

Boksluts- kommuniké

Januari–december 2020

Bokslutskommuniké 2020

Händelser under perioden

- Perioden präglades av den pågående coronakrisen och Folkhälsomyndighetens rekommendationer som har medfört ett drastiskt minskat resande. Det har påverkat Jernhusen främst genom lämnade hyresrabatter, lägre rörliga intäkter och negativ påverkan på fastighetsvärdena.
- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 446 (1 622) MSEK, en minskning med 11 procent till följd av lämnade hyresrabatter, lägre rörliga intäkter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av coronakrisen.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 17 procent och uppgick till 658 (793) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 658 (813) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 298 (1 496) MSEK. Resultatförändringen beror framförallt på negativa värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -365 (702) MSEK, där de coronarelaterade värdeförändringarna gav en stor negativ påverkan på stations- och hotellfastigheter med cirka 400 MSEK, dessa mildrades något av att direktavkastningskraven för kontors- och logistikfastigheter sjönk.
- Finansiella poster uppgick till -131 (-152) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på positiva värdeförändringar på derivatinstrument och på lägre snittränta.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 137 (1 126) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 973 (17 922) MSEK. Ökningen beror på investeringar som överstiger de negativa värdeförändringarna under perioden.
- Under perioden emitterade Jernhusen gröna obligationer om totalt 1 250 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas med hänvisning till den stora påverkan från coronakrisen på bolagets resultat, hyresgästernas verksamhet och osäkerhet inför framtiden.

1 oktober – 31 december

- Fastighetsintäkterna uppgