resultat minst ett över branschens genomsnitt i Employee Net Promoter Score (eNPS).	Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS) <table><tr><th>År</th><th>eNPS</th></tr><tr><td>2017</td><td>2</td></tr><tr><td>2018</td><td>18</td></tr><tr><td>2019</td><td>15</td></tr><tr><td>2020</td><td>18</td></tr></table> <p>■ Målområde</p>	År	eNPS	2017	2	2018	18	2019	15	2020	18	<ul style="list-style-type: none">→ I årets medarbetarundersökning minskade utfallet tre enheter till 14 (17) men är fortsatt över branschens genomsnitt som var 9.→ Arbetet med att utveckla roller, arbetssätt och ledarskap fortsätter.																						
År	eNPS																																		
2017	2																																		
2018	18																																		
2019	15																																		
2020	18																																		

Fastigheter för en hållbar infrastruktur

Jernhusen har unika möjligheter att bidra till en hållbar samhällsutveckling genom att främja hållbara res- och fraktmönster. Samtidigt tar vi ansvar för vår dagliga verksamhet och att våra affärer bedrivs på ett hållbart sätt.

Våra fastigheter utgör nav i transportsektorn och är redskap som ska bidra till att öka resande och frakt med tåg. Dessutom gör det skillnad hur vi tar hand om marken, byggnaderna, hyresgästerna och de miljontals människor som varje vecka besöker våra fastigheter eller har dem som arbetsplats. Som bland annat hyresvärd, arbetsgivare och byggherre har vi möjlighet att påverka och samarbeta med viktiga intressenter. Vårt hållbara företagande omfattar förutom oss själva också våra kunder, leverantörer och alla andra samarbetspartners.

Vi har samlat våra prioriteringar i strategiska hållbarhetsmål som utgår ifrån hur just Jernhusen har störst förutsättningar att göra skillnad för människor och miljö. Vi mäter våra framsteg i form av elva mätetal.



Så bidrar Jernhusen till Agenda 2030

Jernhusens verksamhet gör avtryck inom många av FN:s globala utvecklingsmål. De sjutton målen antogs av världens alla länder år 2015 för att uppnå fyra saker till år 2030:

- Avskaffa extrem fattigdom
- Minska ojämlikheter och orättvisor i världen
- Främja fred och rättvisa
- Lösa klimatkrisen

För att målen i Agenda 2030 ska bli verklighet behöver alla länder och alla delar av samhället bidra. Jernhusen har förutsättningar att bedriva verksamheten på sätt som stödjer de globala målen. Våra fastigheter finns mitt i samhället och hur de fungerar påverkar många människors vardag, samtidigt som de är en del av Sveriges infrastruktur. Depåer, kombiterminaler och stationer skapar förutsättningar att resa och frakta på ett hållbart sätt. Våra stadsutvecklingsprojekt gör det lätt och attraktivt för fler att skaffa sig hållbara resvanor.

Vi har på delmålsnivå kartlagt och kvantifierat våra direkta och indirekta bidrag till de globala målen. Vi prioriterar att bidra till de mål där vi ser att vi har bäst förutsättningar att göra skillnad för människor och miljö. Vårt hållbarhetsarbete stödjer framförallt dessa mål.



Sedan år 2018 är Jernhusen medlem i FN:s initiativ för ansvarsfullt företagande, Global Compact, vilket betyder att vi följer deras tio vägledande principer för mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorrupcion.



HÅLLBARA TRANSPORTER

Jernhusen bidrar till en hållbar järnvägsinfrastruktur:

- Erbjuder trygga och attraktiva stationsmiljöer
- Bygger stationsområden som lockar fler att åka kollektivt
- Skapar förutsättningar för mer kombigods på järnväg

Exempel på aktiviteter 2019:

- 5 JÄMSTÄLLDHET**
 - Nattjour på Stockholms Centralstation, se sidan 21.
 - Workshop om mänskliga rättigheter tillsammans med underleverantörer, se sidorna 19 och 24.
- 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA**
 - Jernhusen har gått med i Lokal färdplan klimatneutralt Malmö, se sidan 32.
 - Nässjö kombiterminal ökar kapaciteten, se sidan 31.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Jernhusen bygger långsiktigt hållbart och förädlar vårt unika arv:

- Halverar energianvändningen
- Miljöcertifierar
- Hanterar markföroreningar

Exempel på aktiviteter 2019:

- 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA**
 - Driftoptimering i befintliga fastigheter, se sidan 22.
 - Investeringar i digitalisering av styr-, regler- och övervakningsteknik, se sidan 43.
- 9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR**
 - Miljöcertifiering av Göteborgs Centralstation, se sidan 43.
 - Modern tågtvätt i Malmö, se sidan 30 och 31.
- 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN**
 - Foajén i Malmö byggdes med dubbla hållbarhetscertifieringar, se sidorna 26 och 27.
- 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION**
 - Marksanering på Fjällbo Depå, se sidan 23.

HÅLLBARA AFFÄRER

Jernhusen gör skillnad som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare:

- Tecknar gröna hyresavtal
- Kvalitetssäkrar leverantörer
- Är en attraktiv arbetsgivare
- Arbetar för nöjda kunder

Exempel på aktiviteter 2019:

- 5 JÄMSTÄLLDHET**
 - Jämn könsfördelning på alla nivåer i företaget, se sidan 37.
- 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT**
 - Leverantörsuppföljning, se sidan 24.
 - Nytt pausrum för personal på Stockholms Centralstation, se sidan 25.
 - Systematiskt arbetsmiljöarbete i depåer, se sidan 25.
 - Hantering av arbetsvillkor hos underleverantör under Foajéns byggprocess, se sidan 27.

Så här mäter vi våra framsteg:

- Nöjd Kundindex (NKI) över 75
- Halverad energianvändning jämfört med 2008
- 500 000 kvm BTA utvecklade i stationsnära lägen
- Kombiterminalerna hanterar 500 000 enheter

- Alla fastigheter är utan farliga markföroreningar

- Alla byggnader är miljöcertifierade eller -klassade
- Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70
- Topp tre i Attraktiv Arbetsgivarindex
- Resultat över genomsnittet i Employee Net Promoter Score (eNPS)

- 80 % av inköpsvolymen kvalitetssäkrad
- 100 % gröna hyresavtal

För fullständig definitioner av mätetal, se sidan 14.

Ska vara uppnått år

2030

2026

2025

2020

löpande

Funktionellt och välkomnande

Under 2019 fick Jernhusens stationer över 200 miljoner besök och mer än 50 000 tåg servades i våra depåer. Vi fortsatte satsa på långsiktigt underhåll, modernisering av fastigheter, trygghet och sociala frågor i offentliga miljöer.

Vartannat år mäter Jernhusen resenärernas uppfattning om våra stationer. Senaste mätningen av NRI (Nöjd Resenärsindex) gjordes i december 2018. Det var första gången samtliga våra stationer ingick i mätningen och alla de 20 största stationerna, som varit med förut, förbättrade sina resultat. Sveriges bästa järnvägsstation enligt resenärerna är Nässjö.

En bra station är framförallt en effektiv bytespunkt. Jernhusen garanterar kvaliteten i 133 väntsalar i Sverige, från Björkliden i norr till Malmö i söder. Vi äger 37 av dem. I de övriga anlitar ett hundratal stationsägare vårt dotterbolag Svenska Reseterminaler AB för att säkerställa stationstjänster till tågoperatörerna. Under 2019 bjöd SRAB in Sveriges stationsägare för utbyte av erfarenheter och information om nya krav i lagar och förordningar.

För andra sommaren i rad gjorde Trafikverket stora underhållsarbeten på den så kallade Getingmidjan genom centrala Stockholm. Det är landets mest trafikerade tågsträcka som därmed stängdes av. På Stockholms Centralstation minskade besökarna till följd av avstängningen och Jernhusen passade på att göra mindre underhållsprojekt på bland annat rulltrappor.

I Göteborg påverkar bygget av Västlänken trafikmiljön runt centralstationen. En ny parkeringslösning lanserades under hösten 2019 i syfte att trots den ökade trängseln säkerställa tillgängligheten med bil till Göteborgs Centralstation.

Jernhusens satsning på bra väntsalsmiljöer för de yngsta heter Res med Alfons Åberg och den fortsatte under 2019. Fyra nya stationer fick alfonsinslag i väntsalsmiljön: Alvesta, Hallsberg, Nässjö och Östersund. Därmed finns Alfons representerad på totalt elva av Jernhusens stationer.

På en bra station känner man sig trygg. Det betyder att grundläggande säkerhetsfrågor behöver vara omhändertagna och att miljön ska vara hel och ren. Men det är inte alltid det räcker. De ordningsvakter som arbetar på Jernhusens stationer är skickliga

Strategiskt fokusområde 1	Strategiskt fokusområde 2	Strategiskt fokusområde 3
KUNDNÄRA FÖRVALTNING	STORA UTVECKLINGS-PROJEKT	VARUMÄRKET

på att identifiera potentiella problemmakare redan innan de skridit till verket. Vi samarbetar med polisen och Trafikverket för att så effektivt som möjligt kunna skydda hyresgäster och resenärer i krissituationer.

Järnvägsstationer är offentliga platser som alla människor har rätt att besöka. Det är viktigt att säkerställa att stationsmiljöerna är tillgängliga för alla. Under året har vi inventerat behoven av till exempel ledstråk, kontrastmarkeringar, handikapptoaletter och handikapparkering.

Till stationerna kommer ibland socialt utsatta människor som behöver någonstans att vara. De kan bidra till att den trygghet resenärerna upplever minskar. Jernhusen samarbetar med en rad aktörer, från polismyndigheter och kommuner till frivilligorganisationer och angränsande fastighetsägare, för att hitta bättre alternativ än järnvägsstationen för de socialt utsatta. Tillsammans går vi igenom problembilden

FÖRVALTNINGEN I SIFFROR		
	2019	2018
Stationer		
Antal stationer	37	37
Antal fastigheter	93	94
Antal väntsalar	133	133
Fastighetsintäkter, MSEK	935	901
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	500	452
Depåer och kombiterminaler		
Antal underhållsdepåer/antal kombiterminaler	22/5	22/5
Antal fastigheter	59	64
Fastighetsintäkter, MSEK	693	651
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	387	371
Antal hanterade enheter, kombiterminaler	161 253	145 275



Viktiga händelser 2019

- Hyresintäkterna ökade med fem procent
- Investerade 484 MSEK i befintliga fastigheter
- Energianvändningen minskade med 9,3 procent
- Utfallet i Nöjd Kundindex blev 64 (65)
- Miljöcertifiering eller miljöklassning av 37 (44) fastigheter
- Systematiserade arbetsmiljöarbetet
- Påbörjade marksanering i Fjällbo Depå
- Tillberga Depå fyllde 100 år
- Centralstationen i Karlstad fyllde 150 år
- Historiska installationer på stationerna i Stockholm och Karlstad



VÄRDEFULLA WORKSHOPS MED VAKTBOLAG

Ordningsvakterna på Stockholms Centralstation hanterar i snitt 100 ärenden per dygn. De gör allt från att visa vägen till att ta hand om ordningsstörningar eller brott. På senare år har några incidenter fått stor uppmärksamhet i media och vakter har kritiserats. För att både stötta och styra vakterna, som ofta har en utsatt position, har delar av ledningen i Jernhusen och Addici genomfört workshops med alla ordningsvakter vid fem tillfällen under 2019. Syftet har varit att förankra värderingar genom att chefer och vakter möts och provtrycker olika "dilemman" för att få en gemensam syn på hur man hanterar olika situationer. Michael Englund, Chef Säkerhet, och Samuel Holm, Addici, diskuterar utfallet:

– Det känns bra att veta att ledningen stöttar oss och hittar bra lösningar tillsammans med oss vakter på stationen, säger Samuel.

– Våra ordningsvakter gör ett fantastiskt jobb för att våra resenärer och hyresgäster ska känna sig trygga och de gör ett bra servicejobb också. Vi kommer att genomföra dessa workshops med våra vaktbolag på flera stationer framåt, berättar Michael.

Förutom Addici samarbetar Jernhusen med Nokas, Securitas och Avarn. Nästa gång blir det workshops med ordningsvakterna i Uppsala. Efter det står Malmö och Göteborgs centralstationer på tur.



GREENPEACE OCH UNHCR VANN EVENTTYTOR Jernhusen Media genomförde 2019 eventtävlingen Jernspiran för tredje gången, med nära dubbelt så många bidrag som året innan. Företag och organisationer som vill skapa förändring och lyfta viktiga samhällsfrågor kan vinna event- och reklamtytor på centralstationerna i Stockholm, Göteborg eller Malmö. Finalister var: Föräldravrälet, Greenpeace Nordic, Hela Människan, Nattskiftet FEST, Polisen, Pollinera Sverige, Sjöräddningssällskapet, Spotify, Sverige för UNHCR och Synsam.



KULTURARVET VÄRDAS I VARBERG Ståligt gammalt stationshus har blivit ännu finare. Fönstren på Varbergs station hade sett sina bästa dagar och vid inventering upptäckte vi att många av fönstren behövde bytas ut. Helt nya fönster tillverkades utifrån de befintliga och samtidigt har plåttaket målats och fuktskadad panel på utbyggnad mot spåren bytts ut. Visst blev det skillnad?



Hej!

Befinner mig just nu, för första gången på länge, inne på stationshuset i Linköping. Uppmärksammade barnrummet och blev så glad. Så gott av er att se till barns och föräldrars behov. Tog sedan ett varv här inne och blev så glad och uppmuntrad av allt. Flera möjligheter att handla det man ofta behöver på resande fot. Service av alla möjliga slag. Tydliga informations-skyltar. Fräscht och ljust. Allra gladast blev jag för hur ni har anpassat det för dem som har nedsatt rörelseförmåga, nedsatt hörsel, nedsatt syn eller som är i behov av ledsagning. Det hedrar er verkligen!”

E-postmeddelande från resenär

i stationsområdet, ställer områdesdiagnos och upprättar en handlingsplan. Under devisen "Ordning och reda med hjärta" har vi under 2019 framförallt gjort insatser i Stockholm, Uppsala och Lund.

Bra serviceutbud

Utbudet på stationerna ska bidra till en bra helhetsupplevelse av resan och stimulera fler att resa kollektivt. Ju populärare butiker och restauranger på stationerna, desto fler besökare och högre lönsamhet. Utvecklingen på medelstora stationer rör sig mot ett framtida utbud som består av hyresgäster som bedriver kioskverksamhet, kafé och kanske ett apotek. Den stora ombyggnaden av Norra Hallen på Stockholms Centralstation 2018 skapade utrymme för ett nytt matutbud av eko-reko-karaktär, vilket visade sig efterfrågat.

En levande stationsmiljö ska framförallt bidra till att göra kollektivtrafiken attraktiv, men stationerna lockar även kontorshyresgäster. Nya för 2019 är bland andra Trygg-Hansa på Malmö Centralstation och Securitas, som flyttat in på stationen i Hässleholm. Från 2020 ingår dessutom det stationsnära kontorshuset Foajén i Malmö i Jernhusens förvaltningsportfölj.

Pålitligt bakom kulisserna

När tåget lämnat passagerarna på slutstationen ska det ofta till en depå för tvätt, städning, underhåll eller reparationer. Jernhusens 22 depåer byggdes mellan år 1890 och år 2013. Det säger sig självt att fastighetsskötsel och underhåll ser väldigt olika ut beroende på hur gammal en depå är och vilken typ av verksamhet som bedrivs där. Men målet är det samma i alla fastigheter: Jernhusens kunder ska kunna bedriva ett effektivt tågunderhåll i våra lokaler.

Under 2019 satsade vi 135 miljoner kronor på underhållsinsatser i depåfastigheter. Målet med drift- och underhållsarbete är att anläggningarnas värde över tiden ska upprätthållas, utvecklas och samtidigt ska anläggningarna leverera värde för våra kunder. Det kräver planering och därför ska

samtliga depåfastigheter som Jernhusen äger långsiktigt ha tioåriga underhållsplaner senast år 2020.

I takt med att tågresandet ökar, växer behovet av tågunderhåll. Tågoperatörerna investerar i fler tåg, vilket skapar affärsmöjligheter för Jernhusen. I befintligt bestånd finns stor potential att nyttja anläggningarna effektivare över dygnet, så länge det kan ske i samklang med kundernas behov och prioriteringar. På en del håll går det även att yteffektivisera.

En depå består av mer än byggnader. Jernhusen äger även verkstadsutrustning, järnvägsspår och kontaktledningar till och från fastigheterna, vilket betyder att vi har ett säkerhetstillstånd för att bedriva infrastrukturförvaltning.

Under 2019 har vi utvecklat arbetet med riskinventering som är en del av Jernhusens säkerhetsstyrningssystem. Identifierade riskområden följs extra noga i vår övervakningsprocess via ett antal säkerhetsindikatorer i verksamheten.

Under 2018 påbörjades en företagsövergripande satsning på systematiskt arbetsmiljöarbete, kallad SAM 2.0. Syftet var att integrera arbetsmiljöarbetet med företagets ledningssystem och därigenom förbättra förmågan att ta ansvar som arbetsgivare, fastighetsägare, byggherre och infrastrukturförvaltare. Projektet avslutades sommaren 2019 och resulterade i en ny struktur och organisation för arbetsmiljöarbetet, med förtydligade övergripande processer, rutiner och verktyg. Under år 2020 börjar vi genomföra interna arbetsmiljörevisioner årligen på våra kontor, i våra fastigheter och i våra byggprojekt.

Framtidens varutransporter

Jernhusens fem kombiterminaler ligger centralt i storstäder och vid trafiknoder i järnvägssystemet. Vi är väl positionerade för en ökning av kombitrafiken, i takt med att fler företag vill transportera varor på ett klimatvänligt sätt.

Ud kombiterminalen i Nässjö är efterfrågan så hög att den motiverar en investering för ökad kapacitet. Förutom Nässjö har kombiterminalerna inte behov av kapacitetsökande åtgärder. På befintliga fastigheter kan volymerna öka med uppåt 50 procent utan större investeringar. Under 2019 ökade lyften på våra kombiterminaler något, till 161 253 (145 275) enheter.

De senaste två åren har Jernhusen tillsammans med tågoperatören TX Logistik arbetat för att få till stånd en kombigodspendel över natt på vardagar mellan Helsingborg och Årsta. Trots intresse från flera speditörer och fraktköpare för en sådan pendel har bokningarna än så länge inte räckt till för att kunna starta. Kombipendlar som företag kan köpa plats på är en relativt ny och sällynt företeelse i transportsverige. Oftast är det stora företag som startar egna pendlar där de står för 100 procent av godset själva. En farhåga som uttrycks från potentiella kunders sida är att de inte vågar lita på att en pendel kommer att erbjudas långsiktigt. Tillsammans med andra aktörer i transportbranschen arbetar vi för att förbättra förutsättningarna för långsiktiga satsningar på kombigodspendlar.

31 000

Antal sålda koppar kaffe per dag på Jernhusens stationer



NATTJOUREN VILL HJÄLPA HEMLÖSA ATT FÖRÄNDRA SINA LIV

Samarbetet med Stockholms Stadsmission och Nattjouren är en viktig del i Jernhusens långsiktiga arbete med social hållbarhet. 2019 genomförde Nattjouren nära 2 000 möten med främst hemlösa vuxna som sökt sig till värmen och tryggheten på Stockholms Centralstation och Cityterminalen. En utmaning är att många hemlösa har förlorat förtroendet för samhället och myndigheter som socialtjänst eller polis. Rickard Loblom, enhetschef på Nattjouren förklarar:

– Genom att finnas där, hälsa på dem vi möter och dela ut kaffe och bullar varje natt börjar de sakta men säkert prata med oss. När tilliten skapats kan vi stötta med både akuta insatser, stöd till boende, vård och socialtjänsten. Att Jernhusen tar ansvar för att göra något för dessa

människor tycker jag är fantastiskt och ett bra exempel på hur man kan jobba med hemlöshet i en bred samverkan.

Ibrahim Alberro har en egen historia av utsatthet som flykting från Syrien och kan använda erfarenheten i sitt arbete:

– Jag kan prata med människor från samma område på deras eget språk, vilket ökar förtroendet och chanserna att få hjälpa dem.

Fahima Adem har nytta av sin juristutbildning: – Den hjälper mig att gå in i en problemlösande roll och bli rationell för att kunna hjälpa på bästa sätt.

– Nattjouren försöker alltid bemöta människor med värme och positivitet, oberoende av de känslor som de vi möter har. Det anser vi vara en förutsättning för att stötta deltagare till att ändra sina liv i en positiv riktning, avslutar Rickard.



Res i tiden Resenärerna på Stockholms Centralstation möts sedan sommaren 2019 av utställningen "Res i tiden innan du reser". Tre historiska väntsalsbänkar som representerar olika tidsepoker står uppställda i Centralhallen. Korta historier från stationens invigning 1871 och fram till idag spelas upp från så kallade ljudduschar, ett riktat ljud som fungerar bra i stationsmiljön. Bänkarna blir därmed både en del av väntsalen och underhållningen för den som väntar. Konceptet är framtaget för att kunna anpassas till olika orter där Stockholms Centralstation är först ut. Genom utställningen vill Jernhusen lyfta stationernas och järnvägens betydelse för Sverige och samtidigt berätta lokal järnvägs-historia på platsen där den utspelas.

Så sköter vi våra fastigheter

Under 2019 fortsatte vi moderniseringen av stationer, depåfastigheter och kombiterminaler. Med digital teknik skapar vi förutsättningar för en effektivare framtida förvaltning. Det sker genom investeringar som hjälper oss och våra hyresgäster men som resenärer och besökare oftast inte märker.

Många av våra byggnader uppfördes på 1800-talet och när av naturliga skäl inte upp till dagens förväntningar på energianvändning, informationsinfrastruktur och miljöprestanda. Samtidigt har inte minst stationsbyggnaderna ofta kulturhistoriska värden som behöver värnas och som gör moderniseringsarbetet dyrt och komplicerat.

Miljöklassning

Sedan många år arbetar vi systematiskt för att erbjuda alla hyresgäster 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 eventuella inbyggda ohälsosamma material hanteras.

Kvalitetshöjningarna följs upp genom certifiering enligt BREEAM In-Use och Miljöbyggnad eller klassifiering enligt det egenutvecklade Miljö- och Kvalitetssystemet (MoK). Systemet är baserat på Miljöbyggnad men har kompletterats med frågor kring arbetsmiljö och miljöfarlig verksamhet. Under 2019 har vi gått över till att använda BREEAM-In-Use för våra stationsbyggnader och ett pilotprojekt pågår där vi provar det för depåbyggnader.

Under 2019 klassades 23 (43) byggnader och 14 (1) certifierades. Alla byggnader som ska ha kvar nuvarande 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 har vi som mål att halvera mängden inköpt energi till våra fastigheter från 2008 till 2030.

Det systematiska energieffektiviseringsarbetet utgår från energiinventeringar. Utifrån dem tar vi fram prioriterade åtgärder för respektive fastighet. Implementeringen sker löpande och ofta i samband med andra åtgärder som ombyggnationer och investeringar i nya tekniska system.

Under 2019 har vi satsat brett på driftoptimering i befintliga system. Driftoptimeringsmallar och systematiska energimöten för varje fastighet har lett till ett ökat fokus på energieffektivisering, både hos Jernhusens förvaltare och de driftentreprenörer vi samarbetar med. Tillsammans med ökad kontroll och uppföljning av avvikelser har detta bidragit till att energianvändningen av värme i våra hus minskade med hela 13 procent under året.

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. Sedan 2017 arbetar vi systematiskt för att, i enlighet med försiktighetsprincipen, kartlägga och proaktivt hantera hela fastighetsbeståndets historiska markföroreningar senast år 2025. Under 2019 konstaterades att ytterligare åtta av Jernhusens 168 ursprungligen inventerade fastigheter är fria från föroreningar som är farliga för människor och miljö.

Samtidigt arbetar vi för att säkerställa att dagens verksamhet bedrivs på ett sätt som minimerar risken för framtida utsläpp. Arbetet sker i nära samarbete med kommuner och kunder.

13 %

2019 sänkte vi värmeanvändningen i våra hus med hela 13 procent, ett historiskt resultat inom driftoptimering.

KLASSNING OCH CERTIFIERING

- Klassad byggnad: Byggnad som minst klarar kraven motsvarande 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.

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 hanteras av Trafikverket och täcker sanering för fortsatt användning som industrimark. För att omvandla fastigheten till bostäder krävs högre grad av sanering, vilken Jernhusen bekostar.



FJÄLLBO: HUNDRA GRADER I MARKEN ÅNGAR BORT GAMLA GIFTER

För runt 50 år sedan låg en anläggning för rengöring av tankvagnar på depåfastigheten i Fjällbo utanför Göteborg. På den tiden var inte kunskap och hantering av miljöfarliga ämnen lika högt prioriterat som idag och därför sanerar Jernhusen 5 000 kvm i området. Projektet startade 2019 och är del i vår målsättning att alla nödvändiga marksaneringar på våra fastigheter ska vara klara till 2025. Jonas Emanuelsson (bilden), ansvarig förvaltare, berättar:

– Det visade sig att marken var förorenad så djupt som ned till 15–20 meter. Fastigheten gränsar till ett naturskyddsområde så det är viktigt att saneringen utförs med en metod som alla kan känna sig trygga med. Vi valde en kombination av schakt-

ning och termisk sanering som utförs av ett svenskt och ett kanadensiskt företag i partnerskap.

Först schaktades 12 000 ton av det översta marklagret bort för deponering. I nästa fas värms marken upp till 100 grader genom 18 meter djupa metallstänger med elektroder för att på så sätt ”ånga ut” föroreningarna. Ett lock av betong gjuts över ytan och ångan som leds upp renas och används till att återfukta marken. Provtagningar görs löpande för att följa utvecklingen och när både Jernhusen och Göteborgs stads miljöförvaltning godkänt provsvaren kan projektet avslutas, vilket förväntas ske under 2021.

Premierade ordningsvakter

Tina Brindstedt och Dennis Kortz belönades av polisen med varsitt ”coin” som överräcktes av polischef Andy Roberts (i mitten). En ”coin” är en rund metallplakett, ungefär som en medalj, med inskription och delas ut som ett tecken på uppskattning när någon gjort något utöver det vanliga. Tina och Dennis arbetar som vakter på Malmö Centralstation och belönades för sitt agerande den 10 juni 2019. En man hotade med att han hade en bomb i väskan. Han sköts i benen av polisen, stationen fick utrymmas och tågtrafiken stängas av under flera timmar.



NYA RESTAURANGER

Utbudet på våra stationer fortsätter att öka. Här är ett exempel från Nässjö, där resenärer på språng numera har möjlighet att köpa sig en sushi.

HÅLLBARA FASTIGHETER

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 för våra fastigheter till år 2030 jämfört med år 2008.	Öka andelen förnybar energi. Minska användningen av energi.	Lägre energikostnader och utsläpp.	7 13

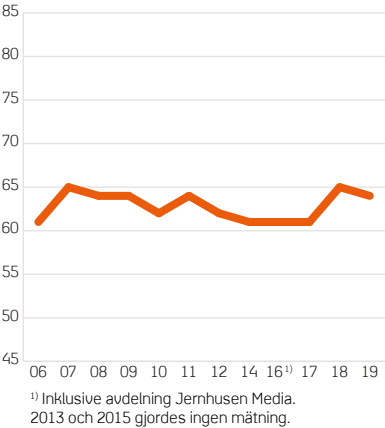
Samarbete med kunder och leverantörer

En förutsättning för vår verksamhet är alla Jernhusens leverantörer och hyresgäster. Under 2019 gjorde vi inköp för drygt 1,4 miljarder 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. Våren 2019 genomförde vi flera workshops om värderingsfrågor och mänskliga rättigheter med medarbetare hos en av våra underleverantörer inom bevakning.

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.

Inköp sker både i förvaltningsverksamheten och utvecklingsprojekten. I våra byggprojekt, precis som i alla andras, finns

Utveckling av Jernhusens Nöjd Kundindex 2006–2019



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. Under 2019 har vi haft dialog med Akademiska Hus och Specialfastigheter om möjligheten att samordna revisioner samt utbildat medarbetare i kvalitetssäkring av leverantörer.

Gröna hyresavtal

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 kan vi till exempel förbättra arbetsmiljön och minska energianvändningen.

Gröna avtal tecknas för de lokaler som miljöklassas eller certifieras när avtalslängden är ett år eller längre. Flera av avtalens samverkanspunkter är kopplade till vårt arbete med certifiering/miljöklassning av byggnader och energieffektivisering. Jernhusen började teckna gröna avtal i stor skala även i äldre förvaltningsfastigheter under 2017 och nådde målet om 100 procent gröna avtal under 2019. Under 2020 kommer vi att fortsätta arbeta fram prioriteringar och rutiner för samarbetet med kunder utifrån de gröna avtalen.

Nöjda kunder

Vi vill vara den självklara partnern till våra hyresgäster och mäter deras uppfattning om Jernhusen genom en årlig undersökning. Historiskt har Nöjd Kundindex (NKI) legat i intervallet 60–65 och Jernhusens långsiktiga mål är 75. Utfallet 2019 blev en minskning med en enhet till 64. Från och med 2019 är NKI ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande.



ARBETSMILJÖPLANER ÖKAR SÄKERHETEN PÅ DEPÅER

Kontaktledningar, ljudlösa tåg, växlar och gravar gör att många av våra miljöer är farliga att vistas i. För Christer Holmberg, teknisk förvaltare, är det en självklarhet att Jernhusens fastigheter ska vara en säker arbetsplats:

– Tillsammans med driftentreprenörens platschefer har jag tagit fram en mall för arbetsmiljöplaner med 13 punkter för de depåer som jag ansvarar för i Luleå, Borlänge och Gävle. Jag besöker depåerna minst en gång per kvartal och följer upp att vårt systematiska arbetsmiljöarbete följs. Säkerheten för alla som arbetar på depåerna är högsta prioritet, varje dag, året runt.



Poppis pausrum Hyresgästernas personal på Stockholms Centralstation fick 2019 ett nytt pausrum. Det ligger i Cityterminalen och är en markant förbättring jämfört med tidigare. Vid Arbetsmiljöverkets slutbesiktning fick pausrummet inte bara högt betyg – verket vill dessutom använda det som referens i myndighetens interna utbildningsmaterial.

HÅLLBARA AFFÄRER

Hållbarhetsmål	Huvudsaklig påverkan	Värde för intressenter	Vårt bidrag till Agenda 2030	
Jernhusen ska göra 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
Jernhusen ska ha nöjda kunder.	Erbjuda ändamålsenliga, sunda och säkra lokaler. Vara en långsiktig och professionell affärspartner.	Goda förutsättningar att bedriva effektiv verksamhet idag och imorgon.		



VÄLTRAFIKERAD STATION I HÄSSLEHOLM Hässleholms Centralstation byggdes för 6 000 resenärer per dag. Idag passerar dagligen betydligt fler och antalet kommer att fortsätta växa. Under 2019 renoverades rulltrapporna på stationen.

Rätt hus i rätt lägen

Jernhusens utvecklingsprojekt ligger främst i stationsnära lägen där vi äger mark som lämpar sig väl för kollektivtrafiknära arbetsplatser och bostäder. Framöver ser vi också att tågoperatörernas underhållsbehov ökar, vilket gör att vi behöver bygga ut för ökad kapacitet i flera depåer.

Projektverksamheten är inriktad på såväl våra kärnfastigheter, det vill säga stationer, depåer och kombiterminaler, som på kompletterande fastigheter i stationsnära stadsdelar. Vi äger dessutom mark som är väl lämpad för bostäder, men dem bygger vi inte själva.

Intresset för att utveckla järnvägsstationer och stationsområden i Sverige idag är stort. I Uppsala har stationsområdet utvecklats i olika steg sedan år 2015. Under 2019 kom ytterligare en pusselbit på plats då ett nytt gångstråk färdigställdes.

I Karlstad finns behov av att öka stationens kapacitet och samtidigt binda ihop staden genom en passage under spåren. Under 2019 har begynnande diskussioner förts om både detaljplan och järnvägsplan. I Skövde pågår planarbete för utbyggnad av stationen och i Varberg, där järnvägen ska ledas ner i en tunnel under staden, planeras en ny stationsbyggnad stå klar år 2024. Längs Ostlänken pågår planering för nya stationsbyggnader och stationsområden i flera kommuner.



Stationsnära i storstäderna

I Malmö blev kontorshuset Foajén färdigt och hyresgästerna flyttade in i december. Foajén tillför 700 kollektivtrafiknära arbetsplatser i centralstationens omedelbara närhet och planeras utöver sitt klimativänliga läge få dubbel hållbarhetscertifiering i form av BREEAM och WELL, en certifiering med inriktning på arbetsmiljö.

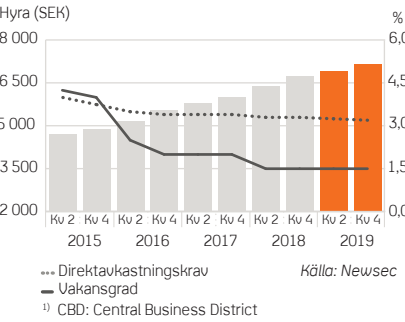
Därmed har Jernhusen färdigställt två kontorshus med sammanlagt 1 200 arbetsplatser i stationsområdet, medan Veidekke, som förvärvat bostadsbygrätten vägg i vägg med Foajén, byggt ett flerbostadshus med 20 våningar och 86 bostadsrätter. Detaljplanarbetet för anslutande kvarter har fortsatt under året och landat i en ny detaljplan om 60 000 kvadratmeter BTA, med innebörden att stationsområdet kan kompletteras med cirka 350 nya bostäder och en domstolsbyggnad.

Viktiga händelser 2019

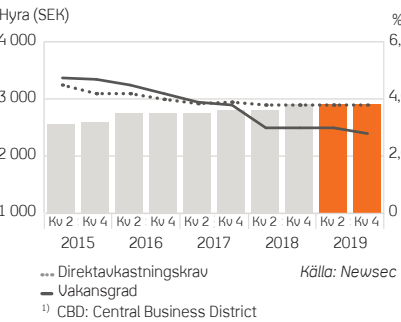
- Inflyttning i kontorshuset Foajén invid Malmö Centralstation
- Beslut om utbyggnad av Sävenäs Depå
- 60 000 kvadratmeter BTA tillskapades genom lagakraftvunnen detaljplan för Södra Nyhamnen i Malmö
- Göteborgs kommun beslöt om granskning av blivande detaljplan för stationsfunktioner och kontor ovanpå Västlänken
- Tidig planeringsdialog om överdäckningen av spårområdet vid Stockholms Centralstation
- Försäljning av mark i Kristianstad, Östersund och Örebro

UTVECKLING HYRESMARKNADEN FÖR KONTOR I CENTRALA LÄGEN

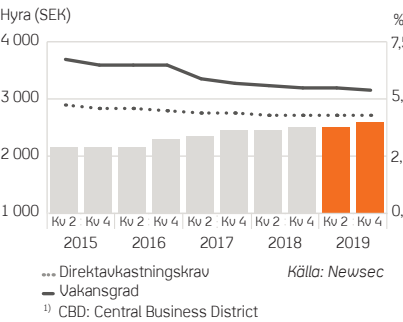
Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD ¹⁾



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD ¹⁾



Utveckling hyresmarknaden för kontor, Malmö CBD ¹⁾



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.



ARBETSVILLKOR I FOKUS NÄR FOAJÉN BYGGDES

Under projektet med Foajén upptäckte vår norska huvudentreprenör Hent att allt inte stod rätt till hos en av underleverantörerna. Freddie Bergkvist, projektchef på Jernhusen och Anton Johnsson platschef på Hent, berättar om utmaningen de ställdes inför och hur de tillsammans hittade lösningar i linje med våra värderingar.

– Ingen arbetare i byggbranschen ska gå med för låg lön eller utan lön. Vi har en särskild avdelning ALK, som jobbar med arbetslivskriminalitet, och har rutiner för att kontrollera att våra underentreprenörer följer lagar och har schyssta arbetsvillkor. När vi upptäckte att ett företag inte betalade skatt bad vi om lönespecifikationer och där stämde ingenting, berättar Anton.

– Hent kom tidigt till oss och flaggade för problemet och vi kunde hitta en lösning gemensamt. Den här öppenheten oss emellan främjar samarbetet och ger i slutändan en bättre och mer hållbar produkt, fyller Freddie i.

– Företaget var fackligt anslutna och att stänga dem ute från bygget var inget alternativ, utan vi fick hitta en annan väg. Vi meddelade dem att vi betalar när de kan visa ett underlag som stämmer, då drog de sig tillbaka självmant, säger Anton.

– Vi har lärt oss mycket som vi kan ta med oss till kommande projekt. Det är viktigt för oss båda att vi bidrar till en hållbar bransch och att människor har bra arbetsvillkor, avslutar Freddie.

STATIONSNÄRA OCH HÅLLBART LOCKADE ASPEKTA TILL FOAJÉN

I december 2019 flyttade de allra första hyresgästerna in i den dubbelt hållbarhetscertifierade Foajén som ligger intill den ikoniska Glasvasen och Malmö Centralstation. Linda Molin, vd och partner på pr-konsultföretaget Aspekta lyfter flera anledningar till att de valde Foajén:

– Vi arbetar bland annat med att hjälpa företag att strukturera och kommunicera sitt hållbarhetsarbete och då vill vi leva som vi lär.

– Flytten till Foajén är bland det bästa vi kan göra för att minska vårt klimatavtryck. De dubbla hållbarhetscertifieringarna, BREEAM och WELL, spelade definitivt en stor roll.

– Det är fint att man har utvecklat Foajén till att också bidra till välbefinnande i arbetslivet. Här finns omklädningsrum i källaren, du kan ta en jogg eller promenad på lunchen eller sitta ute i friska luften och jobba i grönskan på taket. Du kan lätt ta dig till och från kontoret med kollektivtrafik eller andra hållbara transportmedel vilket är mycket positivt för både våra medarbetare och kunder.

– En annan fördel är att vi fick möjligheten att vara med från början och påverka hur vårt kontor skulle se ut med aktivitetsbaserade och flexibla arbetsytor. Lagom stora ytor skräddarsydda för vår verksamhet helt enkelt. Sen är ju läget det mest centrala och med utbyggnaden mot Södra Nyhamnen tror jag att det här området är Malmös framsida om några år!



Mörkret sänker sig över centralstations-området i Malmö och det nyanlagda taket på kontorshuset Foajén där 28 olika växtsorter planterats.



I Göteborg har detaljplanen för området på och närmast Västlänkens nya station omarbetats under 2019 för att bättre anpassas till grundläggningsförhållandena. Detaljplanen beräknas antas under 2020 och när Västlänken tas i bruk 2026 kommer personflödena runt Göteborgs Centralstation att förändras betydligt. Den nya stadsdel som Jernhusen planerar mellan Västlänken och centralstationen ska knyta ihop och underlätta byte mellan olika trafikslag, samtidigt som den blir en mötesplats med många nya arbetsplatser och bostäder som är lätt tillgängliga från hela regionen.

I Stockholm pågår ett detaljplanearbete för överdäckningen av spårområdet vid Stockholms Centralstation där Jernhusen, Trafikverket och Stockholms Stad arbetar tillsammans för att utreda hur området kan utvecklas ovan och under överdäckningen. Under året har en så kallad tidig planeringsdialog genomförts med berörda myndigheter för att belysa ett antal viktiga knäckfrågor. Nästa steg blir att titta på hur området kan utvecklas vad gäller volym och gestaltning.

Ökad depåkapacitet

Efterfrågan på tågresor har lett till att flera tågoperatörer är i färd med att utöka sina tågflottor. Det betyder att fler tåg ska underhållas i framtiden.

Det är viktigt att depåerna är rätt placerade utifrån tågoperatörernas behov, så att den sträcka tågen behöver köra tomma till depå är så kort som möjligt. Eftersom tågresorna ökar mest i storstadsregionerna växer även behovet av depåkapacitet mest



Sävsnäs Depå ska byggas ut för att öka kapaciteten åt Västtrafiks tåg. Bilden är ett montage.

i dessa områden, när de regionala trafikmyndigheterna investerar i fler tåg. Även behovet av uppställningsytor för tåg ökar.

Jernhusen kommer att tredubbla antalet underhållsplatser i Sävsnäs Depå utanför Göteborg för att tillgodose Västtrafiks ökade behov. Det framgår av ett kontrakt som tecknades i februari 2020. I Hagalunds Depå utanför Stockholm behövs också mer kapacitet. Tillsammans med Trafikverket genomförde vi en bangårdsutredning i Hagalund under 2019, i syfte att förbättra flödena in och ut ur depåbyggnaderna och öka antalet uppställningsspår.

Investeringarna i depåerna handlar både om kapacitet och kvalitet. Under våren 2019 öppnade Sveriges modernaste tågtvätt på depån i Malmö. Tvättsystemet är mer flexibelt och RFID-läsare bidrar till ett snabbare fordonsflöde genom tvätthallen.

Frakta hållbart

Investeringsbehoven i Jernhusens kombiterminaler är idag begränsade. Endast i Nässjö finns behov av ökad kapacitet och i Östberga, invid Årsta Kombiterminal, pågår projektering för en logistikbyggnad.



SIGNALTEKNISK LÖSNING I NÄSSJÖ FÖR HÅLLBARA TRANSPORTER

Varje år hanteras över 60 000 containrar och trailers på Nässjö kombiterminal, vilket gör den till en av de största i landet. Dagligen anländer tågsätt från Göteborg, Tyskland, Umeå och Luleå. Nästa steg i utvecklingen är att förenkla hanteringen av riktigt långa tåg på kombiterminalen. Mattias Östergren, verksamhetschef på terminalen:

– Allt fler företag efterfrågar miljövänliga transporter och då är järnvägen ofta det bästa alternativet. Idag kan vi på ett enkelt sätt hantera tåg som är upp till 420 meter långa, medan längre tåg tar lite längre tid. Ett första steg är att bygga ut signalsystemet för att kunna angöra med längre tåg. Redan nu har vi ett tillfälligt tillstånd som gör att vi

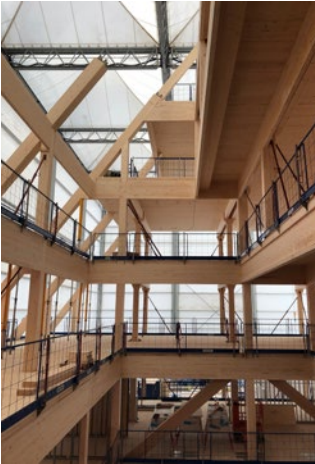
smidigare kan lasta och lossa tåg som är upp till 700 meter långa på terminalen, förklarar Mattias.

Tillsammans har kommunen, näringslivet, Trafikverket, Jernhusen och driftoperatörern på Nässjö kombiterminal jobbat med att lösa frågan med längre tåg.

– Vi har hittat en lösning med en automatisering i signalanläggningen. Vi ser också fram emot att på sikt kunna bygga längre spår på terminalen, vilket skulle spara ytterligare tid och göra den till ett ännu attraktivare alternativ. Det finns utmaningar på vägen men vi har ett gott samarbete och jag är övertygad om att vi kommer att ro detta i land, säger Mattias.

HÅLLBARA TRANSPORTER

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. Arbete 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.	<div>5</div> <div>11</div> <div>13</div>
	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.	<div>5</div> <div>9</div> <div>11</div> <div>12</div>
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.	Skapa hållbart transportsystem genom kombigodstransporter på järnväg istället för väg.	Smarta transporter. Lägre utsläpp, minskad trängsel och färre olyckor på svenska vägar.	<div>7</div> <div>9</div> <div>11</div> <div>13</div>



VÄXJÖS NYA VARDAGSRUM

Under ett stort tält i centrala Växjö uppförs just nu 16 400 kvadratmeter kommunhus och station. Detta är inte den typiska fastighetsaffären för Jernhusen. Vi har sålt marken till det kommunala fastighetsbolaget Vöfab och när huset är färdigställt år 2021 kommer vi att köpa tillbaka stationen. Trä är känsligare för väder och vind än exempelvis betong och med ett tält kan alla arbeten utföras effektivare, man måste exempelvis inte ha ett tätt hus innan man kan börja med installationer och inredning. Det nya huset och stationsdelen kommer att dominera stadsbilden och bli en viktig del av centrala Växjös framtida utveckling.



NY TÅGTVÄTT I MALMÖ Sveriges modernaste tågtvätt invigdes under 2019.

Jernhusens kombiterminaler utgör ungefär en tredjedel av kombiterminalerna i Sverige idag. De har en stabil trafikutveckling, men på en marknad som trots stor potential dragits med svag tillväxt.

Avyttringar

På flera orter äger Jernhusen centralt belägen mark som använts för järnvägsändamål historiskt men som idag lämpar sig väldigt väl för stadsutveckling. 2019 sålde vi mark i Östersund och Örebro till köpare som vill bygga bostäder.

I Kristianstad har vi sålt ytterligare cirka 5 000 kvadratmeter mark på ett område med gods- och magasinsbyggnader omkring 500 meter från centralstationen. Köpare är Intea Fastigheter, som redan 2018 köpte 20 000 kvadratmeter på platsen av Jernhusen i syfte att utveckla ett centrum för rättsvårdande myndigheter.

I anslutning till nyligen återinvigda Östervärns pendeltågsstation i Malmö planeras två nya stationsnära stadsdelar med bostäder. I den första delen, Ellstorp, ska det byggas omkring 800 bostäder.

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. Vilka material vi väljer, hur vi hanterar transporter och byggavfall och hur arbetsvillkoren för de som arbetar på byggarbetsplatserna ser ut är vägval som gör skillnad för människor och miljö. Till exempel beräknas 46 procent av nyligen färdigställda Foajéns klimatpåverkan ha skett under byggskedet. Jernhusen gick nyligen med i initiativet ”Lokal färdplan klimatneutralt Malmö 2030”.

Materialval gör vi idag utifrån Byggsvarubedömningens system med ett livscykelperspektiv för bästa möjliga alternativ. Vi deltar även i branschsamarbeten för att kunna påverka stora leverantörer. Under 2020 kommer vi att utveckla vår beställarroll ytterligare, genom att sätta ännu tydligare krav för kommande projekts inköp och utbilda alla medarbetare som deltar i projektinköp i Jernhusens system för leverantörsbedömning.

Nybyggnationer i stadsutvecklingsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld, Breeam Excellent eller motsvarande och kravet för depåer och övriga byggnader är, som minst, Miljöbyggnad Silver eller motsvarande.



BOSTADSBYGGGRÄTTER TILL SALU I ELLSTORP Jernhusen har utvecklat det blivande stationsnära bostadsområdet Ellstorp i Malmö, som planeras för runt 800 bostäder. Då vi inte själva bygger bostäder är byggrätterna föremål för försäljning.



VAD SKAPAR LEVAND E STADSMILJÖER? VI VET!

Det är alltid bättre att veta än att gissa. Därför gav Jernhusen Spacescape i uppdrag att undersöka vilka faktorer som bygger de bästa stadsmiljöerna.

Först valdes tio platser ut i Stockholm, Göteborg och Malmö. Under några dagar intervjuades slumpvis utvalda människor på platserna om hur levande de upplevde platserna. Sen undersökte Spacescape vilka statistiska samband som fanns mellan betygen och en mängd variabler för de mest och minst levande platserna, till exempel mängden boende och arbetande i området, andel bilfri yta, utbudet på platsen och tillgänglighet. De samband som hittades gjorde att variablerna kunde viktas och klustras i tre teman i den matris vi kallar Stadslivsindex: Lätt att nå,

Mycket att göra och Härligt att vara. Maximal poäng för en plats är 100.

– Stadslivsindex är ett lättanvänt verktyg. Vi har gjort det tillgängligt för vem som helst som vill hitta förbättringspotentialen för en befintlig plats eller göra rätt från början när en ny plats ska skapas, det finns att ladda ner från vår webb säger Eva Eliasson, kommunikationsstrateg.

– Vi har själva testat det på platser vi vill utveckla runt Stockholms Centralstation. Viktigast är att satsa på att nyttja alla soliga områden, minska den storskaliga känslan och ge bottenvåningarna extra omsorg, berättar Daniel Markström, projektutvecklingschef för Centralstaden i Stockholm.

Projektöversikt

I Sveriges tre största städer planerar vi idag för utvecklingsprojekt i stor skala alldeles intill centralstationen. Flera av dem närmar sig investeringsbeslut de närmaste åren.

Under ett tiotal år kommer dessa projekt att stå för en ökande andel av Jernhusens balansräkning. 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 i form av fastigheter i direkt anslutning till järnvägen står starkare på lång sikt, samtidigt som föräd-

lingen av egen mark ska ge ägaren en god avkastning.

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 stationsnära områdena kan vi ha långsiktigt intresse av att äga och förvalta fastigheter, men vi kan också vilja samverka med andra aktörer.

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.

Jernhusen bedriver dessutom arbete i tidigt skede med inriktning på ökad depåkapacitet i både nytt och befintligt bestånd.

MARKUTVECKLINGSPROJEKT

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Göteborg	RegionCity	●●● Granskning	155 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	●●● Samråd	15 000	Station, kontor
Lund	Lund stationsområde	●●● Planbesked	35 000	Station, kontor, hotell, bostäder
Malmö	Ellstorp	●●● Granskning	67 000	Bostäder
Malmö	Kirseberg	●●● Planbesked	92 000	Bostäder
Skövde	Skövde station	●●● Planbesked	1 300	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden	●●● Planbesked	150 000	Station, kontor
Ångelholm	Ångelholm stationsområde	●●● Planbesked	14 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden	●●● Planbesked	130 000	Bostäder
			659 300	

INVESTERINGSPROJEKT

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Stockholm	Partihandlarvägen	●●●● Programhandlingar	14 000	Nybyggnad, logistik, kontor
Göteborg	Sävenäs Depå	●●●● Programhandlingar	4 000	Tillbyggnad verkstad, kontor
			28 000	

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.

● Projektidé → Affärsutveckling → Kundönskemål → Kommunala planer	●● Översiktlig planering → Översiktsplan → Fördjupad översiktsplan → Planprogram	●●● Detaljplanearbete → Planbesked → Samråd → Granskning → Antagande → Laga kraft	●●●● Projektering → Programhandlingar → Systemhandlingar → Bygghandlingar → Bygglov	●●●●● Byggande → Markberedning → Byggnation → Hyresgäst-anpassning	●●●●●● Förvaltning → Inflyttning → Underhåll → Hyresgäst-anpassning
---	--	---	--	--	---



GÖTEBORGS CENTRALSTATIONSOMRÅDE

På området mellan centralstationen och Västlänkens nya station Centralen planeras för stationsentréer, kontor, bostäder och ytor för handel och service. Utvecklingen här kopplar till Göteborgs expansion norrut längs älven och mot Gullbergsvass som kommer placera centralstationen i ett allt mer centralt läge. Den första detaljplanen väntas kunna antas år 2020 med möjlig byggstart 2022.

REGIONCITY
Status: Granskning
BTA: 155 000
Innehåll: Station, kontor, bostäder



STOCKHOLMS CENTRALSTATIONSOMRÅDE

Området är en av de sista sammanhängande utvecklingsbara ytorna i centrala Stockholm. Målet är en överdäckning av bangården som bebyggs med nya stationsfunktioner, kontor och ytor för handel och service. Detaljplanen förväntas kunna antas tidigast 2024.

CENTRALSTADEN
Status: Planbesked
BTA: 150 000
Innehåll: Station, kontor



Framtiden bygger på medarbetarna

Inom några år ska de största utvecklingsprojekten i Jernhusens historia ta steget från planering till genomförande. Under 2019 har vi rustat oss genom att organisera om, utveckla vår målstyrningsmodell och höja nivån på vårt arbetsmiljökunnande inom hela företaget. Ja, och så kom vi etta i Attraktiv Arbetsgivarindex igen.

Jernhusen förvaltar både infrastruktur och fastigheter. Vi konkurrerar med företag och myndigheter i både järnvägssektorn och fastighetsbranschen om såväl projektledare som ekonomiska och tekniska förvaltare med specialistkompetens. Den starka efterfrågan på vissa kompetenser i järnvägssverige väntas bestå de närmaste åren, medan fastighetsmarknaden spås kylas av något. Jernhusens attraktivitet som arbetsgivare bygger på de centrala lägen, höga besöksvolymerna och den höga samhällsrelevans som våra fastigheter har, samtidigt som vi driver spännande utvecklingsprojekt.

De senaste åren har vi deltagit i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI), som visar hur attraktivt företaget är som arbetsgivare. I 2019 års mätning behöll vi vår första plats av 360 deltagande organisationer. Jernhusens främsta styrkor i mätningen är



våra satsningar på kompetensutveckling och att vi är ett jämställt företag på alla nivåer. Där framgår också att fastighetsbranschen generellt är en bra bransch att arbeta i. Även om det finns stora variationer mellan olika företag, så är fastighetsbolag på det stora hela arbetsplatser med trygga anställningar och jämställda karriärmöjligheter.

I september gjordes även den årliga medarbetarundersökningen, som ger verktyg för att utveckla organisationen på grupp- och bolagsnivå. I år försämrades resultatet i rekommendationsindex eNPS något, även om Jernhusens resultat är bra i relation till jämförelseindex. Vår ambition är fortsatt att vara branschens attraktivaste arbetsgivare.

Organisation och styrning för framtiden

Den 1 januari 2019 bildades det nya affärsområdet Projektutveckling, genom en sammanslagning av det tidigare affärsområdet Stadsutveckling och stabsfunktioner från enheten Bygg och fastighet. Syftet var att samla Jernhusens samtliga resurser för projektgenomförande i en och samma organisation. Samtidigt samordnades vissa förvaltningsfunktioner inom affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler. Under året har även affärsområde Affärsutveckling lagts ihop med affärsområde Projektutveckling, staberna

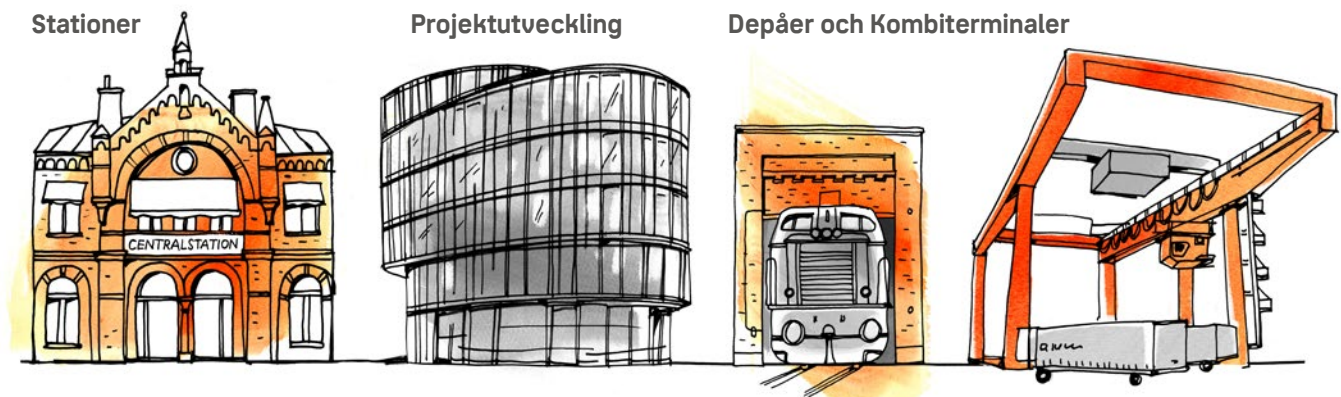
Viktiga händelser 2019

- Första plats i Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI) för andra året i rad.
- Samtliga medarbetare och chefer genomgick arbetsmiljöutbildning.
- Årets eNPS-resultat (rekommendationsindex) minskade med tre enheter till 14, vilket är fem över snittet för alla medverkande organisationer.
- Ny affärsområdesorganisation från 1 januari 2019.
- Utvecklad målstyrningsmodell på plats 1 januari 2020.

HR och Kommunikation har slagits samman, hållbarhetsresurserna har integrerats i linjeorganisationen och Region Väst har fått en ny organisation.

Jernhusens digitala infrastruktur befinner sig i stark förändring och nya verktyg har tillkommit under året medan gamla fasats ut. Prioriterade insatser handlar främst om att modernisera fastighetsförvaltningens arbetsmetoder för till exempel ärendehantering, underhållsplaner samt styrning och reglering av fastigheter.

Samtidigt har vi bedrivit ett arbete för att utveckla Jernhusens målstyrningsmodell.



Jernhusen arbetar med fyra typer av fastigheter: Stationer, kompletterande byggnader i stationsområden, depåer och kombiterminaler. Verksamheten är organiserad i tre affärsområden: Stationer, Projektutveckling samt Depåer och kombiterminaler. Dessutom finns tre gemensamma enheter med specialistfunktioner: Ekonomi, HR och Kommunikation samt Verksamhetsutveckling.

Den nya målstyrningsmodellen sjösattes den 1 januari 2020 och innebär en förflyttning mot ökad betoning av lärandemål och aktivitetsmål snarare än resultat- och effektivitetsmål. Den rörliga lönedelen med koppling till individuella mål för samtliga medarbetare tas bort och medarbetarna kompenseras med reviderade löner, utökad friskvårdsbidrag och fler lediga dagar.

Kompetensutveckling

För att lyckas med våra utvecklingsprojekt och förfinas 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.

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år för att diskutera individuell utveckling, mål och måluppfyllelse. Vid ett tillfälle på våren och på hösten under 2019 samlades bolagets alla medarbetare för kompetensutvecklingsdagar.

Vid en av dessa lanserades en arbetsmiljö-satsning där alla medarbetare genomgick en grundläggande arbetsmiljöutbildning och alla med arbetsledande roller påbörjade en omfattande online-utbildning i arbetsmiljö. Utbildningen, som gett våra medarbetare en förstärkt och djupare kunskap, rustar oss för ett mer strukturerat och kontinuerligt arbetsmiljöarbete på både lednings- och operativ nivå.

Parallellt har chefs- och ledarutbildningar samt individuell kompetensutveckling genomförts löpande under året.

Dessutom har vi fortsatt medarbetarsatsningen "Det storartade medarbetarskapet" tillsammans med Akademiska Hus och Specialfastigheter. Syftet är ökat nätverkande och fortsatt utveckling av medarbetare inom branschen med fokus på självkännedom och kommunikativa förmågor.

NYCKELTAL OCH KORTA FAKTA			
Nyckeltal	2019	2018	2017
Antal anställda	189	203	193
Genomsnittlig anställningstid, år	6,8	5,8	5,7
Personalomsättning, %	8,1	10,0	14,3
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsålder	48	48	47
Könsfördelning (kvinnor/män), %	40/60	42/58	42/58
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	41/59	41/59	39/61
Total sjukfrånvaro, %	2,4	2,5	2,9
varav korttidsfrånvaro, %	0,8	0,8	0,8
varav långtidsfrånvaro, %	1,6	1,7	2,1

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

Sund arbetsplats

På Jernhusen finns en friskvårdsgrupp och vartannat år erbjuds samtliga medarbetare att göra en friskprofil hos företagshälsövården. Vi uppmuntrar våra medarbetare att använda friskvårdsbidraget och delta i gemensamma hälsofrämjande aktiviteter. För att förebygga arbetsplatsolyckor genomförs skyddsrondering och annat förebyggande arbete i samråd med den fackliga organisationen på arbetsplatserna. I strävan att skapa bra förutsättningar under hela arbetslivet erbjuder vi föräldraledighetstillägg och smidiga lösningar under arbetslivets senare delar.

Värderingar och affärsetik

Jernhusen är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att handla och fatta beslut. Vår uppförandekod för medarbetare är tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter basen i vårt arbete med värderingar och affärsetik.



Dagens Industri, 10 maj 2019.

HÅLLBARA AFFÄRER

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.	

Jernhusens fastighetsbestånd

Jernhusen erbjuder effektiva och ändamålsenliga lokaler nära järnväg och annan kollektivtrafik. Under 2019 färdigställde vi en ny stationsnära kontorsbyggnad och sänkta direktavkastningskrav bidrog till fortsatt värdeökning av våra fastigheter.

Per den 31 december 2019 ägde Jernhusen 152 (158) fastigheter i 47 (47) kommuner. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (79) procent av beståndet. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 17 922 (16 944) MSEK. Ökningen förklaras främst av investeringar och förvärv om 484 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 702 MSEK samt avyttringar om -439 MSEK.

Årets förändringar av beståndet

Kontorsbyggnaden Foajén, i anslutning till Malmö Centralstation, har till stora delar färdigställts. Byggnaden har plats för omkring 700 arbetsplatser med handelsutrymmen i nedre plan.

Under 2019 har tio hela eller delar av fastigheter avyttrats. Avyttringarna avser bland annat bostadsbyggrätter i Malmö, Örebro och Östersund. Vidare har en byggrätt avyttrats i anslutning till Malmö Centralstation för att möjliggöra utvecklingen av en ny domstolsbyggnad.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven för depåer och kombiterminaler härleds främst från fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare viktiga faktorer som påverkar hyresnivåerna för

MARKNADSVÄRDE, FASTIGHETER

Kommun	Marknadsvärde MSEK	Andel, %
Stockholm inklusive Solna	8 956	50
Göteborg	3 096	17
Malmö	2 214	13
Uppsala	682	4
Helsingborg	513	3
Örebro	356	2
Västerås	346	2
Övriga	1 761	9
Totalt	17 922	100

butiker, restauranger och kommunikationsnära kontor.

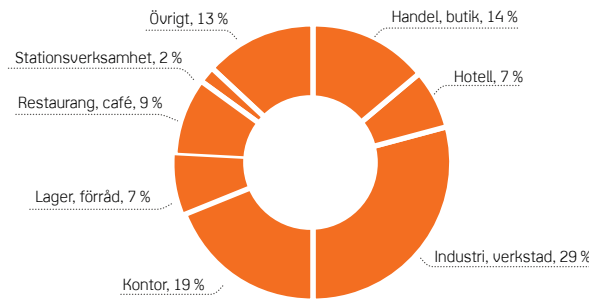
Stor efterfrågan på svenska fastigheter har under de senaste åren inneburit sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har stabiliserats under 2019 även om vissa segment, framförallt centralt belägna kontorsfastigheter i storstäderna, bedöms ha sjunkande direktavkastningskrav under året. För Jernhusen innebär detta att direktavkastningskravet för centralt belägna stations-, kontor- och hotellfastigheter i storstadsregionerna har sjunkit med

0,05–0,20 procentenheter. Sammantaget har sänkta direktavkastningskrav inneburit en värdeförändring om 318 (166) MSEK. Sänkningarna av direktavkastningskraven under året stöds av oberoende fastighetsvärderingar från Cushman & Wakefield.

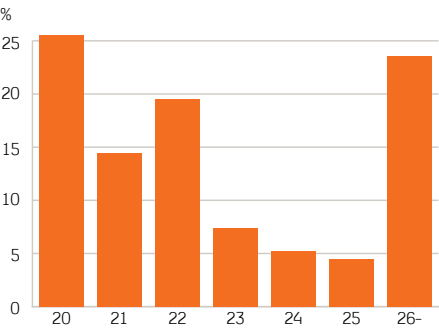
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet bedömdes till 5,7 (5,8) procent vid årsskiftet. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 13.

Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2019. Den går att ladda ned från www.jernhusen.se.

Andel av hyresvärde per lokaltyp

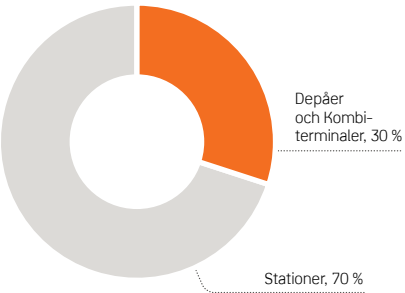


Avtal som förfaller (andel av hyresvärde)

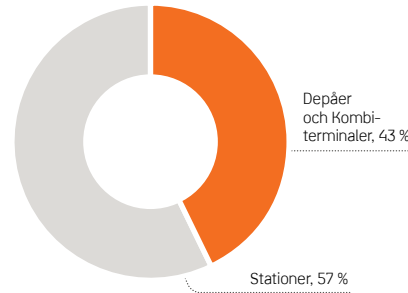


Avtal som förfaller under 2020 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i moderna depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

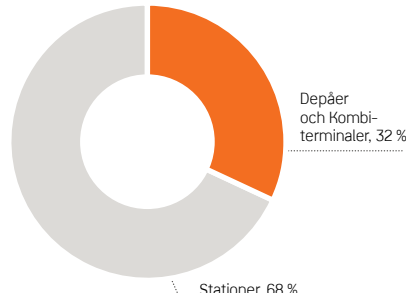
Andel av marknadsvärde per affärsområde



Andel av fastighetsintäkter per affärsområde



Andel av rörelseresultat per affärsområde



Finansiering

Politiska och ekonomiska risker har inneburit sjunkande räntor under året, vilket resulterat i lägre finansieringskostnader för Jernhusen.

Svagare tillväxtutsikter och pågående handelskonflikter mellan USA och Kina har präglat 2019. Trots vikande tillväxt och låg inflation valde Riksbanken i december att höja styr-räntan men förväntas nu hålla den oförändrad under de kommande åren. Låga marknads-räntor och en stabil fastighetsmarknad har under 2019 inneburit låga upplåningskostnader för Jernhusen.

2020 förväntas bli året då centralbankernas penningpolitiska vilja utmanas. Svag tillväxt och politiska och ekonomiska risker i den globala ekonomin innebär osäkra ekonomiska utsikter för 2020. Detta bedöms också påverka marknadsräntorna som förväntas stanna kvar på låga nivåer. Detta innebär i sin tur att Jernhusens upplåningskostnader förblir låga under 2020.

Finansiering under 2019

Vi har under 2019 utökat Jernhusens gröna finansiering genom ytterligare emissioner av gröna obligationer. Vårt aktiva hållbarhetsarbete med fokus på hållbara fastigheter skapar förutsättningar för grön finansiering och gröna obligationer utgjorde per 2019-12-31 45 procent av Jernhusens totala låneskuld. Detta tillsammans med den under året bekräftade officiella ratingen via ratinginstitutet Standard & Poor's med utfallet A/A-1 med stabila utsikter skapar goda förutsättningar för bolagets kapitalmarknadsfinansiering.

Skuldportföljen har under året ökat främst drivet av de investeringar som genomförts. Obligationsemissioner har

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2019	2018
Belåningsgrad, %	46,7	45,5
Skuldsättningsgrad, gånger	1,0	1,0
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,6
Räntebindningstid, år	3,1	3,9
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,8

skett med en total volym om 1 800 MSEK. I takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger så minskar även andelen säkerställd bankfinansiering som vid årsskiftet uppgick till 500 MSEK (varav 0 MSEK var utnyttjat), motsvarande 3 procent av fastighetsvärdet. Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,9 (2,6) år.

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

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 810 MSEK, främst till följd av investeringar, utdelning och ändrade redovisningsregler avseende leasing och andra ingångna avtal. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 8 378 (7 704) MSEK och den räntebärande låneskulden till 8 754 (7 944) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -136 (-139) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på lägre räntor under året.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,4 (1,6) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,2 (1,4) procent. Under 2019 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 4 (4) MSEK.

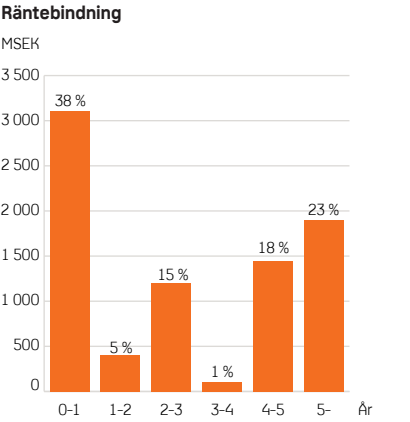
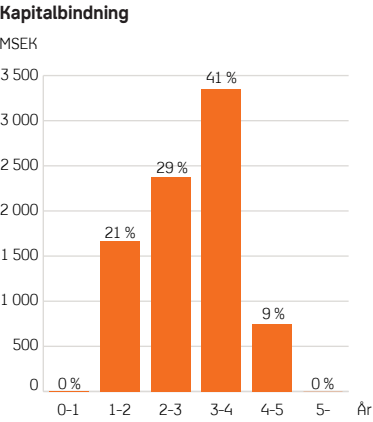
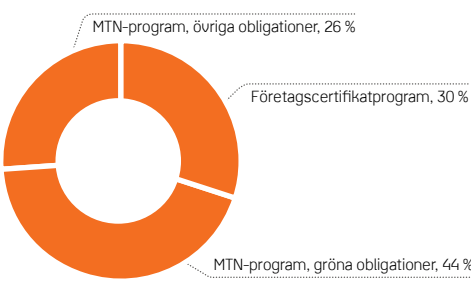
Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 2 400 (3 500) MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -245 (-300) MSEK, vilket medförde en negativ värdeförändring under året om -16 (15) MSEK. Det beror till stor del på den räntenedgång som har skett i de långa räntorna under året.

Finansverksamheten och finansiella risker

Jernhusens finansverksamhet styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Bolaget 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 58.

Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2019



FINANSPOLICY		Utfall 2019-12-31
Policy		
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,9 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	164 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	3%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,1 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	38 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,8 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 2019

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	–	0
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	–	–
MTN-program, varav 3 561 MSEK avser gröna obligationer	10 000	5 673	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 475	30
Checkräkningskredit	200	–	–
Övriga lån	–	4	0
Totalt	17 700	8 152 ¹⁾	100

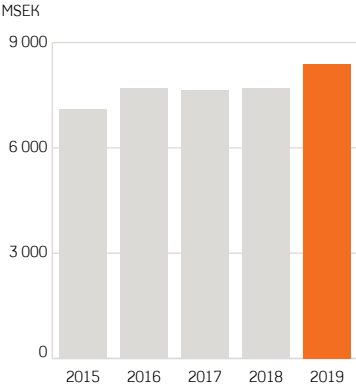
¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 254 MSEK ingår inte.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2019

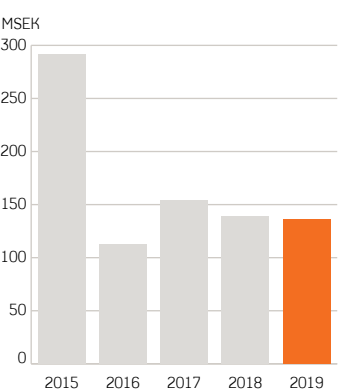
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	3 103	0,3
1–2 år	400	2,4
2–3 år	1199	1,0
3–4 år	100	5,0
4–5 år	1450	2,4
5– år	1 900	1,6
Totalt	8 152 ¹⁾	1,2

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 245 MSEK ingår inte.

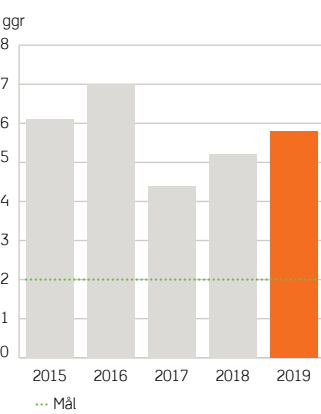
Räntebärande skuld, netto



Finansiella poster



Räntetäckningsgrad



Gröna obligationer

Under 2019 emitterade Jernhusen totalt 1 800 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Jernhusens aktiva roll inom hållbarhet skapar förutsättningar för grön finansiering och vi ser gröna obligationer som en naturlig del i utvecklingen av Jernhusens hållbara företagande.

Jernhusens hållbarhetsmål ger uttryck för vår ambition att leda utvecklingen av framtidens stationsområden, depåområden och kombiterminaler. 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 antal projekt avseende energieffektivisering för att på så sätt bidra till minskad energianvändning på fastigheterna.

Jernhusens Gröna Ramverk

För att möjliggöra finansiering genom gröna obligationer har vi 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

Vårt gröna ramverk har granskats av det oberoende analysinstitutet Sustainalytics för att säkerställa att Jernhusen är lämplig att emittera gröna obligationer och Sustainalytics konstaterar att bolaget är väl positionerat för detta. Sustainalytics anser bland annat att processen för utvärdering är trovärdig, effektiv och väl anpassad 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.

Finansierade investeringar och projekt

Den 31 december 2019 hade Jernhusen totalt 6 267 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter. Av dessa har totalt 3 561 MSEK finansierats genom gröna obligationer.



Nils Ericson står staty utanför Stockholms Centralstation, som år 2018 var först av Jernhusens stationer att miljöcertifieras enligt BREEAM-In-Use. Under 2019 var det Göteborgs Centralstations tur.

GRÖNA OBLIGATIONER 2019

Lånenummer	Emissions-datum	Voly m MSEK, nominellt	Löptid
124	4 februari	150	3 år
125	18 april	750	2,5 år
126	18 april	750	5 år
127	18 oktober	150	3 år
Totalt		1 800	

GODKÄNDA INVESTERINGAR OCH BYGGNADER

MSEK	Investering/ marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
Gröna byggnader	6 140	3 440
Energieffektivisering	19	17
Förnybar energi	6	4
Hållbara transporter	102	99
Förebygga och begränsa föroreningar	1	1
Totalt belopp	6 267	3 561

Den 31 december 2019 hade Jernhusen totalt 6 267 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter som underlag för finansieringen genom gröna obligationer.



MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING OCH NÖJDARE HYRESGÄSTER I GÖTEBORG

I november 2019 kom beskedet – Göteborgs Centralstation är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use.

- Det innebär att vi kan pricka av ännu en station i Jernhusens hållbarhetsmål för miljöcertifierade byggnader till 2020. Dessutom uppnådde vi Very Good vilket ger positiv inverkan på våra gröna obligationer, berättar Michael Cribbin, Jernhusens miljöstrateg och ansvarig för projektet.
- Inomhusklimatet påverkar nöjdhet och välbefinnande hos kunder och är därför en prioriterad fråga för Jernhusen. Minska-de koldioxidutsläpp står också på dagordningen.
- Tidigare miljöklassade vi med Miljöbyggnad vars indikatorer inte var anpassade för så gamla och speciella byggnader som stationer. Med BREEAM har vi ett bredare fokus på fler hållbarhetsområden och på hur vi förvaltar våra byggnader. Vi gör till och med en pilot i en depå i

Gävle nu för att jämföra BREEAM med vårt eget interna klassningssystem.

Samtidigt har ett styr- och reglerprojekt genomförts på centralstationen. Genom att koppla upp stationen till ett digitaliserat fastighetssystem får vi fullständig kontroll på byggnaderna. Eddy Sjögren som är teknisk förvaltare ser tydligt hur de båda projekten går hand i hand:

- Stationshuset är 160 år gammalt och investeringen i ett nytt styr- och reglersystem har haft direkt påverkan på energiförbrukningen som reducerats med 23 procent på bara ett par månader. Systemet larmar nu direkt om något avviker och då kan vi vara snabbare med åtgärder vilket även ökar kundnöjdheten. Med uppkopplade fastigheter förbättras energianvändning och inomhusklimat – och för oss förvaltare blir detta ett mycket värdefullt verktyg för kommande underhållsplaner.

Bolagsstyrningsrapport 2019

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 företag 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 2019 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 95–98.

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 spritt ägande. Nominering av ordförande 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

”Styrelsen har under året bland annat diskuterat fastighetsportföljstrategier och frågor kring digitalisering och verksamhetsutveckling. Ägarens process med att ta fram nya måltal för verksamheten har varit en viktig del i styrelsens arbete. Vi har också följt förvaltningens omfattande arbete med miljöcertifiering och klassning av våra fastigheter. Vi ser mycket positivt på de konkreta samarbeten med frivilligorganisationer som startats upp med inriktning på utsatta grupper i våra stationsmiljöer. Under 2020 ser vi fram emot de stora stationsnära utvecklingsprojekten som närmar sig investeringsbeslut i både Göteborg och Stockholm. Ett framgångsrikt år där många anställda gjort värdefulla insatser för bolaget!

Kjell Hasslert
Styrelseordförande

bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publicering av information om aktieägarens initiativrätt sker därför inte. 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 finansiella och strategiska mål för hållbart företagande och dess måluppfyllnad på sidorna 13–15.

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 2019

Den senaste årsstämman ägde rum den 26 april 2019 i Stockholm. Ordförande var Kjell Hasslert, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Åsa Mitsell 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 700 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 3 maj 2019. Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Kjell Hasslert, Anette Asklin, Kjell-Åke Averstad, Jakob Grinbaum, Anders Kupsu, Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson. Årsstämman omvalde även Kjell Hasslert till styrelseordförande.

Arbetstagarorganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerföreningen vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson som ordinarie arbetstagarrepresentant och Ann Lindberg som suppleant i styrelsen. Efter årsstämman 2019 bestod styrelsen av sju stämموvalda ledamöter och två arbetstagarrepresentanter varav en suppleant. Av de stämموvalda ledamöterna är tre kvinnor och fyra män. I anslutning till stämman hölls även ett seminarium med panelsamtal om framtidens stationer, kollektivtrafik och järnvägsbransch. Under 2019 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2020

Nästa årsstämma kommer att hållas den 27 april 2020 i Stockholm.

Styrelse

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

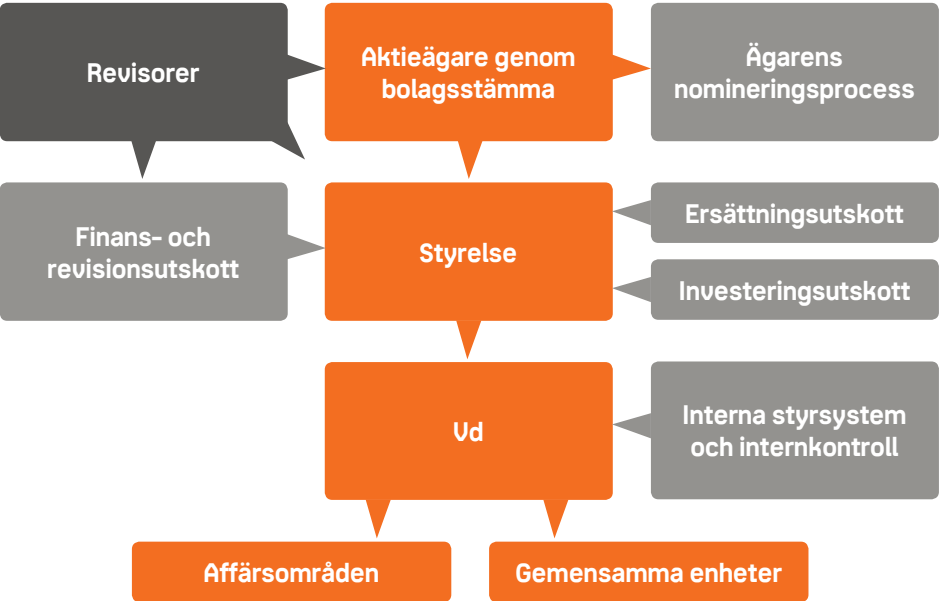
Valberedning/nomineringsprocess

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.

JERNHUSEN STYRINGSSTRUKTUR



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 vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

Styrelse



Kjell Hassler
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 SEVAB, ESEM och Mälardalens Tekniska Gymnasium.
Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, Stadsdirektör Södertälje kommun.



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: Styrelseledamot i ATS Finans Holding AB och ATS Finans AB.
Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).



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: Regionchef, NCC AB.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Byggtjänst.
Tidigare befattningar: Vice vd NCC Construction Sverige, Ud Hercules Grundläggning, Chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige.



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/Götbanken.



Anders Kupsu
Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet och finans- och revisionsutskottet sedan 2017.
Född: 1962
Utbildning: Civilingenjör KTH.
Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare, styrelseuppdrag.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i IKANO Group Supervisory Board.
Tidigare befattningar: Ud Skandia Fastigheter, Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, Vice vd Skanska Sverige, Ud Skanska Fastigheter Stockholm.



Charlotte Mattsson
Arbetsagarrepresentant sedan 2017.
Född: 1967
Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.
Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.
Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.



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.



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 Avdelningen 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.



Ann Lindberg
Arbetsagarrepresentant, suppleant, sedan 2018.
Född: 1959
Utbildning: Civilekonom.
Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare.
Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.
Styrelsens sammansättning framgår på sidan 46.
Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

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.
 - Utnämning, 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-instruktionerna, 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 riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, se sidan 52.

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 ansvarar för att styrelsens arbete bedrivs effektivt, ser till att styrelsen erhåller tillfredsställande informations- och beslutsunderlag och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Vd och styrelseordförande

rande stämmer av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp på mötet. Styrelseordförande ansvarar även för att samordna styrelsens syn i förhållande till ägaren i frågor av avgörande betydelse för bolaget, samt att föra ägardialog avseende uppföljning av mål.

Styrelsearbetet under 2019

Under 2019 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 föregående 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 diskuterat fastighetsportföljstrategier samt fördjupat sig i frågor runt digitalisering och verksamhetsutveckling kopplat till Jernhusen verksamheter. 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 Jernhusen ska utveckla vår kundnära förvaltning och öka godstransporter på järnväg.

Andra frågor som diskuterats är arbetsmiljö 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



Viktiga händelser 2019

- Särskilt fokus på att arbeta med att nå de finansiella målen och de strategiska hållbarhetsmålen. Som ett led i en systematisk utveckling av bolagsportföljen har ägaren, genom Näringsdepartementet, genomfört en översyn av Jernhusens finansiella mål. Styrelsen ha deltagit i arbetet.
- 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.
- Verksamhetsutveckling och digitalisering
- Finansiell ställning och utdelning.
- Internkontroll och risker samt regelefterlevnad.

återkommande i diskussionerna, bland andra Centralstationsområdet i Stockholm och Region City i Göteborg samt detaljplaneprojekt i Malmö.

Styrelsen gör varje år studiebesök med koppling till Jernhusens verksamhet eller uppdrag. Under 2019 besöktes Jernhusens depå- och stationsverksamheter i Göteborg för att diskutera olika utmaningar och möjligheter.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott. 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 2019 av Kjell Hasslert (ordförande), Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR och Kommunikation i alla möten.

Under 2019 sammanträdde ersättningsutskottet fem gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar 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 2019 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 2019. 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. Två gånger per år sker genomgång av projektrapporter och projektrevisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan

årsstämman 2019 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu, Kjell-Åke Averstad och Ingegerd Simonsson. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och Koncerncontroller samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2019 hölls sex sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2019 beslutade att arvoden för styrelseordförande skulle höjas till 260 000 kronor per år och för övriga styrelseledamöter till 125 000 kronor. Arvoden för arbete i utskott lämnades oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare, att ingen ersättning utgår till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. 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 återspeglas till styrelsen.

För 2019 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 2020.

Revisor

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vds förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet

HELENA EHRENBORG

Revisor i Jernhusen sedan 2017. Huvudansvarig sedan 2017. Född: 1965 Utbildning: Civilekonom Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Uasakronan, Akademiska Hus, Pandox, HSB Riksförbund och Atrium Ljungberg.

med årsredovisningslagen. Årsstämman väljer revisor och finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2019 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2020.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att årsbokslutet och bokslutskommunikén fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2019 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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, MÖTESNÄRVARO SAMT UTBETALDA ARUDEN UNDER 2019

	Antal styrelse-möten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelse-arbete, KSEK	Arvode för utskotts-arbete, KSEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	9/9	5/5		6/6	256,7	60,0
Anette Asklin (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	9/9		8/8		123,3	40,0
Kjell-Åke Averstad	9/9			6/6	123,3	20,0
Jakob Grinbaum	9/9		8/8		123,3	30,0
Anders Kupsu	9/9			6/6	123,3	20,0
Lotta Mellström	9/9	5/5	8/8		-	-
Ingegerd Simonsson	9/9	5/5		6/6	123,3	20,0
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	8/9				-	-
Ann Lindberg (arbetstagarrepresentant)	7/9				-	-

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2019. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

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, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från markföreningar 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 2019 har Jernhusen fortsatt arbetet med att ytterligare säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden. Flera utbildningsinsatser och workshops för medarbetarna i antikorrupsionsarbete har genomförts.

Hållbarhetsfrågor i Jernhusen

Ägarpolicyn 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 antikorrupsionsarbete, 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 Jernhusenkoncernen, 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 kontinuerligt upp av styrelsen genom elva mätetal och utvecklingen rapporteras kvartalsvis i bolagets publika delårsrapporter.

Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart företagande på sidorna 13–15.

Affärsområden

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

De två affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Affärsområdet Projektutveckling förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena. Läs mer om verksamheten på sidorna 18–33.

Gemensamma enheter

Tre gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

- ➔ Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, skatt, redovisning och reskontra.
- ➔ HR och Kommunikation driver och stödjer i frågor som berör kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare samt driver bolagets externa och interna kommunikation.
- ➔ Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturkapital, IT och kontor.

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 vd-instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vds ansvar för den löpande förvaltningen, former för

rapportering till styrelsen och innehåll i den-
na, krav på interna styrinstrument samt vilka
frågor som alltid kräver styrelsens beslut
eller anmälan till styrelsen.

Under året sammanträdde lednings-
gruppen 20 gånger för genomgång av re-
sultat och prognoser samt för att behandla
andra frågor av vikt. Ledningsgruppen
ägnade stor uppmärksamhet åt ekonomi-
styrning, övergripande affärsplanearbete,
översyn av omkostnader, fastighetsport-
följstrategi, arbetsmiljö, trygghet och
säkerhetsarbete, utveckling av riskarbete
och IT-system/digitalisering.

Ledningens sammansättning framgår på
sidan 51.

Utvärdering av vd

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 avhand-
lats och vilka slutsatser som dragits.

Förändrad organisation under 2019

I juni 2019 blev det klart att Jernhusens
chef för Kommunikation och Hållbarhet
Lotta Fogde lämnade bolaget. I sam-
band med detta slogs Kommunikation
ihop med HR och bildade den nya en-
heten HR och Kommunikation samt att
hållbarhetsfrågor flyttade ut i verksam-
heten till affärsområdena.

Ersättning till ledande befattningshavare

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer
för ersättning till ledande befattningshavare
utifrån det förslag som styrelsen tagit fram.
Jernhusen definierar ledande befattningsha-
vare 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.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till
vd och ekonomidirektör/vice vd beslutas
av styrelsen efter beredning av ersätt-
ningsutskottet. 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 ersättning-
arna följer de riktlinjer som beslutats av
årsstämma samt granska villkor för motsva-
rande statliga och privata företag med jäm-
förbar 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 pen-
sionsplan, till vilken avsättning sker varje år
motsvarande 30 procent av den pensions-
grundande 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 avgångs-
vederlag utgår vid eventuell uppsägning från
bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar
fast lön i 18 månader utöver uppsägnings-
tiden, 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 maxi-
malt 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 anställnings-
villkor för ledande befattningshavare i
bolag med statligt ägande, förutom ovan
nämnda avvikelse.

Ersättning till ledande befattningshavare
under 2019 framgår av not 8.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befatt-
ningshavare, 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 kom-
petent personal, förtydliga styrningen av
verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras på tre
komponenter; rörelseresultatets utveck-
ling, utvecklingen av Nöjd Kundindex samt
medarbetarens individuella mål. För chefer
tillkommer även utvecklingen av ledar-
skapsindex. 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 2020.

Under 2019 fattades beslut om att pro-
grammet för rörlig lönedel upphör från och
med 2020.

Ledning



Kerstin Gillsbro
Vd

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, JM och Sweden Green
Building Council.



Henrik Fontin
Chef HR och Kommunikation

Anställd och i ledningsgruppen sedan 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 Intelligen-
ce Swedbank, HR-chef Plantagen.



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.



Anders Bäck
Ekonomidirektör/vice vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.
Född: 1958
Utbildning: Civilekonom
Tidigare befattningar: Ekonomi- och finans-
befattningar inom Swedcarrier, TeliaSonera,
Investor och AkzoNobel.



Anders Mellring
Chef Verksamhetsutveckling

Konsult och i ledningsgruppen sedan 2018.
Född: 1963
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare befattningar: Interim CIO Gina Tricot,
Interim CIO Scandic Hotels, Interim Sales & Mar-
keting Director Verifone, Interim Director Product
Management Verifone, Director R&D Cognos, Vice
President R&D Frango.

Förändringar i ledningsgruppen under 2019
Efter fyra år i bolaget och ledningsgruppen lämnade
Lotta Fogde i juli 2019 över befattningen som Chef
Kommunikation till Henrik Fontin, samt Chef Hållbar-
het till Åsa Dahl.



Åsa Dahl
Chef Affärsområde Stationer respektive Chef
Hållbar Utveckling
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/avdelnings-
chef Tyréns Temaplan.



Cecilia Pettersson
Chef Affärsområde Projektutveckling

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.
Född: 1972
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare befattningar: Affärsutvecklingschef
vid affärsområde Stationer samt olika ledar- och
chefsbefattningar inom NCC och JM.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Ågarpolicyn 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 ansvar för 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. Skattepolicy ingår i policy för hållbart företagande och riktlinje för likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också defi-

nierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningsrapporter. 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 47–48.

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 55–58.

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, avstämningsrapporter 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 kommunikationspolicyn 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

Förvaltningsberättelse	54	●
Riskhantering	55	●

Bokslut koncernen		
Rapport över totalresultat	59	
Kommentar till rapport över totalresultat	60	●
Rapport över finansiell ställning	62	
Kommentar till rapport över finansiell ställning	63	●
Eget kapital	64	
Kassaflödesanalys	65	
Kommentar till kassaflödesanalys	66	

Bokslut moderbolaget		
Resultaträkning	67	
Balansräkning	68	
Eget kapital	69	
Kassaflödesanalys	70	

Redovisnings- och värderingsprinciper	71	
---------------------------------------	----	--

Noter		
Not 1	Segmentsrapportering	75
Not 2	Koncerninterna transaktioner	77
Not 3	Transaktioner med närstående	78
Not 4	Fastighetsintäkter	78
Not 5	Fastighetskostnader	79
Not 6	Central administration och strategisk utveckling	79
Not 7	Ersättning till revisorer	79
Not 8	Personal och styrelse	80
Not 9	Försäljning aktier i dotterbolag	82
Not 10	Ränteutgifter och liknande resultatposter	82
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	82
Not 12	Skatt	82
Not 13	Förvaltningsfastigheter	83
Not 14	Leasingavtal	84
Not 15	Övriga materiella anläggningstillgångar	85
Not 16	Andelar i koncernbolag	86
Not 17	Andelar i intressebolag och joint ventures	86
Not 18	Kundfordringar	88
Not 19	Övriga fordringar	89
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89
Not 21	Eget kapital	89
Not 22	Uppskjuten skatt	89
Not 23	Räntebärande skulder	90
Not 24	Avsättningar	90
Not 25	Övriga skulder	90
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
Not 27	Ställda panten och eventalförpliktelser	91
Not 28	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	91
Not 29	Händelser efter balansdagen	92

Vinstdisposition	93	
------------------	----	--

● Avsnitt som ingår i den formella förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2019.

Verksamhet

Jernhusen är ett fastighetsbolag inom transportbranschen som är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, kontor, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen.

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling.

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde 2019 uppgick till 17,9 miljarder SEK och omsättningen uppgick till 1 622 MSEK. Fastighetsbeståndet utgörs av 152 fastigheter och den uthyrbara ytan uppgår till 586 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 47 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Framtida utveckling

Resandet på järnväg fortsätter att öka vilket skapar förutsättningar för utveckling av Jernhusens stationer genom ökad efterfrågan på service och det kommersiella utbudet. Nya handelsmönster och förändrad efterfrågan bidrar till nya möjligheter på stationerna och

Jernhusen har under året arbetat aktivt med att identifiera och etablera nya koncept samt omlokalisera befintliga hyresgäster för att möta det förändrade behovet från resenären.

Den fortsatta tillväxten i resande på järnväg innebär även goda förutsättningar för utvecklingen inom depåmarknaden när ett antal trafikhuvudmän planerar för nya tåg under de kommande åren.

Hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Omfattningen av hållbarhetsrapporten framgår av GRI-index på sidorna 100-101.

I enlighet med ÅRL 6 kap 8§ har Jernhusen valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 44–52.

Uinstdisposition

Till stämman föreslås en utdelning om 700 MSEK. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Se vidare sidan 93.

Risker och riskhantering

Jernhusens ska ge en god avkastning med optimal finansiell ställning och driva en hållbar och sund verksamhet. Utifrån detta har ägaren beslutat om finansiella mål och styrelsen har beslutat om hållbarhetsmål för Jernhusen. För att uppnå målen behöver risker och möjligheter hanteras på bästa sätt.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att Jernhusen riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål. Riskhantering sker på flera nivåer i Jernhusen och involverar alla medarbetare. Genom löpande omvärldsbevakning följs och bevakas trender, särskilt inom fastighetsbranschen och transportbranschen. Med utgångspunkt i Jernhusens strategier och mål genomför styrelse och bolagsledning årligen en bedömning av vilka risker som är väsentliga på en företagsövergripande nivå. De identifierade riskerna beaktas i strategiarbetet samt i den årliga affärsplane- och budgetprocessen. Ud och bolagsledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammantaget är omhändertagna.

Ytterst säkerställer styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamåls- enligt och effektivt. Inom respektive ansvarsområde utförs även löpande riskbedömningar som hanteras och beaktas i affärsplane- och budgetarbetet.

Under 2019 har processen för riskhantering på strategisk nivå utvecklats och i det arbetet har definitionen av risker och vilka risker som är bolagsövergripande förändrats jämfört med föregående år. De bolagsövergripande riskerna omfattar 17 riskområden som är indelade i fyra riskkategorier. Risknivån för respektive riskområde bedöms som låg, medel eller hög utifrån sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens det kan få på möjligheten att nå Jernhusens mål.

RISKOMRÅDE	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	FÖRÄNDRING
Marknads- och omvärldsrisker			
1. Makroekonomiska risker	Hög	Hög	↗
2. Politiska beslut	Låg	Låg	↔
3. Ny teknik som påverkar marknader och produkter	Medel	Medel	↔
4. Klimatförändringar	Låg	Medel	↔
5. Kriser	Låg	Medel	↔
Strategiska risker			
6. Fastighetsportföljen	Medel	Medel	↗
Operativa risker			
7. Arbetsmiljöansvar	Låg	Låg	↗
8. Oetiskt agerande	Låg	Låg	↔
9. Miljöpåverkan	Låg	Låg	↔
10. Medarbetare - kompetensförsörjning	Låg	Medel	↔
11. Fastighetsintäkter	Medel	Medel	↔
12. Fastighetskostnader	Medel	Medel	↔
13. Projektverksamhet	Medel	Medel	↔
14. Skattekostnader	Låg	Låg	↔
Finansiella risker			
15. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	↔
16. Ränterisk	Medel	Medel	↔
17. Finansiell rapportering	Låg	Låg	↔

Riskenivå jämfört med föregående år:
↗ ökad riskenivå ↔ oförändrad riskenivå ↘ minskad riskenivå

KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	125 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	10 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	48 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-737/814 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	28 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

Marknads- och omvärldsrisker

Avser risker som är kopplade till omvärldsfaktorer och händelser som Jernhusen inte direkt kan påverka men kan förhålla sig till.

RISK	HANTERING
1. Makroekonomiska risker	
Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt och sysselsättning. Minskad efterfrågan i ekonomin och inom olika lokaltyper påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt ingen eller låg indexuppräkning av befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.	Aktiv omvärldsbevakning. God soliditet inom spannet 35 – 45 procent. En väl sammansatt kontraktsportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktsstorlek. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Jernhusen arbetar aktivt för att öka det kollektiva resandet då det stärker marknadsvärdet för våra stationer, depåer och de stationsnära fastigheterna samt minskar den negativa effekten av minskad efterfrågan eftersom människor reser kollektivt även i en lågkonjunktur.
2. Politiska beslut	
Politiska beslut kan innebära förändrade förutsättningar för Jernhusens verksamhet. Politiska beslut inom infrastruktur kan påverka Jernhusens affär både positivt och negativt. Förändringar i plan- och bygglagstiftning med mera kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar alternativt medföra fördyrningar vilket leder till lägre avkastning. Ändrade skattelagar kan ge högre skattekostnader och därmed lägre avkastning på eget kapital. Den nya dataskyddsförordningen (GDPR) innebär hårdare krav än tidigare personuppgiftslag och med betydligt högre sanktionskostnad vid fel.	Vi följer utvecklingen avseende politiska beslut och lagar, förordningar, domstolsbeslut, regler och praxis inom de områden som är väsentliga för Jernhusen och förbereder oss inför de förändringar som påverkar Jernhusen. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
3. Ny teknik	
Ny teknik kan påverka marknader och produkter. Den tekniska utvecklingen går snabbt och de bolag som inte anpassar sin verksamhet och erbjudanden utifrån dessa nya förhållanden riskerar att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Inom fastighetsförvaltningen utvecklas nya digitala lösningar som ersätter gammal teknik. Det innebär dock stora investeringar att byta ut den gamla tekniken mot den nya. Kunderna efterfrågar nya tekniska lösningar och tjänster samt flexiblare kontorskoncept. Nya tekniska lösningar kan innebära att nya aktörer kan komma in på marknaden och erbjuda det kunderna efterfrågar. E-handeln ökar vilket innebär färre inköp i de fysiska butikerna som kan leda till att butiker efterfrågar mindre lokalytor eller stänger.	Jernhusen bevakar vad som händer på marknaden vad det gäller teknisk utveckling och vad kunderna efterfrågar. Jernhusen strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med ett nära samarbete med kunder och leverantörer. Nya digitala lösningar utvecklas utifrån kundernas önskemål. En större satsning pågår för att digitalisera Jernhusen fastigheter för effektivare teknisk förvaltning.
4. Klimatförändringar	
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det en risk för skador på egendom och för verksamheten i fastigheten på grund av över- svämningar, bränder eller att byggnaderna inte klarar av de nya väderförhållandena och förändrade temperaturer. Det kan innebära högre kostnader för att hantera skador samt att större investeringar måste göras för att säkerställa fastigheternas funktionalitet.	Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Miljöinventering pågår av fastighetsbeståndet för att identifiera vilka risker som finns och utifrån detta ta fram åtgärdsplaner. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
5. Kriser	
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, attack mot IT-system samt andra brott. Terroristattacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Även attacker mot Jernhusens IT-system, intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor, byggnader, förlorad information och skada Jernhusens varumärke.	Risken för antagonistiska hot som terrorattacker hanteras genom löpande samverkan med myndigheter och polis. Jernhusen genomför systematiskt årligen krisövningar för egen personal och arbetar aktivt med Trafikverket samt Trafikhuvudmän i frågan kring att planera och genomföra övningar tillsammans som förberedelse för allvarliga hot och händelser. Jernhusen bedriver löpande ett förebyggande säkerhets- och trygghetsskapande arbete. Jernhusen genomför tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester.

Strategiska risker

Avser risker förknippande med ägandet av Jernhusens fastigheter.

RISK	HANTERING
6. Fastighetsportföljen	
Värdenedgång i fastighetsbeståndet kan bero på makroekonomiska orsaker som påverkar direktavkastningskrav, hyresnivåer etc. men det kan även avse fastigheter på en ort eller en enskild fastighet på grund förändrade förutsättningar för orten, fastighetens läge eller fastighetens kassaflöde etc. Jernhusen påverkas av utvecklingen av resande på järnväg samt utvecklingen av stor-stadsregioner och främst inom lokaltyperna handel, service, restaurang, kontor, hotell och depåer. Värdeförändringar på fastigheter påverkar både resultaträkning och balansräkning samt soliditet och belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan innebära att villkor i kreditavtal bryts vilket leder till fördrad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning.	God soliditet inom 35 – 45 procent. Volatiliteten i direktavkastningskrav för handel och restaurang i stationer och för depåer bedöms som lägre än för till exempel kontor, vilket totalt sett bedöms ge en lägre volatilitet i Jernhusen fastighetsportfölj. Stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte bedöms bli för hög. För att starta en byggnation av en fastighet kan det finnas villkor om uthyrningsgrad. För att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden sker en löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis görs en intern värdering av fastighetsportföljen. Externvärdering utförs årligen av de fastigheter som tillsammans motsvarar minst 80 procent av marknadsvärdet.

Operativa risker

Avser risker förknippande med den löpande förvaltningen av Jernhusens fastighetsinnehav, inklusive ny-, till- och ombyggnation.

RISK	HANTERING
7. Arbetsmiljöansvar	
I all verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledningar finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större arbetsmiljörisker. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktig för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. En otrygg arbetsmiljö och ett negativt arbetsklimat leder till en ineffektiv organisation. Jernhusen fastigheter ska vara säkra för våra hyresgäster och underleverantörer. Inom våra depåområden är Jernhusen infrastrukturförvaltare, vilket är en tillståndspliktig verksamhet där tillstånd utfärdas av Transportstyrelsen. I våra byggprojekt är det viktigt att Jernhusen och anlitate underentreprenörer säkerställer att säkerhetsrutiner finns och följs så att inga människor skadas.	Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, underleverantörer eller hyresgäster skadas fysiskt eller psykiskt i och i anslutning till Jernhusens fastigheter. För att säkerställa trafiksäkerheten inom våra depåområden finns ett säkerhetsstyrningssystem som vi följer upp månadsvis. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. 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 förbygga och minska risken för skador.
8. Oetiskt agerande	
Det finns en risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitar agerar på ett sätt som uppfattas som otillbörligt eller oetiskt. Det kan medföra skada för enskilda individer men även påverka Jernhusens varumärke och resultat negativt. Jernhusen påverkar, direkt och indirekt, många människors liv och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individers mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende.	För att hantera risken för otillbörligt och oetiskt agerande har Jernhusen en strukturerad process för inköp och uthyrning. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Det sker löpande ett arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och uppförandekod. Utbildning har genomförts för medarbetarna i uppförandekoden och i riktlinjen avseende extern representation och motverkande av korruption som baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som Styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt. Exempel på affärsetiska dilemman beskrivs på intranätet. Jernhusen har en visseblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.
9. Miljöpåverkan	
Fastighetsverksamheten har hög miljöpåverkan bland annat på grund av hög energianvändning. På ett antal av Jernhusens fastigheter finns det markföroreningar vilka kan innebära en risk att dessa kan påverka människor och miljö negativt. I den verksamhet som bedrivs på fastigheterna finns det risk för nya föroreningar som utsläpp av olja, kemikalier och andra miljöfarliga ämnen. Vid ny-, till- och ombyggnad finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig vara miljöfarliga.	Miljöarbetet är en integrerad del av verksamheten och Jernhusen arbetar aktivt med att minska energianvändningen med målet att halvera användningen av köpt energi för våra fastigheter till år 2030 jämfört med år 2008. Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020. Jernhusen arbetar systematiskt med att kartlägga och hantera samtliga fastigheters markföroreningar fram till 2025. Därmed reduceras risken för påverkan av markföroreningar för människor och miljö. 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 hanteras av Trafikverket och täcker sanering för fortsatt användning som industrimark. För att förebygga risken att Jernhusen använder farligt byggnadsmaterial används Byggarubedömningsens databas för att välja sunda material vid nyproduktion och ombyggnationer.
10. Medarbetare – kompetensförsörjning	
För Jernhusen har varje kund och resenärskontakt stor påverkan på hur koncernens erbjudande, kvalitet och service uppfattas. Medarbetarnas engagemang är en central drivkraft vad gäller kundnöjdheten, och därmed även centralt för bolagets resultat på lång sikt. Förmågan att attrahera och utveckla talanger samt att bygga en god service- och företagskultur är därmed avgörande.	Jernhusen har en strukturerad process för rekrytering och bra samverkan med flera aktörer för att hantera rekrytering och bemanning. I varje process utgår vi från vår medarbetar- och ledarprofil som utgör en koncerngemensam värdegrund. Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med kompetens- och ledarskapsutveckling. Jernhusen genomför medarbetarundersökningar med hög svarsfrekvens för att förstå vad medarbetarna tycker ska utvecklas och förändras för att Jernhusen fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare.
11. Fastighetsintäkter	
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad efterfrågan på Jernhusens lokaltyper, sjunkande marknadshyror, minskat tågresande, minskade resenärsflöden genom Jernhusens stationer på grund av ny infrastruktur. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Vidare är intäkterna från kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som konjunktur, tillgänglighet och resandeströmmar.	Aktiv omvärldsanalys ger information om förändringar som kan påverka fastighetsintäkterna och Jernhusen agerar aktivt på denna information. Jernhusen arbetar systematiskt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för våra resenärer och besökare. Kontraktsportföljen omfattar ett stort antal avtal med flera olika hyresgäster i olika branscher. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykeln. Erfaren och kompetent förvaltningspersonal som arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strategiskt viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i ett uthyrningsbart skick. Mätning av kundnöjdhet (NKI) sker årligen för att kunna utveckla våra kunderbidanden utifrån kundernas synpunkter.

RISK	HANTERING
12. Fastighetskostnader	
Avser risker för kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket medför ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depå-fastigheter och kombiterminaler vilket också kan innebära höga underhålls- och investeringsutgifter.	
Utdarefakturering till hyresgästerna av rörliga kostnader som till exempel el och värme. Jernhusen arbetar kontinuerligt med driftoptimering och energieffektivisering för att sänka Jernhusens och hyresgästernas kostnader. För alla hyresavtal finns en gränsdragningslista som reglerar vad som betalas av Jernhusen och vad som betalas av hyresgästen. Jernhusen bedriver ett aktivt inköpsarbete och har en stor andel ramavtal med sina leverantörer för att säkerställa att inköp sker till rätt kommersiella villkor och för att minimera risker för oförutsedda ökade fastighetskostnader. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för varje fastighet för att optimera underhållskostnaderna över tid.	
13. Projektverksamhet	
Projektverksamheten innefattar ett flertal risker som vid negativt utfall kan påverka bolagets möjlighet att nå både hållbarhetsmål och finansiella mål. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen och förändrade projektvolymen under planprocessen. Det finns även en risk att kommunen ställer krav på medfinansiering från Jernhusen för infrastruktur etc. som gör att det är svårt att få lönsamhet i investeringen. I genomförandeprojekten finns ett flertal risker som produktionsrisker, tillgång och val av leverantörer, entreprenadform, tekniskt utförande, marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål som kan innebära ökade kostnader, tidsförskjutningar och dylikt.	
Huvuddelen av aktiviteterna för att hantera riskerna i projektverksamheten sker i respektive projekt. Jernhusen säkerställer en god projektverksamhet genom att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare och säkerställa att det finns bra stöd för en strukturerad projekthantering. Det finns en tydlig intern beslutsgång för investeringsbeslut och större investeringsbeslut hanteras i Jernhusens affärsråd och därefter i styrelsens investeringsutskott före beslut i styrelsen. Det sker en löpande uppföljning av projekten under produktion och att projekten följs upp under ett kalenderår efter färdigställande. Projekt över 100 MSEK revideras löpande av externa projektrevisorer som bland annat följer upp att projekten arbetar enligt den interna projektstyrningsmodellen Jernboken. Att arbeta enligt Jernboken minskar våra projektrisker, ökar vår effektivitet och projektkvalitet, skapar gemensam rapportering och uppföljning samt förbättrar erfarenhetsåterföringen.	
14. Skattekostnader	
Avser risken att Jernhusen inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och övriga skatter. Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Förändring i skattelagstiftningen kan påverka bolagets skattekostnad negativt.	
Jernhusen följer löpande utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut. Jernhusen har god intern kontroll och kvalitetssäkring av hantering av skatter och avgifter, inkomstdeklarationer etc. För osäkra poster i inkomstdeklarationen görs ett öppet yrkande.	

Finansiella risker

Avser risker kopplade till Jernhusens finansiering och finansiella rapportering, för övriga finansiella risker se not 28.

RISK	HANTERING
15. Refinansieringsrisk	
Refinansieringsrisken avser svårigheter med att refinansiera låneförfall eller att finansiering kan erhållas men till högre kreditmarginaler. Begränsad tillgång till finansiering påverkar Jernhusens möjlighet att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt fastighetsbestånd. Alternativt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler som kan innebära problem att nå det finansiella målet för avkastning och räntetäckningsgrad.	
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. Jernhusen har flera finansieringskällor, flera långgivare och outnyttjat kreditutrymme. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i finansieringen. Jernhusen följer aktivt kapitalmarknaden för att kunna agera med relativt kort varsel vid förändringar på marknaden. Jernhusen har en finanspolicy och finansiella mål som fastställer riskmandat.	
16. Ränterisk	
Risk för negativ resultat- och kassaflödesmässig påverkan beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Marknadsräntan påverkas bland annat av centralbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt och internationellt, samt oväntade händelser. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt, medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. Större negativa förändringar kan innebära att Jernhusen inte klarar det finansiella målet med en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. En stigande ränta över tid innebär höjda räntekostnader långsiktigt vilket har en påverkan på avkastningen om inte förändringar i räntekostnader kan kompenseras av motsvarande resultatförbättringar i verksamheten.	
En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Jernhusen har processer och rutiner för en effektiv hantering av ränterisken samt att räntekostnaden säkras utifrån mandaten i finanspolicyn som innebär en finansiell begränsning i 1 – 5 år räntebindning.	
17. Finansiell rapportering	
Risk att en delårsrapport eller årsredovisning inte ger en rättvisande bild av Jernhusens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan leda till minskat förtroende för Jernhusen hos investerare och andra intressenter. En risk kan vara att Jernhusen inte värderar fastigheterna rätt vilket leder till felaktiga affärsbeslut och felaktigheter i den finansiella rapporteringen.	
Jernhusen säkerställer att alltid ha kompetenta och erfarna medarbetare som arbetar med extern rapportering. Medarbetarna följer löpande utvecklingen i regelverk för att i god tid implementera nyheter. Bolaget har god intern kontroll och kvalitetssäkring av extern rapportering i flera led. Översiktlig granskning av bokslut sker en gång per år. Extern revidering av bokslut sker en gång per år. Jernhusen har en Riktlinje för fastighetsvärdering samt god intern kontroll av processerna för fastighetsvärdering. Fastighetsvärdering görs internt kvartalsvis och avstämning mot transaktionsmarknaden sker löpande. Externvärdering görs årligen av minst 80 procent av marknadsvärdet.	

Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december			
MSEK	Noter	2019	2018
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter	1-4	1 254,4	1 186,1
Övriga fastighetsintäkter	1-4	367,8	359,0
Summa fastighetsintäkter		1 622,2	1 545,1
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-329,2	-330,1
Energi		-150,4	-133,4
Underhåll		-56,4	-57,9
Fastighetsskatt		-19,3	-15,1
Fastighetsadministration		-182,8	-200,2
Summa fastighetskostnader	5	-738,1	-736,7
Driftöverskott		884,1	808,4
Central administration	6	-48,0	-48,3
Strategisk utveckling	6	-43,4	-42,4
Rörelseresultat före värdeförändringar		792,7	717,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	17	1,1	5,9
Värdeförändring fastigheter		701,7	120,9
Rörelseresultat	7-8	1 495,5	844,5
Finansiella poster	10-11	-136,2	-138,6
Värdeförändring derivat	28	-16,2	14,9
Resultat före skatt		1 343,1	720,8
Skatt	12	-216,9	-168,8
Periodens resultat		1 126,1	552,0
Övrigt totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		1 126,1	552,0
Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 122,0	545,1
Innehav utan bestämmande inflytande		4,1	6,9
Resultat per aktie, SEK		280,5	136,3
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 622 (1 545) MSEK, en ökning med fem procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 204 (1 113) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,3) år. Ökningen i hyresvärdet är främst hänförligt till färdigställandet av Foaajén i Malmö.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 29 (29) MSEK, varav 26 (0) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 3 (29) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden var en verkstadslokal i Fjällbo, butikslokal i Stockholms Centralstation samt kontorslokaler vid Malmö och Göteborgs centralstationer. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en restauranglokal i Borås Centralstation samt kontorslokaler vid Malmö och Göteborgs Centralstation.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (3,2) procent och den ytmässiga vakansgraden var 15,7 (15,3) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden förklaras till största del av vakanta butiks- och restauranglokaler i Stockholm, kontorslokaler i Skövde samt en verkstadslokal i Helsingborg. Samma verkstadslokal samt en verkstadslokal i Borlänge utgör en stor del av ökningen i ytmässiga vakansgrad.

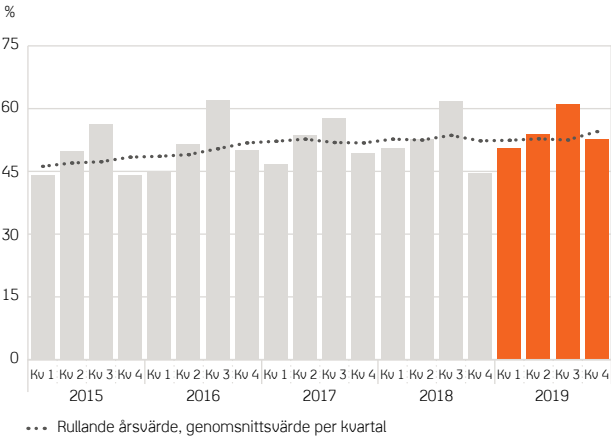
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 738 (737) MSEK. Energikostnaderna har ökat under året men en minskning av kostnaden för fastighetsadministration medförde oförändrade kostnader.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 43 (42) MSEK.

Överskottsgrad, kvartal



Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 52,3 procent till 54,5 procent på grund av högre hyresintäkter under 2019.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tio procent till 793 (718) MSEK, vilket främst beror på ökade hyresintäkter.

Jämförbart fastighetsbestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

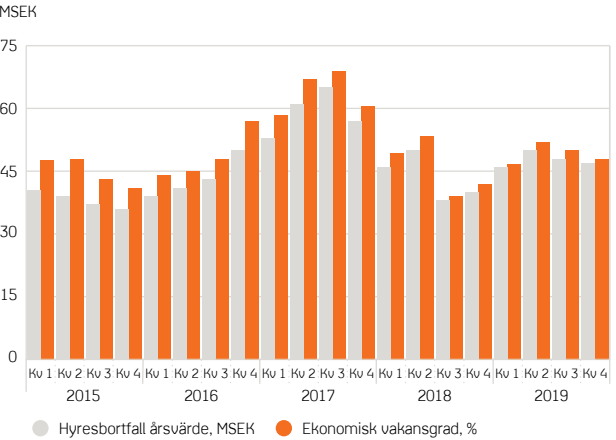
Värdeförändringen under perioden uppgick till 702 (121) MSEK, motsvarande 3,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om 112 (-11) MSEK, projektresultat om 272 (-34) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om 318 (166) MSEK. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,7 (5,8) procent.

Specifikation av värdeförändring

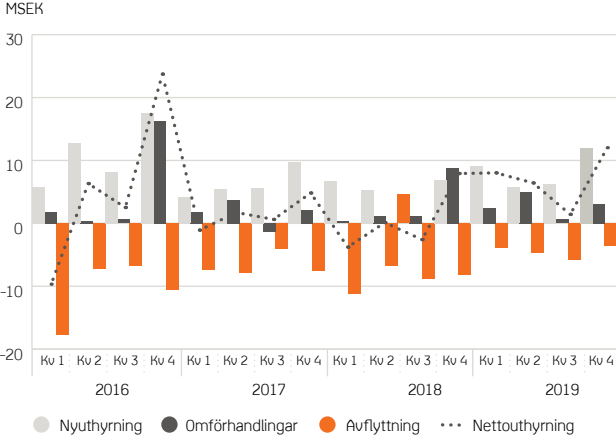
MSEK	2019	2018
Driftnettoeffekt	111,6	-10,8
Projektresultat	272,3	-34,1
Direktavkastningskrav	317,8	165,8
Summa värdeförändringar	701,7	120,9

Nettouthyrning	2019	2018
MSEK		
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	33,0	23,4
Omförhandlingar	11,1	11,5
Avflyttning	-17,9	-34,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	26,2	0,0
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	7,1	37,8
Avflyttning	-3,8	-9,2
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	3,3	28,6
Nettouthyrning totalt	29,5	28,6

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -136 (-139) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,6) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,2 (1,4) procent. Under perioden aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 4 (4) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,8 (5,2) 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 +/- 28 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 82 MSEK.

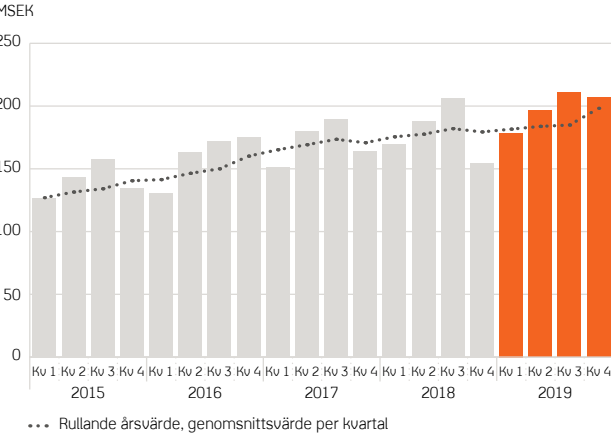
Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -16 (15) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -245 (-300) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 71 MSEK under året.

Hyresvärde fördelat på affärsområde



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Skatt

Skatten uppgick till -217 (-169) MSEK, varav -1 (-2) MSEK utgjordes av aktuell skatt och - 216 (-167) MSEK av uppskjuten skatt. De nya reglerna om ränteavdrag som trädde i kraft den 1 januari 2019 har påverkat skatten negativt med 2,2 MSEK, varav hela beloppet utgörs av uppskjuten skatt och är hänförligt till nyttjande av underskottsavdrag.

Den effektiva skatten motsvarade 16,1 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats av ej skattepliktiga fastighetsavyttringar genom bolag.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	17 922,4	16 944,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	14, 15	165,7	51,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	84,5	86,1
Derivat	28	8,8	6,2
Summa anläggningstillgångar		18 181,3	17 087,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	89,0	69,3
Räntebärande kortfristiga fordringar		155,0	-
Övriga fordringar	19, 20	317,6	80,2
Likvida medel		212,3	233,4
Summa omsättningstillgångar		773,9	382,9
SUMMA TILLGÅNGAR		18 955,2	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 069,7	7 647,7
Innehav utan bestämmande inflytande		24,6	32,0
Summa eget kapital	21	8 094,3	7 679,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	1 510,3	1 302,1
Räntebärande skulder	23	5 387,0	4 013,1
Derivat	28	252,7	306,1
Avsättningar	24	109,0	-
Summa långfristiga skulder		7 258,9	5 621,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 113,6	3 624,4
Derivat	28	1,1	-
Leverantörsskulder		128,6	168,9
Övriga skulder	25, 26	358,7	376,2
Summa kortfristiga skulder		3 602,0	4 169,5
Summa skulder	28	10 860,9	13 301,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 955,2	17 470,5

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 152 (158) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 586 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 756 MSEK och uppgick per den 31 december till 17 922 MSEK. Förändringen förklaras främst av investeringar om 484 MSEK, värdeförändringar om 702 MSEK samt avyttringar om 439 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 484 (564) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 168 (201) MSEK. Majoriteten av dessa investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter, där kontorsfastigheten Foajén i Malmö är det största pågående projektet.

Avyttringar

Under året frånträdde 10 (0) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 439 (0) MSEK. Under samma period kontrakterades 3 (5) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 72 (130) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar inklusive derivat uppgick per den 31 december till 164 (6) MSEK, varav 9 (6) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 155 (0) MSEK kortfristigt, vilket avser kortsiktig placering av överskottslikviditet.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 094 (7 680) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 25 (32) MSEK.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,3 (7,3) 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 13,4 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,6 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 42,7 (44,0) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 42,9 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 41,4 procent.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 468 (2 538) MSEK, varav 2 037 (2 095) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 937 (8 760) MSEK, varav 9 615 (8 668) MSEK utgör grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 247 (253) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 510 (1 302) MSEK.

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 640 (4 319) MSEK, varav 253 (306) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 325 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 115 (3 624) MSEK, varav 1 (0) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 23 MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal.

För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 674 MSEK, från 7 704 MSEK till 8 378 MSEK. Till största delen beror förändringen på investeringar, utdelning samt ändrade redovisningsregler avseende leasing och andra ingångna avtal.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 46,7 (45,5) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var obligationer om 5 673 MSEK samt företagscertifikat om 2 475 MSEK utestående på marknaden. Under perioden har Jernhusen totalt emitterat fyra gröna obligationer till ett samlat nominellt belopp om 1 800 MSEK, totalt är 3 550 MSEK gröna obligationer utestående per 31 december 2019. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,9 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,1 (3,9)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 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
Årets totalresultat	-	-	1 122,0	1 122,0	4,1	1 126,1
Lämnad utdelning	-	-	-700,0	-700,0	-11,5	-711,5
Utgående eget kapital 2019-12-31	400,0	1 887,0	5 782,8	8 069,7	24,6	8 094,3

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdedeförändringar	792,7	717,7
Avskrivningar	32,1	9,1
Betald ränta	-135,2	-145,6
Erhållen ränta	0,8	0,4
Betald skatt	-1,0	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	689,4	579,6
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-19,7	-1,2
Förändring av övriga korta fordringar	-322,3	185,2
Förändring av leverantörsskulder	-40,3	-20,9
Förändring av övriga korta skulder	-23,6	-49,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283,5	693,4
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-479,8	-555,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	458,4	-
Förvärv av andelar i dotterbolag	-	5,6
Förvärv av inventarier	-3,2	-27,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24,6	-577,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	258,9	115,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 806,4	1 783,1
Amortering av skuld	-1 386,4	-1 559,9
Utbetald utdelning	-700,0	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280,0	44,2
Periodens kassaflöde	-21,1	159,8
Likvida medel vid årets början	233,4	73,6
Likvida medel vid årets slut	212,3	233,4

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2018-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31
			Omklassificering (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	6,2	-	-	2,6	8,8
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	6,2	-	-	2,6	8,8
Företagscertifikat och MTN-program	4 009,1	1 053,2	-	-	5 062,3
Leasingskulder	295,1	-21,0	-1,5	52,1	324,7
Derivatinstrument	306,1	-71,0	-	17,6	252,7
Övriga räntebärande skulder	4,0		-4,0	-	-
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 614,3	961,2	-5,5	69,7	5 639,7
Företagscertifikat och MTN-program	3 624,4	-538,4	-	-	3 086,0
Leasingskulder	22,0	-	1,5	-	23,5
Derivatinstrument	-	-	-	1,1	1,1
Övriga räntebärande skulder	-	-	4,0	-	4,0
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 646,4	-538,4	5,5	1,1	3 114,6

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

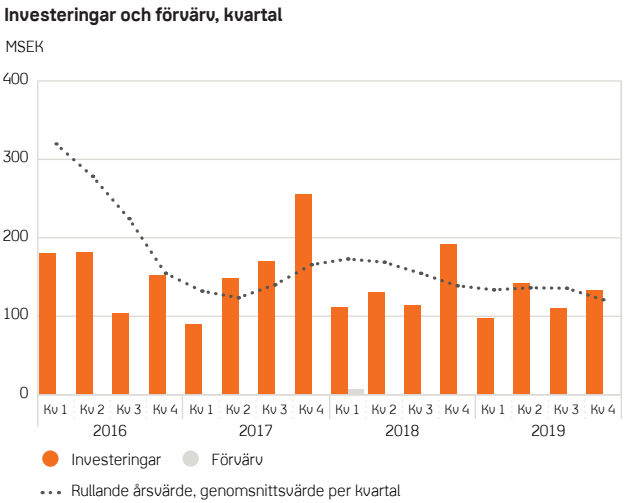
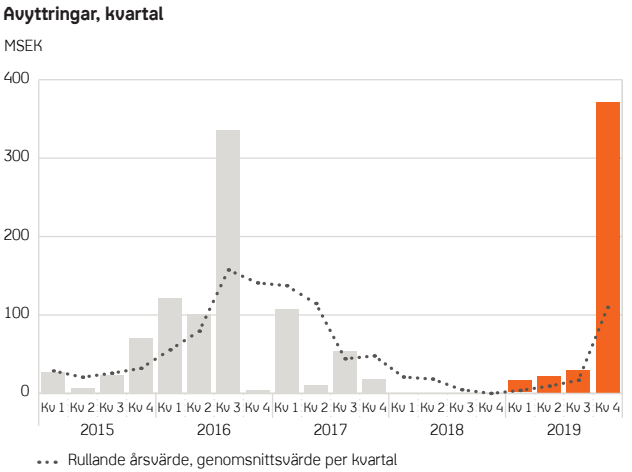
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 689 (580) MSEK. Förändringen beror främst på bättre resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 284 (693) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25 (-578) MSEK. Förändringen beror främst på avyttring av fastigheter under 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -280 (44) MSEK. Minskningen beror främst på högre utdelning.



Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 239 (235) MSEK och kostnaderna uppgick till -291 (-313) MSEK. Finansnettot ökade till 2 122 (611) vilket förklaras av ökad utdelning från dotterbolag som uppgår till 2 105 (600) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 2 122 (852) MSEK.

1 januari–31 december			
MSEK	Not	2019	2018
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	239,1	235,1
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	-199,2	-222,4
Driftöverskott		40,0	12,7
Central administration	6	-48,0	-48,3
Strategisk utveckling	6	-43,4	-42,4
Rörelseresultat	7–8	-51,4	-78,0
Finansiella poster			
Resultat från avyttring av aktier och andelar i dotterbolag	9	28,0	-
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		2 105,0	615,0
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-	-2,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	202,5	140,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-213,4	-142,5
Summa finansiella poster		2 122,1	611,0
Resultat efter finansiella poster		2 070,7	533,0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		52,8	330,2
Lämnade koncernbidrag		0,0	-11,4
Överavskrivningar		-1,6	-
Summa bokslutsdispositioner		51,2	318,8
Resultat före skatt		2 121,8	851,8
Skatt	12	-0,1	-158,8
Årets resultat		2 121,7	693,0
Resultat per aktie, SEK		530,4	173,3
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	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	10,8	12,5
Summa materiella anläggningstillgångar		10,8	12,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	1 853,7	1 238,8
Fordringar hos koncernbolag ¹⁾		287,3	287,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	30,0	30,0
Uppskjuten skattefordran	22	359,1	359,3
Räntebärande långfristiga fordringar hos koncernbolag		500,0	500,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 030,1	2 415,4
Summa anläggningstillgångar		3 040,9	2 427,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	0,0	0,7
Fordringar hos koncernbolag		7 904,5	7 252,2
Räntebärande kortfristiga fordringar		155,0	-
Övriga fordringar	19	22,6	14,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11,9	9,8
Summa kortfristiga fordringar		8 093,9	7 276,7
Likvida medel		212,0	233,0
Summa omsättningstillgångar		8 306,0	7 509,7
SUMMA TILLGÅNGAR		11 346,9	9 937,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 538,6	1 116,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 038,6	1 616,8
Summa eget kapital	21	3 038,6	1 616,8
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1,6	-
Summa obeskattade reserver		1,6	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	5 062,3	4 009,1
Summa långfristiga skulder		5 062,3	4 009,1
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 086,0	3 624,4
Leverantörsskulder		29,8	33,6
Skulder till koncernbolag		14,8	535,4
Övriga skulder	25	42,2	48,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	71,6	69,6
Summa kortfristiga skulder		3 244,4	4 311,7
Summa skulder		8 308,3	8 320,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 346,9	9 937,5

¹⁾ Justering har gjorts efter översyn av redovisning av pågående arbeten som redovisats som materiella anläggningstillgångar men ska redovisas som fordran på dotterföretag.

Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Totalt
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
Årets resultat	-	-	2 121,7	2 121,7
Lämnad utdelning	-	-	-700,0	-700,0
Utgående eget kapital 2019-12-31	400,0	100,0	2 538,5	3 038,5

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december		
MSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-51,4	-78,0
Avskrivningar	2,0	1,9
Betald ränta	-207,6	-142,4
Erhållen ränta	202,5	133,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-54,5	-84,7
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	0,7	0,0
Förändring av övriga korta fordringar	725,0	368,5
Förändring av leverantörsskulder	-3,8	-11,3
Förändring av övriga korta skulder	-531,1	-142,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136,3	130,6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-0,3	-7,6
Avyttring av dotterbolag	28,2	-
Förvärv av dotterbolag	-	-13,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	27,9	-21,1
Kassaflöde från den operativa verksamheten	164,2	109,5
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 806,4	1 783,1
Amortering av skuld	-1 291,8	-1 553,9
Utbetald utdelning	-700,0	-179,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185,4	50,2
Periodens kassaflöde	-21,2	159,7
Likvida medel vid årets början	233,0	73,3
Likvida medel vid årets slut	212,0	233,0

Austämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Icke kassaflödes- påverkande förändringar	
MSEK	2018-12-31	Kassaflöden		2019-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	4 009,1	1 053,2	-	5 062,3
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 009,1	1 053,2	-	5 062,3
Företagscertifikat och MTN-program	3 624,4	-538,4	-	3 086,0
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 624,4	-538,4	-	3 086,0

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkoncernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Västra Järnvägs-gatan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2020 och föreläggs till årsstämman den 27 april 2020 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Jernhusen och dess dotterbolag är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 22 december 2016.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 74.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument.

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2019 (2018) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2019 (2018) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Användning av bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att fastställa de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 24 fastigheter, motsvarande 80 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2018 med undantag av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som

ska tillämpas från och med 1 januari 2019. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2019 är IFRS 16 Leasing.

IFRS 16 påverkar Jernhusens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare, förutom i de fall avtalet har en bedömd löptid kortare än 12 månader eller där den underliggande tillgången har ett lågt värde. Jernhusen har lokalhyresavtal och ett tomträttsavtal som redovisas som nyttjanderättstillgång respektive förvaltningsfastighet i balansräkningen. Per den 1 januari 2019 uppgick värdet av lokalhyresavtalen till 101 MSEK och tomträttsavalet till 222 MSEK. Motsvarande belopp, med avdrag för förskottsbetalade leasingavgifter, redovisas som räntebärande skuld. Skulden uppgick till 317 MSEK per den 1 januari 2019, vilket har ökat balansomslutningen med motsvarande belopp. Jämförelsetalen och nyckeltal för tidigare år har inte räknats om, dock är effekten på nyckeltalen begränsad. Vid värdering av tillgången och skulden för lokalhyreskontrakten har bolaget exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppen. Den vägda genomsnittliga låneräntan för leasingavtalen bedömdes till 2,68 procent, med ett spann på mellan 1,7 – 3,25 procent.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som räntekostnad medan lokalhyran redovisas som ränta och amortering. Lokalhyreskontrakten skrivs av över dess bedömda nyttjanderättsperiod, vilken uppgår till mellan 4-6 år, medan tomträttsavtalet inte skrivs av. För 2019 har detta påverkat rörelsekostnaderna positivt med 7 MSEK medan de finansiella kostnaderna har påverkats negativt med motsvarande belopp. Under första kvartalet 2019 har tomträttsavtalet och ett lokalhyresavtal omförhandlats samt i slutet av 2019 har en årsvis uppdaterad bedömning om förlängningsoptioner för ett antal lokalhyresavtal gjorts varvid omvärdering av leasingskuld och nyttjanderättstillgång har skett.

Kommande standarder/rekommendationer

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, det vill säga där moderbolaget exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Genom en förvärsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapport över totalresultat.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

Intressebolag

Med intressebolag avses bolag där koncernen har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finan-

siella och operativa strategier, men inte ett bestämmande inflytande, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

Närstående parter

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Med närstående avses även de företag där Jernhusen kan utöva ett bestämmande, betydande eller gemensamt bestämmande inflytande vad gäller de operativa och finansiella beslut som fattas, det vill säga koncernföretag, intresseföretag och joint venture. Som närstående fysiska personer definieras ledande befattningshavare, styrelseledamöter samt nära familjemedlemmar till sådana personer.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare (HVB) och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkoncernen organiseras och styrs efter tre affärsområden varav två utgör rörelsesegment enligt IFRS 8, Stationer samt Depåer och Kombiterminaler. Se vidare not 1.

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Intäkter för infrastrukturförvaltning samt utfakturerad fastighetsskatt redovisas som hyresintäkt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Övriga fastighetsintäkter utgörs av intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, ledsagningstjänster, taxiangöring och reklam vilka redovisas när tjänsterna utförs i enlighet med IFRS 15.

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Inventarier

Inventarier tas upp till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången, så

som inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden:

→ Inventarier, 5-10 år

→ Fordon, 5 år

→ Datorer, 3 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under bokfört värde påvisas. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, det vill säga, ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett. Gällande principer för nedskrivning av finansiella tillgångar se avsnitt Finansiella instrument.

Finansiella intäkter och kostnader

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. Med finansiella kostnader avses kostnader kopplade till lån, skulder och derivat. Här ingår även kostnader för löpande bankavgifter samt negativa valutakursdifferenser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktions-tiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Internprissättning

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor. Inom koncernen utnyttjas möjligheten att ge koncernbidrag enligt skattemässiga regler.

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

Avsättningar för miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav redovisas när Jernhusen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Värdering och redovisning av avsättningar till pensioner

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finan-

siell rapportering, UFR 10, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecta inte tillhandahåller den information som krävs för att redovisa pensionsplanen enligt ITP som en förmånsbestämd plan, redovisas den som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 18 (17) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (142) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Vissa anställda har rätt att byta ut del av sitt utrymme under ITP-planen mot en premiebestämd pensionslösning, där bolagets enda förpliktelser är att betala de stipulerade premierna.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Skatteeffekten hänförlig till poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten direkt mot övrigt totalresultat.

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiseras. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller -intäkt.

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för 2019 är 21,4 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, se vidare not 12 och 22.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och väntsalar, bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter. Verkligt värde för samtliga fastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 12. För att säkerställa den interna värderingen görs extern värdering på cirka 80 procent av beståndet. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som en del av posten Förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Vid större ny-, till- och ombyggnader av fastigheter, överstigande 10 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts

och slutbesiktning skett. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdes- respektive frånträdesdagen.

Jernhusen har kontor i egna fastigheter, men då kontoren utgör en ej väsentlig del av fastigheterna redovisas dessa som förvaltningsfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, aktier, leverantörs-skulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i de avtalsmässiga villkoren. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

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 punkt 81–85. Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringens förväntade löptid är kort och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Kundfordringar som har en väsentlig finansieringskomponent värderas däremot till verkligt värde. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar och avtalstillgångar grupperats baserat på kreditriskkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik. Historiska förluster justeras sedan för att ta hänsyn till nuvarande och framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran.

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan

tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning från kunden förväntas erhållas.

Jernhusen klassificerar finansiella tillgångar i tre kategorier: tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat eller tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen klassificerar endast sina finansiella tillgångar som tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde då följande krav är uppfyllda:

- Tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- Avtalsvillkoren ger vid specifika tidpunkter upphov till kassaflöden som enbart består av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat innefattar:

- Egetkapitalinstrument som inte innehas för handel och för vilka koncernen, vid första redovisningstillfället, tagit ett oåterkalleligt beslut att redovisa innehavet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Det är strategiska investeringar det är fråga om och koncernen anser att denna klassificering är mer relevant.
- Investeringar i skuldinstrument där avtalsenliga kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta och målet för koncernens affärsmodell uppnås både genom att inkassera avtalsenliga kassaflöden och genom att sälja den finansiella tillgången.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen redovisar följande finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen:

- Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde ovan eller till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Egetkapitalinstrument som innehas för handel, och
- Egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehas för handel värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden periodiseras över skuldens löptid.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger bolag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Moderbolaget kan således redovisa obeskattade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

I koncernens rapport över finansiell ställning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat fördelas avsättning till, eller upplösning av, obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat. Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen. Prövning av värdet på intressebolag sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Prövning av värdet på koncernbolag, sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital. I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

Jernhusen AB (publ) redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

Från 1 januari är Jernhusen organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande

affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling styrs och följs främst upp utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på affärsområden utan påverkar övriga enheters rörelseresultat.

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer och stationsområden samt tjänster och funktioner relaterade till dessa
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg

Fastighetsintäkter per affärsområde		
MSEK	Helår 2019	Helår 2018
Affärsområde Stationer		
Lokaler	560,9	540,7
Markupplåtelse	98,2	84,6
Summa hyresintäkter	659,1	625,3
Energi	45,1	40,4
Stationsavgifter	107,3	106,7
Förvaringsboxar och fotoautomater	27,5	24,3
Ledsagning	3,7	11,8
Taxiangöring	11,3	13,5
Reklamintäkter	65,3	65,9
Övrigt	16,0	13,1
Summa fastighetsintäkter	935,3	901,0
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Lokaler	471,2	439,8
Markupplåtelse	24,4	25,0
Infrastrukturförvaltning	101,4	97,9
Summa hyresintäkter	597,0	562,7
Energi	84,2	74,5
Övrigt	12,2	13,3
Summa fastighetsintäkter	693,4	650,5
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	-6,5	-6,4
Summa	-6,5	-6,4
Summa fastighetsintäkter koncernen	1 622,2	1 545,1

Jämförelsetalen för 2018 har räknats om för att motsvara den nya segmentsindelningen.

Kunder

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

Resultat per affärsområde

MSEK	Helår 2019	Helår 2018
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer	499,7	452,0
Depåer och Kombiterminaler	386,6	370,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	-93,6	-104,8
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	792,7	717,7
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	575,4	175,1
Depåer och Kombiterminaler	126,3	-54,2
Summa värdeförändringar fastigheter	701,7	120,9
Rörelseresultat		
Stationer ¹⁾	1 081,3	633,0
Depåer och Kombiterminaler	507,8	316,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-93,6	-104,8
Summa rörelseresultat	1 495,5	844,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 1,1 (5,9) MSEK.

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Stationer	924,7	890,6	10,6	10,4	935,3	901,0
Depåer och Kombiterminaler	691,5	648,6	1,9	1,9	693,4	650,5
Övriga enheter	6,0	5,9	-	-	6,0	5,9
Summa	1 622,2	1 545,1	12,5	12,3	1 634,7	1 557,4
Koncernelimineringar	-	-	-12,5	-12,3	-12,5	-12,3
Summa fastighetsintäkter	1 622,2	1 545,1	-	-	1 622,2	1 545,1

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	93	59	152
Hyresvärde, MSEK	647	556	1 204
Lokalarea, kvm	177 000	408 000	586 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	66 000	84 000
Återstående kontraktstid, år	5,1	3,4	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	4,4	5,3	4,8

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2018-12-31 ¹⁾	12 073,6	5 092,8	17 166,4
Driftnetto	70,5	41,1	111,6
Projektnetto	224,4	47,9	272,3
Direktavkastningskrav	280,5	37,3	317,8
Delsumma värdeförändring	575,4	126,3	701,7
Investeringar	318,4	165,4	483,8
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	9,2	-	9,2
Frånträden	-366,4	-72,4	-438,8
Marknadsvärde 2019-12-31	12 610,3	5 312,1	17 922,4

¹⁾ Inklusive justeringar av ingående balans om 222 MSEK till följd av tillämpningen av IFRS 16, se vidare under Ändrade redovisningsprinciper på sid 71.

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	
	2019	2018
Intäkter, %	100,0	66,6
Kostnader, %	1,9	1,3

Not 3 Transaktioner med närstående

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

Under 2019 har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 83. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

Transaktioner med närstående				
	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2019	2018	2019	2018
Försäljning av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
SJ	244,6	256,2	-	-
Trafikverket	129,7	88,1	18,8	7,2
Arlandabanan Infrastructure	18,4	18,0	-	-
Green Cargo	16,3	16,2	-	-
Summa	409,0	378,6	18,8	7,2
Köp av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	46,4	39,6	4,4	6,6
Infranord	41,1	45,1	-	0,0
Samhall	15,5	14,7	0,4	0,2
Summa	103,0	99,4	4,8	6,8
Fordringar				
Statliga bolag/verk				
SJ	27,8	2,1	-	-
Trafikverket	0,7	1,4	-	0,3
Green Cargo	0,5	0,2	-	-
Summa	29,0	3,7	-	0,3

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	Energikostnader
	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		Fastighets- underhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 302 (296) MSEK hänförligt till om-sättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 13 (15) procent intäkter utöver grundhyra.

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2019	2018	2019	2018
Lokaler	1 030,3	978,7	-	-
Markupplåtelser	122,6	109,6	-	-
Infrastrukturförvaltning	101,4	97,8	-	-
Summa hyresintäkter	1 254,3	1 186,1	-	-
Energi	128,0	113,5	-	-
Stationsavgifter	107,3	106,7	-	-
Reklamintäkter	65,3	65,9	-	-
Övrigt	67,3	72,9	239,1	235,1
Summa övriga fastighetsintäkter	367,9	359,0	239,1	235,1
Summa	1 622,2	1 545,1	239,1	235,1

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat- effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	125 ¹⁾
	+/-1 procentenhet	10 ¹⁾
Vakansgrad lokaler		
Drift- och energikostnader	+/-10	48 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-737/814 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	28 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2020	996	141 036	293	25,5
2021	431	105 105	165	14,4
2022	255	103 206	224	19,5
2023	113	41 341	85	7,3
2024	26	21 731	59	5,2
2025	18	15 648	52	4,5
2026-	90	76 783	271	23,6
Totalt	1 929	504 849	1 149	100,0

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 738 (737) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighets-kostnader 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 värderings-höjande. 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 åsatts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2019	2018	2019	2018
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	150,4	133,4	-	-
Fastighetsskötsel	83,6	85,4	-	-
Städning och renhållning	30,3	28,9	-	-
Bevakning	36,8	36,0	-	-
Utrednings- och projekteringskostnader	3,0	5,1	-	-
Utlägg för vidare-fakturerering	12,4	11,9	-	-
Avskrivningar	15,7	7,3	-	-
Övrigt	147,5	155,5	-	-
Summa	479,7	463,5	-	-
Underhåll	56,4	57,9	-	-
Summa	56,4	57,9	-	-
Fastighetsskatt	19,3	15,1	-	-
Summa	19,3	15,1	-	-
Fastighets-administration				
Ersättning till anställda	209,2	162,2	204,7	162,2
Övriga personal-relaterade kostnader	7,2	5,6	7,2	5,6
Avskrivningar	16,4	1,9	2,0	1,9
Lokal- och kontors-kostnader	18,0	27,3	30,5	27,3
Konsultkostnader	28,0	39,5	28,0	39,5
IT-kostnader	11,0	0,9	11,0	0,9
Aktiverade projekt-utgifter	-107,0	-81,9	-107,0	-81,9
Övrigt	-	44,8	22,8	66,9
Summa	182,8	200,2	199,2	222,4
Summa fastighets-kostnader	738,1	736,7	199,2	222,4

Not 6 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknads-föring. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2019	2018	2019	2018
Ersättning till anställda	25,2	25,0	25,2	25,0
Övriga personalrelaterade kostnader	0,4	0,6	0,4	0,6
Strategisk utveckling	43,4	42,4	43,4	42,4
Övrigt ¹⁾	22,4	22,7	22,4	22,7
Summa	91,4	90,7	91,4	90,7

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

Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av års-redovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisions-verksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisions-uppdraget 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.

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2019	2018	2019	2018
Öhrlings Price-waterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	1,4	1,2	1,4	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	-	0,1	-
Skatterådgivning	0,1	-	0,1	-
Övriga uppdrag	0,1	0,3	0,1	0,3
Summa	1,7	1,5	1,7	1,5

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 44-52.

Rörlig lönedel

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

Ud 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 2019 uppnåddes delvis och utbetalning av rörlig lönedel kommer att göras i mars 2020 och uppgår till 9,6 (9,6) MSEK.

Under 2019 fattades beslut om att programmet för rörlig lönedel upphör från och med 2020.

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 och övriga anställda 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.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	15 139,7	14 696,4	15 139,7	14 696,4
Övriga anställda	132 922,4	135 663,2	129 694,1	135 663,2
Summa	148 062,1	150 359,6	144 833,8	150 359,6
Sociala kostnader				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 191,9	10 936,3	9 191,9	10 936,3
varav pensionskostnader	4 717,6	5 984,6	4 717,6	5 984,6
Övriga anställda	77 814,5	85 536,2	76 635,4	85 536,2
varav pensionskostnader	28 573,2	33 616,3	28 407,3	33 616,3
Summa	87 006,4	96 472,5	85 827,3	96 472,5

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 2019

KSEK	Styrelse	Ersättnings-utskott	Finans- och revisions-utskott	Investerings-utskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	256,7	30,0	–	30,0
Anette Asklin ³⁾	123,3	–	40,0	–
Kjell-Åke Averstad	123,3	–	–	20,0
Jakob Grinbaum	123,3	–	30,0	–
Anders Kupsu	123,3	–	–	20,0
Lotta Mellström ²⁾	–	–	–	–
Ingegerd Simonsson	123,3	20,0	–	20,0
Summa	873,2	50,0	70,0	90,0

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott

Ersättning till styrelse 2018

KSEK	Styrelse	Ersättnings-utskott	Finans- och revisions-utskott	Investerings-utskott
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⁾	–	–	–	-
Ingegerd 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 ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2019

KSEK	Född	Pensions-ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner ²⁾	Pensions-kostnad ³⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	4 128,0	5,8	1 272,4	5 406,2
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 469,8	78,8	735,7	3 284,3
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer ⁴⁾	1970	67	1 701,6	44,3	518,2	2 264,1
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet (t o m juli 2019) ⁵⁾	1966	67	829,5	32,2	361,4	1 223,1
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation ⁶⁾	1978	67	1 310,8	10,6	404,9	1 726,3
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling ⁷⁾	1963		2 432,2	–	–	2 432,2
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	67	1 892,0	6,5	639,5	2 538,0
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ⁸⁾	1961	67	1 724,8	5,8	785,5	2 516,1
Summa			16 488,7	184,0	4 717,6	21 390,3

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

²⁾ Bil- och hälsoförmåner.

³⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

⁴⁾ Åsa Dahl chef Affärsområde Stationer t o m juli 2019, chef Affärsområde Stationer och chef Hållbar utveckling fr o m augusti 2019.

⁵⁾ Lotta Fogde avslutade sin anställning i juli 2019.

⁶⁾ Henrik Fontin chef HR t o m juli 2019, chef HR och Kommunikation fr o m augusti 2019.

⁷⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

⁸⁾ Utöver årets pensionskostnad har även premier om 212 KSEK erlagts för rättelser avseende 2016 och tidigare.

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 UD och vice UD) 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. Vid annan anställning, annat tillkommande avlönat uppdrag eller vid inkomst från näringsverksamhet ska ersättningen reduceras med ett belopp som motsvarar den nya inkomsten under den tid då uppsägningslön och avgångsvederlag lämnas. Hela kostnaden inklusive arbetsgivaravgifter kostnadsfördes 2018.

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. Vid annan anställning, annat tillkommande avlönat uppdrag eller vid inkomst från näringsverksamhet ska ersättningen reduceras med ett belopp som motsvarar den nya inkomsten under den tid då uppsägningslön och avgångsvederlag lämnas. Hela kostnaden inklusive arbetsgivaravgifter kostnadsfördes 2018.

⁶⁾ Tjänstledig till 60 % under perioden 20 augusti 2018 - 6 januari 2019.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Kvinnor	81	80	78	80
Män	118	110	114	110
Summa	199	190	192	190

	2019		2018	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	4	7	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	4	8	4
Summa	14	8	15	8

Not 9 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2019 har Jernhusen AB avyttrat en fastighet via försäljning av dotterbolag. Föregående år avyttrades inget dotterbolag.

MSEK	Fastighets-beteckning	Moderbolag	
		2019	2018
Jernhusen Stockholm K AB	Östersund Söder 1 :14	28,0	-
Summa		28,0	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	202,3	135,0
Övriga ränteintäkter	0,8	0,5	0,2	0,0
Summa	0,8	0,5	202,5	135,0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader och liknande resultatposter	141,1	143,4	204,3	142,4
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	9,1	0,1
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	-4,1	-4,4	-	-
Summa	137,0	139,0	213,4	142,5

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

Not 12 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:

- Skillnader i redovisningsprinciper mellan bolagen och koncernen.
- Avyttrade fastigheter skattefritt via bolagsförsäljning.
- 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 21,4 procent för beskattningsåret 2019. Riksdagen har beslutat att sänka skattesatsen till 20,6 procent från och med 1 januari 2021.

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	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-1,1	-2,0	-	-
Uppskjuten skatt	-215,8	-166,8	-0,1	-158,8
Summa	-216,9	-168,8	-0,1	-158,8
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (22 %)	-276,7	-158,6	-437,1	-187,4
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	66,6	-3,0	5,8	-
Utdelning från dotterbolag	-	-	433,6	135,3
Ändrade skattesatser och skatteregler	-	-9,1	-	-105,7
Nedskrivning på andelar i dotterbolag	-	-	-	-0,4
Ej avdragsgill ränta	-2,2	-	-1,8	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	2,6	-	0,0	-
Övriga skattemässiga justeringar	-3,1	0,3	-0,4	-0,5
Justeringar hänförliga till föregående år	-4,1	1,6	-0,2	-0,1
Summa	-216,9	-168,8	-0,1	-158,8
Effektiv skattesats, %	16,1	23,4	0,0	18,6

Not 13 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 2019 uppgår till 17 922 (16 944) MSEK, vilket är en ökning om 756 (711) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 484 (564) MSEK, värdeförändring om 702 (147) MSEK samt frånträden om -439 (0) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 3,9 (0,9) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 60.

MSEK	Koncern	
	2019	2018
Marknadsvärde 1 januari	16 944,1	16 233,6
Leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	222,4	-
Justerad ingående balans 1 januari	17 166,4	16 233,6
Värdeförändringar	701,7	146,7
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	9,2	-
Investeringar och förvärv	483,9	563,8
Frånträden	-438,8	-
Marknadsvärde 31 december	17 922,4	16 944,1

¹⁾ Se vidare förklaring under "Ändrade redovisningsprinciper" på sidan 71.

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 slutförandet av kontorshuset Foajén i Malmö samt det framtida förvärvet av stationshuset i Växjö. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 44 (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 år 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 värdedrivande 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 tillträdd, 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 2019 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, 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 1 800 (1 700) kronor/kvadratmeter, medianen är 1 300 (1 300) kronor/kvadratmeter. Fastighetskostnaderna uppgår till 500 (500) kronor/kvadratmeter och medianen är 500 (500) kronor/kvadratmeter. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 5,9 (5,7) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	1 800	1 300
Driftkostnader, SEK/kvm	500	500
Vakans, %	5,9	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 5,7 (5,8) procent. För att visa storheterna har medianen tagits fram och den är 8,3 (8,1) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,7	8,3
Kalkylränta, % ¹⁾	7,7	10,3

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 24 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 15 330 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 14 720 MSEK vilket är 610 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 4,1 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 16 197 - 19 588 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%	18 736	814	10%	19 588	1 665
-0,10%	18 238	316	5%	18 740	818
	17 922			17 922	
0,10%	17 619	-304	-5%	17 045	-878
0,25%	17 185	-737	-10%	16 197	-1 725

Not 14 Leasingavtal

De leasingavtal där koncernen är leasetagare avser lokalhyresavtal samt ett tomrättsavtal. Leasingavtalen skrivs normalt för fasta perioder mellan 6 månader till 8 år men möjligheter till förlängning kan finnas.

MSEK	Koncern	
	2019	2018
Avskrivningar på nyttjanderätt tomträtt	-	-
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-9,6	-
Summa	-9,6	-
Räntekostnader	-7,7	-
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-1,0	-
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	-0,6	-
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	-2,5	-
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-25,0	-
Redovisat värde nyttjanderätt tomträtt	231,6	-
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	119,2	-

Justeringar av nyttjanderättsavtalen framgår av not 13 för tomträttsavtalet resp not 15 för lokaler. Se även not 23 avseende leasingskulder.

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncern MSEK	2019				2018		
	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	-	4,4	126,7	131,1	4,4	97,7	102,1
Leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	134,0	-	-	134,0	-	-	-
Justerad ingående balans 1 januari	134,0	4,4	126,7	265,1	4,4	97,7	102,1
Årets investeringar	-	-	3,4	3,4	-	29,3	29,3
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	-0,3	-0,3
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16 ¹⁾	9,2	-	-	9,2	-	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143,2	4,4	130,1	12,6	4,4	126,7	131,1
Ingående avskrivningar	-	-4,4	-75,5	-79,9	-4,4	-65,9	-70,3
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Årets avskrivningar enligt plan	-24,0	-	-8,1	-32,1	-	-9,9	-9,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24,0	-4,4	-83,6	-112,0	-4,4	-75,5	-79,9
Utgående planenligt restvärde	119,2	-	46,5	165,7	-	51,2	51,2

¹⁾ Se vidare förklaring under "Ändrade redovisningsprinciper" på sidan 71.
Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om -32 (-10) MSEK redovisas -16 (-8) MSEK som driftkostnader och -16 (-2) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag MSEK	2019			2018		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,7	42,0	44,7	2,7	34,4	37,1
Årets investeringar	-	4,0	4,0	-	7,6	7,6
Försäljningar/utrangeringar	-	-3,8	-3,8			
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,7	42,3	45,0	2,7	42,0	44,7
Ingående avskrivningar	-2,7	-29,5	-32,2	-2,7	-27,6	-30,3
Årets avskrivningar enligt plan	-	-2,0	-2,0	-	-1,9	-1,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2,7	-31,5	-34,2	-2,7	-29,5	-32,2
Utgående planenligt restvärde	-	10,8	10,8	-	12,5	12,5

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

Not 16 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2019, MSEK	Bokfört värde 2018, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158,1	158,1
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	315,0
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 ¹⁾	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	-	0,2
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	520,1	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	1,8
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50,2	50,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	0,5	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	204,8	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	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	14,6	14,6
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1	-	-	-
Summa						1 853,7	1 238,8

¹⁾ Bolag som har avyttrats under 2019.

Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	86,1	58,4	30,0	31,1
Aktieägartillskott	-	66,9	-	-
Omklassificering	-2,8	-13,5	-	-1,1
Resultatandel	1,2	-25,7	-	-
Bokfört värde vid årets slut	84,5	86,1	30,0	30,0

Koncern Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2019, MSEK	Bokfört värde 2018, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	49,8	50,8
Continental Apartments Stockholm View AB	559180-8869	Stockholm	25 000	50,0	50,0	34,7	35,3
Summa						84,5	86,1

Moderbolag Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2019, MSEK	Bokfört värde 2018, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						30,0	30,0

Intressebolagens resultat och eget kapital enligt senaste rapporterade utfall MSEK	Åre Centrum AB		Continental Apartments Stockholm View AB	
	2019	2018	2019	2018
Balansräkning				
Tillgångar	376,1	391,9	69,4	71,2
Eget kapital	144,6	140,7	69,4	70,7
Skulder	231,5	251,2	-	0,5
Summa Eget kapital och skulder	376,1	391,9	69,4	71,2
Resultaträkning				
Intäkter	43,7	41,6	0,3	-
Resultat	6,2	11,0	-1,3	-63,2
Årets resultat, Jernhusens andel	1,8	3,3	-0,6	-31,6 ¹⁾

¹⁾ 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 resultatan-delarna 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.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Hyresfordringar	16,3	23,5	-	-
Kundfordringar	76,7	52,6	-	0,7
Reserv för osäkra fordringar	-4,0	-6,8	-	-
Summa	89,0	69,3	-	0,7

Kontraktsstorlek			Årshyra,	
	Antal kontrakt	Andel, %	MSEK	Andel, %
0,0–0,09	1 085	56,6	27	2,4
0,1–0,4	442	23,0	108	9,5
0,5–0,9	161	8,4	118	10,3
1,0–2,4	146	7,6	223	19,5
2,5–4,9	42	2,2	139	12,2
5,0–9,9	29	1,5	211	18,5
10,0 –	13	0,7	315	27,6
Summa	1 918	100	1 141	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Koncern												
Hyresfordringar	15,7	-	-	15,8	0,6	4,2	-	-	-	3,5	16,4	23,5
Kundfordringar	65,7	40,4	7,3	5,4	-0,8	0,6	0,1	0,4	4,4	5,7	76,7	52,6
Summa	81,4	40,4	7,3	21,2	-0,2	4,8	0,1	0,4	4,4	9,2	93,1	76,1
Moderbolag												
Kundfordringar	-	0,4	-	-	-	0,3	-	0,0	-	0,0	-	0,7
Summa	-	0,4	-	-	-	0,3	-	0,0	-	0,0	-	0,7

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 4 (7) MSEK motsvarande 5 (9) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Avsättning vid årets början	6,8	4,6	-	-
Reservering för befarade kundförluster	-0,5	2,4	-	-
Konstaterade förluster	-2,3	-0,2	-	-
Avsättning vid årets slut	4,0	6,8	-	-

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Mervärdesskattefordran	9,1	1,4	4,8	5,3
Fordran på staten avseende miljöåtagande	24,9	17,1	0,5	0,5
Skattefordran	9,0	7,0	15,0	8,1
Reversfordran från fastighetsavyttringar	198,1	-	-	-
Övriga fordringar	6,3	12,2	2,2	0,1
Summa	247,4	37,7	22,6	14,0

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	38,0	20,3	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	4,6	11,3	4,8	3,5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,6	11,0	7,1	6,3
Summa	70,2	42,6	11,9	9,8

Not 21 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 2019 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 vinst-medel att dela ut.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet under år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 5 783 MSEK, varav årets resultat är 1 122 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt 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 moder-bolaget uppgår till 2 539 MSEK och består av balanserat resultat 417 MSEK och årets resultat 2 122 MSEK.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2019
Balanserade vinstmedel	416 825 907
Årets resultat	2 121 765 240
Summa	2 538 591 147

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2019
Till aktieägarna utdelas	700 000 000
I ny räkning balanseras	1 838 591 147
Summa	2 538 591 147

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 4 maj 2020.

Not 22 Uppskjuten skatt

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skatte-mässiga värdet med 9 735 (8 760) MSEK, varav 9 615 (8 668) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen understiger det redovisade värdet det skatte-mässiga värdet med 247 (253) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 2 468 (2 538) MSEK, varav 2 037 (2 095) MSEK ligger till grund för uppskju-ten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 2 112 (2 113) MSEK, varav 1 743 (1 744) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld i har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 510 (1 302) MSEK för koncernen och 359 (359) MSEK för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2019		2018	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	9 614,6	1 980,6	8 668,3	1 785,7
Derivat	-245,0	-50,5	-299,9	-61,8
Underskottsavdrag	-2 036,5	-419,5	-2 094,7	-431,5
Osäkra kundfordringar	-4,1	-0,8	-6,8	-1,4
Övrigt	2,5	0,5	53,8	11,1
Enligt balansräkningen	7 331,5	1 510,3	6 320,7	1 302,1

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2019		2018	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 743,1	359,1	-1 744,0	-359,3
Övrigt	0,4	0,1	-0,2	0,0
Enligt balansräkningen	1 743,6	359,2	-1 744,1	-359,3

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	324,7	-	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	5 062,3	4 009,1	5 062,3	4 009,1
Övriga räntebärande skulder	-	4,0	-	-
Summa	5 387,0	4 013,1	5 062,3	4 009,1
Kortfristiga skulder				
Leasingskulder	23,6	-	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 086,0	3 624,4	3 086,0	3 624,4
Övriga räntebärande skulder	4,0	-	-	-
Summa	3 113,6	3 624,4	3 086,0	3 624,4

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 17 700 (17 950) MSEK varav 10 000 (10 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 500 (500) 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 4 000 (4 250) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering. Samtliga kreditfaciliteter har covenanter avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

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⁾	3 130	1 101	1 580	1 716	753	-
Derivat ¹⁾	60	55	43	41	35	70
Totalt	3 190	1 156	1 623	1 757	788	70

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

Not 24 Avsättningar

Avsättningarna avser exploateringsåtagande avseende under året frånträdda fastigheter i Malmö.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Vid ingående av året	-	-	-	-
Tillkommande avsättningar redovisade i resultaträkningen	109,0	-	-	-
Summa	109,0	-	-	-

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 8 501 (7 944) MSEK varav 5 673 (5 056) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet och 2 475 (2 577) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförfallostruktur			
MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %	
–1 år	3 103	0,3	
1–2 år	400	2,4	
2–3 år	1 199	1,0	
3–4 år	100	5,0	
4–5 år	1 450	2,4	
5– år	1 900	1,6	
Totalt	8 152	1,2	

¹⁾ Leasingskulder om 348 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor			
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 673	70,0
Företagscertifikatprogram	3 000	2 475	30,0
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0,0
Totalt	17 700	8 152	100,0

¹⁾ Leasingskulder om 348 MSEK ingår inte.

Not 25 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Skatteskuld	1,1	1,2	-	-
Handpenningar avseende fastighetsavyttringar	34,4	44,1	34,4	40,5
Personalrelaterade skulder	7,9	8,3	7,7	8,1
Åtaganden i projekt	15,0	15,7	-	-
Övriga skulder	3,9	17,8	-	-
Summa	62,2	87,1	42,2	48,6

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyresintäkter	170,0	185,3	-	-
Upplupna räntor	19,1	13,2	19,1	13,2
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	34,0	36,7	33,6	36,3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73,2	54,0	18,8	20,1
Summa	296,4	289,2	71,6	69,6

Not 27 Ställda panter och eventualförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	500,0	500,0	-	-
Dotterbolagsreverser	-	-	500,0	500,0
Summa	500,0	500,0	500,0	500,0

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 (500) MSEK.

Eventualförpliktelser

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.

Tvister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är per årsskiftet ej part i någon väsentlig tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd.

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 28 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 -245 (-300) 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 9 (6) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde -254 (-306) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -16 (15) 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 ränteförfallostrukturen 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 2019, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 28 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 82 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,2 (1,4) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 (3,9) år. Räntebindningen har minskat genom förfall av kort räntebindning samt återköp av ränteswapkontrakt för ett nominellt belopp av 800 MSEK, utomstående ränteswapkontrakt per den sista december 2019 var ett nominellt underliggande värde om 2 400 (3 500) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

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 ore-aliserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var under året -16 (15) 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 2019	-299,9
Försäljningslikvid	71,1
Värdeförändring	-16,2
Värde derivat 31 december 2019	-245,0

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtagan-den. 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 betalningsåtagand-en. 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 2,9 (2,8) 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 expone-ringen mycket begränsad.

		Bokfört värde	
MSEK	Värdering/Klassificering	2019	2018
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	89,0	69,3
Räntebärande kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	155,0	-
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	317,6	80,2
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	212,3	233,4
Summa		773,9	382,9
Derivat			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	8,8	6,2
Summa		8,8	6,2
Övriga finansiella skulder			
Övriga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	5 387,0	4 013,1
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	128,6	168,9
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 113,6	3 624,4
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	358,7	376,2
Summa		8 987,9	8 182,6
Derivat			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	253,8	306,1
Summa		253,8	306,1

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

Not 29 Händelser efter balansdagen

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

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2019
Balanserade vinstmedel	416 825 907
Årets resultat	2 121 765 240
Summa	2 538 591 147

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition	
SEK	2019
Till aktieägarna utdelas	700 000 000
I ny räkning balanseras	1 838 591 147
Summa	2 538 591 147

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslu-tar att 700 MSEK, 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 kapi-tal som inte behövs i verksamheten. Utdelning ska betalas den 4 maj 2020.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen utdelning är förenlig med 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) och vill därvid framhålla följande. Med beaktande av relationen mellan bolagets och koncernens tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultat-prognoser och framtida investeringsbehov anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i öv-rigt. Utdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens

förmåga att fullgöra betalningsförpliktelser eller förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Föreslagen utdelning utgör 23,0 procent av bolagets eget kapital och 8,6 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 42,7 procent den 31 december 2019 och räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 gånger under räkenskapsåret 2019. Koncernens utdelnings-mål 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.

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. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Jernhusens hållbarhetsrapport 2019 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den 10 mars 2020
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
Arbetsagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen AB, orgnr 556584-2027

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53 – 94 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. 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 två verksamhetsgrenarna Stationer 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 respektive bedömning av uppskjuten skatt 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 interna



VÅR REVISIONSANSATS – ÖVERSIKT

- **Väsentlighet**
Övergripande väsentlighetstal: ca 189 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
- **Omfattning**
Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.
- **Särskilt betydelsefulla områden**
För revisionen är särskilt betydelsefulla områden värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt.

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 189 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 53 och sidorna 99 - 112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 misstag.

Vid 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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/revisornsansvar. 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 förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2019-12-31 till 17,9 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 skick, framtida hyresintäkter och lokala marknadsutveckling. 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. Jernhusens 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 22.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till netto 1 510 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 direktförsäljning av fastigheter eller försäljning i bolagsform 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. Risken 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 förknippad 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 det interna 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 2019 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 som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

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 skatten 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 beräkningssunderlag. 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 koncernens temporära skillnader avseende fastighetsvärdet.

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

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

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 2019 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.

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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017 .

Stockholm den 16 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december					
MSEK	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 622,2	1 545,1	1 453,3	1 368,3	1 272,8
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-498,9	-478,8	-438,7	-403,5	-409,1
Underhåll	-56,4	-57,8	-57,9	-58,2	-53,9
Fastighetsadministration	-182,8	-200,2	-204,0	-197,2	-193,3
Driftöverskott	884,1	808,3	752,7	709,4	616,5
Central administration och strategisk utveckling	-91,5	-90,7	-69,5	-69,2	-54,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	792,6	717,6	683,2	640,2	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	1,1	5,9	7,2	7,4	10,3
Värdeförändringar fastigheter	701,7	120,9	201,8	1 099,0	952,7
Rörelseresultat	1 495,4	844,5	892,2	1 746,6	1 524,9
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-136,2	-138,6	-153,6	-113,3	-291,6
Värdeförändringar finansiella instrument	-16,2	14,9	54,4	-106,1	73,8
Resultat före skatt	1 343,0	720,8	793,0	1 527,2	1 307,1
Skatt	-217,0	-168,8	-144,2	-268,6	-323,0
Årets resultat	1 126,0	552,0	648,8	1 258,5	984,1
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17 922,4	16 944,1	16 233,6	15 546,9	14 416,8
Maskiner och inventarier	165,7	51,3	31,9	29,2	32,0
Finansiella anläggningstillgångar	93,3	92,3	65,1	68,7	59,9
Omsättningstillgångar	773,9	382,8	619,0	713,1	464,8
Summa tillgångar	18 955,2	17 470,5	16 949,6	16 357,9	14 973,6
Eget kapital och skulder					
Eget kapital ¹⁾	8 094,3	7 679,7	7 426,6	6 955,8	6 157,7
Långfristiga skulder	7 259,0	5 621,3	5 163,5	5 585,2	5 119,9
Kortfristiga skulder	3 601,9	4 169,5	4 359,5	3 817,0	3 696,0
Summa eget kapital och skulder	18 955,2	17 470,5	16 949,6	16 357,9	14 972,6
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	586 000	582 000	626 000	647 000	630 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 922	16 944	16 234	15 548	14 417
Investeringar i fastigheter, MSEK	484	556	663	622	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	439	-	178	591	132
Överskottsgrad, %	54,5	52,3	51,8	51,8	48,4
Direktavkastning, %	5,4	5,2	5,2	5,4	4,8
Totalavkastning, % ¹⁾	8,6	5,1	5,6	11,7	9,4
Vakansgrad area, %	15,7	15,3	18,7	19,3	18,7
Ekonomisk vakansgrad, %	4,8	3,2	6,1	5,7	4,1
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, %	42,7	44,0	43,8	42,5	41,1
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 378	7 704	7 655	7 709	7 095
Belåningsgrad, %	46,7	45,5	47,2	49,6	51,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,2	4,4	7,0	6,1
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,6	1,8	1,7	1,8
Räntebindningstid, år	3,1	3,9	4,1	3,9	4,0
Avkastning på eget kapital, %	14,3	7,3	9,0	19,2	17,2
Övriga uppgifter					
Antal anställda	196	211	193	180	201

¹⁾ Definitionen har ändrats per 2019-12-31 och historiska nyckeltal har räknats om, se nyckeltalsdefinitioner på sid 112

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusenkonsoliden 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 ej är integrerat i Jernhusens AB:s verksamhet. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden annat än för leverantörsuppföljningen som nu görs efter rapporteringsårets utgång.

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 tolfte 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 2019.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta hållbarhetschef Åsa Dahl 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	GRI 102 Generella standardupplysningar (2016)			
	102-1 Organisationens namn	71		
	102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	2-3, 6		
	102-3 Plats för organisationens huvudkontor	71		
	102-4 Antal länder som organisationen är verksam i		Ej relevant, bolaget endast verksamt i Sverige	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk ägarform	44		
	102-6 Marknader som organisationen är verksam på	2-3, 6		
	102-7 Bolagets storlek	32, 35, 36-37, 59, 63		
	102-8 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	35, 102		6
	102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	24		
	102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under 2019	
	102-11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	22-23, 52		7
	102-12 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	16-17, 30, 102		
	102-13 Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	7, 102		
Strategi och analys	102-14 Uttalande från vd respektive styrelseordförande	5, 45		
	102-15 Påverkan, risker och möjligheter	14-17, 55-58		
Etik och integritet	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	3, 34-35, 49		10
	102-17 Klagomålsmekanism	34, 104, 109		10
Styrning	102-18 Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	44-51		
	102-26 Beslutande organ för strategi och strategiska hållbarhetsmål	49		
Intressentdialog	102-40 Förteckning över de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	103		
	102-41 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	35		3
	102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	103		
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	103	Strategiska hållbarhetsmål. Se noter 4JH-1, 4JH-2 och 4JH-3	
	102-44 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	103		

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	71-72, 86, 100		
	102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll	8-9, 103-104		
	102-47 Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	100-101		
	102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	107, 109	Se not 302-3 och 302-4 respektive 403-2	
	102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	100		
	102-50 Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	100		
	102-51 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	100		
	102-52 Rapporteringscykel	100		
	102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	100		
	102-54 Uttalande att rapporteringen sker i enlighet med GRI Standards	100		
	102-55 GRI-index	100-101		
	102-56 Extern granskning	111		
Specifika standardupplysningar				
Indirekt ekonomisk påverkan	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	14, 27-29, 104		
	GRI 203 (2016) Indirekt ekonomisk påverkan			
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	14, 27-29, 104	Strategiskt hållbarhetsmål	
Antikorruption	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	24, 35, 49, 57, 104		10
	GRI 205 (2016) Antikorruption			
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	24, 35, 104		10
Fastigheter, energi och utsläpp	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	14, 18-23, 105-108		7, 8, 9
	GRI 302 (2016) Energi			
	302-1 Energianvändning inom organisationen	22, 106		7, 8
	302-3 Energiintensitet	14, 107		8
	302-4 Minskning av energianvändning	14, 22, 107	Strategiskt hållbarhetsmål	8, 9
	GRI 305 (2016) Utsläpp			
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	106		7, 8
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	22, 106		7, 8
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	14, 22, 28-29, 107	Avsteg, se not	8, 9
	GRI G4 - Fastighetssupplement			
	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	14, 22-23, 108	Strategiskt hållbarhetsmål	7, 8
Ansvarsfulla inköp	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	14, 22, 24, 27, 28, 105	Strategiskt hållbarhetsmål	8
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	15, 24, 108		1, 4, 5, 8
	GRI 308 (2016) Miljökrav på leverantörer			
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	15, 24, 108	Strategiskt hållbarhetsmål	8
	GRI 414 (2016) Sociala krav på leverantörer			
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	15, 24, 108	Strategiskt hållbarhetsmål	1, 4, 5
	GRI 103 (2016) Styrning			
Anställdas hälsa och säkerhet	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	34-35, 109		
	GRI 403 (2016) Anställdas hälsa och säkerhet			
	403-2 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	109	Avsteg: några upplysningar lämnas ej, se not	
Respekt för mänskliga rättigheter	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	24, 34-35, 47, 49, 57 109-110		1, 2, 6
	GRI 406 (2016) Antidiskriminering			
	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	109-110		1, 2, 6
Jernhusenspecifika upplysningar				
Hyresgästsamarbete	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	5, 15, 24, 110		
	3JH-1 Gröna hyresavtal	15, 24, 110	Strategiskt hållbarhetsmål	

GRI resultatindikatorer

102-8 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön						
	2019		2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	69	103	77	107	74	103
Tillsvidareanställda deltid	6	8	6	6	7	5
Visstidsanställda heltid	0	0	2	0	1	0
Visstidsanställda deltid	0	3	1	4	0	3
Totalt	75	114	86	117	82	111

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön						
	2019		2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	7	10	6	13	9	16
Långtid deltid	7	20	4	16	8	25
Korttid heltid	1	3	4	2	1	3
Korttid deltid	2	3	3	6	0	1
Totalt	17	36	17	37	18	45

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)						
	2019		2018		2017	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	68	97	75	92	76	95
Göteborg	8	27	11	26	7	26
Malmö	11	17	10	20	9	20
Hagalund, Solna	1	1	2	8	2	6
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	4	3	5	3	6	3
Västerås	0	3	0	3	0	4
Örebro	0	1	0	1	0	1
Summa	92	150	103	154	100	156

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej.

102-12 Externa engagemang

Organisation	Engagemang
FN:s Global Compact	Medlem
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever
Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30)	Medlem

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
Bygguvarubedomningen (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SUEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Transportsektorns samverkan inför samhällsstörningar (TP SAMS)	Medlem

102-40 Intressentgrupper, princip för 102-42 identifiering och urval samt 102-43 intressenternas viktiga frågor 102-44

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 finansiärer. Samverkan och dialog sker dagligen med många av dem, exempelvis i kundmöten och olika samverkansform. Utvalda intressentgrupper samt aktuella ämnen och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens intressenter på sidorna 8-9.

Intressenter identifieras utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter i form av en bred bruttoförteckning av potentiellt väsentliga frågor och områden. Läs mer i not 102-46.

Intressentdialog		
UEM – Intressent	UAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avtal, 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 trygghetsvärdar, NRI, djupintervjuer, stationspanelen
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affärsetik, respekt för mänskliga rättigheter	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Näringsdepartementet, hållbarhetsanalys, intervju
Banker, finansinstitut och placerare	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, stationspanelen
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, intervjuer
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer

Under 2019 har Jernhusens stationspanel lanserats och över 4 000 panelister rekryterats. Deltagarna består av resenärer, besökare i stationen och alla de medborgare som passerar våra områden på väg mellan jobbet, stadens erbjudanden och stationen. Panelen används för att ställa frågor via webbenkäter eller rekrytera till fokusgrupper i syfte att lära oss mer om hur stationerna och den omgivande stadsmiljön upplevs och vad vi ska tänka på när vi utvecklar våra stationer och stationsområden. Två exempel på frågor som ställts är hur resvanor med kollektiva färdmedel som tåg respektive val av hemleverans vid näthandel påverkats av klimatdebatten.

2018 vidgades intressentperspektivet bland annat genom att experter inom miljö och klimat fick företräda dessa samhällsutmaningar. Tidigare års fördjupande intressentdialoger har fokuserat på leverantörer, kunder, resenärer och medarbetare. Metoderna har varit både intervjuer, workshops och enkätundersökningar.

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 bland annat genom ägardialog, rapportering och uppföljning samt vid de nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen.

Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i avsnittet om intressenter på sidorna 8-9.

102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för 2019 har bestått av en revidering och verifiering av föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Det är tydligt att flera intressentgrupper lägger allt större vikt vid miljön och framförallt klimatfrågan. Under året har miljöaspektregistret reviderats och där pekas klimatutmaningen tydligt ut som en av Jernhusens väsentliga frågor, speciellt klimatpåverkan till följd av de materialanvändning, transporter till och från våra fastigheter, avfall och den energi som används är Jernhusens mest väsentliga miljöpåverkan. Därutöver ses Jernhusens roll i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet (delvis kopplat till klimatpåverkan) och rollen som aktör på offentliga platser, med fokus på sociala aspekter, som ett viktigt område för Jernhusen.

Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål tillsammans med Jernhusen strategi och 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. Kommande år avser vi att fortsätta utveckla den rapporteringen. Läs mer om intressentdialogen i not 102-43.

Process för väsentlighetsanalys

Jernhusens process för identifiering av väsentliga frågor:

1. Jernhusens påverkan på omvärlden

Potentiella väsentliga hållbarhetsområden sammanställs i en bruttolista utifrån bland annat GRI:s aspektregister samt sektorstil-lägget Construction and real estate, Jernhusens miljöaspektregister, aspektregister för sociala frågor, FNs 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 samlade experter i hållbarhetsrelaterade ämnen identifierar, kvantifierar och viktar bolagets påverkan, både positiv och negativ samt direkt och indirekt. Påverkansområdets vikt för samhället i stort ingår i analysen.

2. Områden som påverkar viktiga intressenters bedömningar och beslut

I den löpande kontakten med intressenter förs kontinuerligt viktiga frågor som trafiksäkerhet, trygghet, affärsvillkor och arbetsmiljö fram. I mer organiserade intervjuer och dialoger med representanter för intressentgrupperna låts respondenterna framföra behov och förväntningar. Utgångspunkt för efterföljande analysen är intres-senternas spontana åsikter och svar på öppna frågor, svar på frågor baserade på påverkanssammanställningen (i steg 1) och i någon mån Jernhusens nuvarande väsentliga frågor.

Kompletterande underlag utgörs av Nöjd Resenärsundersök-ning (NRI), Nöjd Kundundersökning (NKI), medarbetarundersökning (eNPS) samt tidigare års intervjuer, exempelvis med strategiska leverantörer.

3. Väsentlighetsanalys – sammanvägning av påverkan och intressenter

Resultaten av årets och tidigare intressentdialoger och väsentlig-hetsanalyser vägs samman. Sammantaget förblir de tidigare väsent-liga hållbarhetsfrågorna viktiga. Tyngdpunktskiftningar sker när flera intressentgrupper för fram nya eller förstärker tonvikten vid särskilda områden. Ett exempel på det är att samtliga intressentgrupper med större tyngd för fram klimatpåverkan som väsentlig varför bolagets arbete och rapportering på området intensifieras.

4. Validering

Väsentlighetsanalysen presenteras för Jernhusens ledningsgrupp i slutet av året. Ledningsgruppen får ta del av underlaget i förväg och resultatet diskuteras samtidigt som fördjupande frågor ställs. 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 ageran-de i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet.

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, se sidan 14–15.

203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan (BTA)

Genom att utveckla stationsnära fastigheter så att det kollektiva resandet ökar bidrar Jernhusen till ett mer hållbart transportsve-rige. 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 avgö-rande 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 kollektiv 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 fung-era 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 all-mänt 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 2019 tillskapades cirka 60 000 nya BTA genom lagakraft-vunnen detaljplan i Södra Nyhamnen i Malmö.

Tillskapade BTA	2019	2018	2017
Tillskapade BTA	60 000	0	0

205-3 Bekräftade korruptions-incidenter, vidtagna 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 ex-tern leverantör för att anonymiteten hos en uppgiftslämnare ska kun-na garanteras. Tjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats (www.jernhusen.se). Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ären-den och beslut kring eventuella åtgärder konfidentiellt.

Under 2019 inkom två ärenden via kanalen för visselblåsning som gällde misstankar om oegentligheter relaterade till korruption. Båda ärendena hanterades enligt Jernhusens rutiner av Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation samt Chef Juridik och ledde till omfat-tande interna undersökningar, varefter ärendena kunde avskrivas utan att ytterligare åtgärder behövde vidtas.

Via bolagets övriga rapporteringskanaler har det inte inkommit några ärenden.

Antal inkomna fall	2019	2018	2017
Visselblåsarfunktion	2	3	0
varav relevanta	2	1	0
Övriga kanaler	0	1	1
varav relevanta	0	1	1

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Under 2019 har 37 byggnader klassats eller certifierats, fördelat på 23 depåbyggnader och 14 stationsbyggnader. Vid årsskiftet pågick arbetet med certifiering av tolv stationsbyggnader enligt BREEAM In-Use. Totalt har Jernhusen cirka 220 byggnader.

Jernhusen har tidigare miljöklassat stationsbyggnader i enlighet med det svenska systemet Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2. Systemet innehåller totalt 14 indikatorer rörande miljöområden energi, innemiljö och material. Jernhusen beslutade 2018 att övergå till systemet BREEAM In-Use för certifiering stationsbyggnader. Detta innebär en ambitionshöjning och Göteborgs Centralstation uppnådde det för byggnadens karaktär höga betyget Very Good.

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 industriverksam-heten som bedrivs på depåfastigheterna. MoK-klassningsprocessen

inleds med en inventering av byggnaden för att ta fram en nulä-gesstatus 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. Ett pilotprojekt pågår på en depå-byggnad för att jämföra BREEAM In-Use med MoK i praktisk tillämpning.

Jernhusen miljöklassar eller miljöcertifierar de byggnader där vi gör störst skillnad för människor och miljö. Definitioner är följande: Alla uppvärmda byggnader (Atemp 10°C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter ska vara certifiera-de 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 tågtvåthallar som saknar fönster och inomhusklimat samt tillfälliga byggnader undan-tas. Prognosen är att miljöklassa eller certifiera 40 byggnader 2020.

Jernhusen påbörjade ett pilotprojekt under 2018 på Örebro Centralstationshus med det nya systemet Miljöbyggnad iDrift. Det nya systemet kommer att lanseras av SGBC under 2020.

		Resultat (totalt) ¹⁾		
Miljöklassning		2019	2018	2017
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	14	1	0
	Klassade	0	7	0
	Inventerade	0	10	0
	Pågående inventeringar	15	11	5
Stadsutveckling Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad Guld eller motsvarande. Inventerade byggnader avser utvecklingsfastigheter.	Certifierade	0	0	0
	Inventerade	0	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	23	35	0
	Inventerade	0	35	0
	Pågående inventeringar	22	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	0	1	0
		0	0	1
	Pågående inventeringar ¹⁾	2	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.

Statistik för el till Jernhusen via lokala nätagare 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 energi-mix. 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 består därmed enbart av koldioxidutsläpp av transporter till och från produktionsanläggningarna. Den el som producerats av Jernhusens solceller antas vara koldioxidneutral.

För Jernhusens elinköp och elanvändning väljer bolaget att redovisa koldioxidutsläppen med två metoder; Location Based Method samt Market Based Method (inom parentes). För Location Based Method används koldioxidfaktor för nationella elmixen (2018 60 g/kWh), och för Market Based Method beräknas CO₂-utsläppen utifrån att Jernhusen köper in ursprungsgarantier för varje inköpt kWh el (14,3 g/kWh). En källa till koldioxidutsläpp även vid köp av ursprungsgarantier är utsläpp som sker vid transporter av biobränsle.

Utsläpp av växthusgaser sker vid produktion av inköpt fjärrvärme och fjärrkyla (scope 2 och 3). Under 2019 har all gasanvändning konverterats till biogas varför klimatpåverkan genom koldioxidutsläpp antas vara noll (scope 1).

De värden som använts i beräkningen av koldioxidekvivalenter för använd gas och olja är hämtade från Energiföretagen.se samt direkt från leverantörerna. Data för fjärrvärme och fjärrkyla är inhämtat från Energiföretagen.se för varje enskild energiproducent och avser 2018 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh.

Energianvändning (av Jernhusen inköpt energi) och koldioxidutsläpp

	Scope	2019		2018		2017	
		MWh	CO ₂ (Ton)	MWh	CO ₂ (Ton)	MWh	CO ₂ (Ton)
Solenergi (producerad på Jernhusens fastigheter)	1	86	0	59	0	54	0
El	2	79 314	4759 ¹⁾ (0) ²⁾	4 991 ¹⁾ (0) ²⁾		5 057 ¹⁾ (0) ²⁾	
	3		(1118) ³⁾	83 189	(1 173) ³⁾	84 281	(1 188) ²⁾
Fjärrvärme	2	51 313	3 145	3 756		3 566	
	3		315	61 656	373	64 771	346
Kyla	2	3 820	17	5 108		29	
	3		1	3		3 079	1
Olja	1	0	0	0	0	35	10
Gas	1	2 516	0	3 278	819	3 606	901
Summa	2, 3	137 048	8 237 ¹⁾	153 290	9 972 ¹⁾	155 826	5 015 ¹⁾

¹⁾ Location Based Method, scope 2 och 3

²⁾ Market Based Method, scope 2

³⁾ Market Based Method, scope 3

Inköpt el, fördelning ursprungsmärkning

	2019	2018	2017
Vindkraft [MWh]	23 794	24 522	24 924
Småskalig vattenkraft [MWh]	27 760	28 610	29 078
Biobränsle [MWh]	27 760	28 610	29 078
Totalt [MWh] ¹⁾	79 314	81 742	83 080

¹⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elanvändning ovan.

302-3 302-4 Energieffektivisering och 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 2018 och 2017 är omräknade i enlighet med den definitionen och är baserade på respektive års jämförbara

	2019		2018		2017	
	MWh	kWh/m²	MWh	kWh/m²	MWh	kWh/m²
Total användning	160 148	245,1	179 462	270,3	180 731	269,3
Effektivisering	-25,2		1,0		-11,9	
Effektivisering, relativt föregående år, %	-9,3%		0,4%		-4,4%	
Effektivisering, relativt basåret 2008 år, %	-20,5%		-12,2%		-12,5%	

305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Minskade utsläpp mellan 2018 och 2019, som visas i indikator 305-1, 305-2 och 305-3, är resultatet av målmedvetet arbete med driftoptimering och energieffektiviseringsåtgärder. Dock kan vi av mättekniska skäl inte visa varje enskilt initiativs påverkan och direkta reduktion av utsläpp. Istället redovisas undvikna utsläpp till följd av initiativen nedan. Jernhusen bidrar till minskade utsläpp av koldioxid på flera sätt. Här redovisas effekterna av:

- Solenergi som genereras på Jernhusens fastigheter antas vara koldioxidneutral. Angiven mängd koldioxid är den som motsvarande mängd energi skulle gett upphov till om det varit den nordiska elmixen 2018.
- Besparing till följd av val av ursprung för använd energi (scope 1 och scope 2). Koldioxidreduktionen beräknas som differensen mellan koldioxidekvivalenten för Nordisk elmix 2018 och ursprungsmärka el vi köper in, samt nyttan av den koldioxidneutrala solenergin från det egna fastighetsbeståndet.
- Energieffektivisering som leder till minskad användning (scope 2 och 3). Koldioxidreduktionen beräknas som differensen mellan årets och föregående års användning i jämförbart bestånd multiplicerat med respektive leverantörs koldioxidekvivalent. För 2018 beräknades minskningen av koldioxidutsläpp relaterat till el utifrån residualmixen. 2019 beräknas den istället från nordiska elmixen. För energieffektiviseringen finns ej data att presentera för 2017 och 2018.
- Hur mycket mindre koldioxid som släpps ut till följd av att de enheter som hanteras på Jernhusens kombiterminaler transporteras med tåg istället för lastbil. 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 686 kilometer 2019, 723 kilometer 2018 och 750 kilometer 2017 och snittvikten per enhet var 15 ton.

bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under de två 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 2019 har energianvändningen gått ner markant till följd av omfattande arbete med driftoptimering och energiprojekt.

Undvikna koldioxidutsläpp	2019	2018	2017
Sol (produktion på Jernhusens fastigheter), ton	5	4	4
Ursprungsmärkt el jämfört med nationell energimix, ton	4 905	4 985	5 573
Energieffektivisering, ton	345	i.u.	i.u.
Hantering av kombigods, ton	82 814	78 618	128 000
Summa	88 069	83 607	133 577

Värdena för 2018 och 2017 är omräknande jämfört med tidigare redovisning för att skapa jämförbarhet efter övergången från residualmixen till den Nordiska elmixen som bas för beräkningen.

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 och 2019 åtta 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 beräknas för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet.

Under 2019 påbörjades sammanlagt sanering av cirka 40 000 kvadratmeter förorenad mark, och för cirka 51 000 kvadratmeter förorenad mark slutfördes sanering. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidan 22-23.

	2019	2018	2017
Sanerad förorenad mark, m²	50 759	0	1 600
Åtgärdsutredd mark, m²	129 516	81 661	0
Total yta potentiellt förorenad mark, m²	4 645 639	4 778 030	4 710 527
Total yta, m²	7 160 316	7 308 288	7 308 288

308-1 Leverantörsuppföljning 414-1

Jernhusen kvalitetssäkrar sedan 2016 bolagets inköp genom leverantörsuppföljning. Denna omfattar en uppföljning av samtliga krav i Jernhusens uppförandekod för leverantörer och består av tre komponenter. Leverantörerna utvärderas årligen utifrån en extern enkät där de genom självskattning får besvara frågor på hur de uppfyller kraven i Jernhusens uppförandekod. Den externa enkäten innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar. Andra delen består av en intern enkät som besvaras löpande under året av beställaren hos Jernhusen. Den omfattar medarbetarens bedömning av faktisk kvalitet och utfall i leveranserna. Slutligen länkas även leverantörernas ekonomiska rating in från Credit Safe.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på en segmentering utifrån leverantörens strategiska påverkan på Jernhusen. Successivt har omfattningen ökat och från och med 2018 är målet årligen kvalitetssäkra cirka 80 procent av inköpsvolymen, vilket beräknas motsvara cirka 300 leverantörer. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de segmenterade leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år.

Resultatet av leverantörsuppföljningen sammanställs i form av riskprofiler för leverantörerna i en databas som medarbetarna använder för att göra inköp av bättre kvalitet och med lägre risk. Ett trafikljussystem visar status för medarbetarna på aggregerad nivå och det finns även möjlighet att i detalj se vad som ligger bakom utfallet. Ett exempel på affärsnytta med arbetssättet kan vara minimering av kostnadsökning eller förseningar i projektgenomförande till följd av anlitande av leverantör med låg leveranskvalitet eller tveklaktiga arbetsvillkor. Alla Jernhusenanställda har fått utbildning i systemet och en strukturerad process för hur informationen ska användas i bolaget har tagits fram. Delar av organisationen har använt denna under 2019 och avsikten är att alla medarbetare använda systemet fullt ut under 2020.

2019 ingick totalt 350 leverantörer i utvärderingen, varav 256 besvarade den externa enkäten. Detta motsvarar en svarsfrekvens på 73 procent och cirka 16 procent av totala antalet leverantörer som nyttjats under året. Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår till 74 procent. Att den inte når 80% beror främst på frånvaron av flera större entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.

	2019		2018		2017	
	Antal	% av inköps-volym	Antal	% av inköps-volym	Antal	% av inköps-volym
Leverantörer som utvärderats	350	84%	275	67%	114	39%
Varav besvarade den externa enkäten	256	74%	196	49%	85	32%

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.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro, fördelade på kön (k/m) (exkl. konsulter)						
Typ	2019		2018		2017	
	Antal till-fällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal till-fällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal till-fällen	Antal/andel frånvaro-dagar
Olycksfall, st	2 (2/0)	0	2 (1/1)	0	2 (1/1)	6
Korttidssjuk-frånvaro		0,78% (0,48%/0,30%) i.u		0,82% (0,43%/0,39%) i.u		0,78% (0,53%/0,25%) i.u
Långtids-sjukfrånvaro		1,56% (0,61%/0,95%) i.u		1,66% (1,03%/0,62%) i.u		2,08% (1,47%/0,61%) i.u
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 omräknat till procent baserat på respektive års normalarbetstid för samtliga anställda.

406-1 Diskrimineringsärenden och viktagna åtgärder

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. 2018 genomfördes 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. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande genomförs kontinuerligt värdegrundsarbete och utbildning i arbetsmiljö.

Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagets 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 2019 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 2019 har ett diskrimineringsärende kommit till bolagets vetenskap som bedömts vara relevant, vilket hanterats och avslutats under året. HR funktionen fick kännedom via en medarbetare som hörde av sig direkt, vilket vi är glada för då det visar på förtroende för organisationen. När ledningsgruppen och HR förstod ärendets art valde vi att genomföra obligatoriska möten på våra kontor för samtliga medarbetare under ledning av affärsområdeschefer och HR. I samband med dessa möten gick vi igenom bolagets uppförandekod för medarbetare, dess innebörd och hur vi som bolag vill vara och vilka förväntningar vi har på alla medarbetare på Jernhusen. Vidare har en diskussion fortsatt i organisationen om beteenden och ageranden kopplat till vårt ledarskap och medarbetarskap.

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.

	2019	2018	2017
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	1	0	0
Ej relevanta	0	0	0
Relevanta där vidare utredning skett	1	0	0
Hanterade och avslutade ärenden	1	0	0

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 84 avtal som alla hade grön bilaga.

	2019	2018	2017
Antal tecknade lokalhyresavtal med grön bilaga	84	117	36
Andel avtal med grön bilaga av totalt antal tecknade lokalhyresavtal	100%	94%	22%

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 tillhanda-håller väntsalsfunktionen på uppdrag av trafikoperatörer. Resultat av undersökningen omsätts i handlingsplaner för respektive station.

2019 gjordes ingen mätning och nästa görs 2020. I 2018 års mätning innehöll enkäten 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 2018 var 73, en förbättring med hela 4 enheter sedan 2016. Resenärsnöjdheten ökade 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 2019, baserat på data från 2018, erhöll Jernhusen första plats av 330 medverkande företag och organisationer. AVI är ett användbart måttetal 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	2019	2018	2017	2016
Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)	1	1	4	6

4JH-3 Resultat employee Net Promotor score (eNPS)

Sedan 2017 använder Jernhusen medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS). eNPS visar i vilken utsträckning medarbetarna rekommenderar andra att söka sig till bolaget på en skala från -100 till 100. Jernhusens resultat blev 14, att jämföra med 9 som var genomsnittet för de drygt 200 deltagande organisationerna. Resultat innebar en minskning om tre enheter jämfört med föregående år. Jernhusens mål är en enhet eller mer högre än jämförelsetalet. Svarsfrekvensen var 90 procent (91 procent). Läs mer i avsnittet om medarbetare på sidan 36.

Placering	2019	2018	2017
employee Net Promoter Score (eNPS) Jernhusen	14	17	3
Benchmark eNPS alla medverkande företag	9	9	8

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Jernhusen AB, orgnr 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 4, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. 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 100 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 hållbarhets-

rapporten 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 revisionssed 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 utförts. 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 16 mars 2020
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 omslutan- de byggnadsdelarnas utsida.

DP1: Detaljplan 1.

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 loka- larea 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 väntsäl, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.

Miljöcertifierad byggnad: Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssys- tem och som sedan granskas av tredje part externt.

Miljöklassad byggnad: Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbygg- nad, 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 exklu- sive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar fastigheter: Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingång- en av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

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 jämför- barhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redo- visade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksam- heten 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 fastighe- ternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktav- kastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott*: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighets- branschen 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 ränte- bärande 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 exklusi- ve 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 värde- förändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultat- mättet 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 infly- tande) 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 rörelseresultat i procent av ge- nomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Övriga begrepp

ILO: International Labour Organisation.

GRI: Global Reporting Initiative är ett internationellt oberoende standardiserings- organ som hjälper företag med fler att förstå och kommunicera sin påverkan avseende klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption.

COP: Communication of Progress relaterar till FN:s Global Compact och dess 10 principer.

*Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.*

Projektleddning och texter: Jernhusen, Mistlur och Corobar
Layout och produktionsledning: Paues Media

Illustrationer: SaraMara

Fotografier: Anders Klapp, Anna Synnerö, Björn Rudnert, Daniel Boije, Daniel Wiktorsson, Erik G Svensson, Eva Eliasson, Felix Gerlach, Jeanette Granström, Jeanette Hägglund, John Boldt-Christmas, Maria Ivarsson/Smålands Dagblad, Michael Emanuelsson, Niclas Liedberg, Olof Kjellström, Pavel Koubek, Per Myrehed, Rasmus Hjortshøj, Viktor Holm, Växjö kommun

Visionsbilder: David Wiberg, Kanozi, Tomorrow AB

Tryck: Elanders, Mölnlycke, 2020





I depån på CU-området i Örebro har arbetet med att minska uppvärmningskostnader bidragit till rekordlåg energiåtgång.

Här finns vi

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besöksadress: Västra
Järnvägsgränd 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

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

Hemsida:

www.jernhusen.se

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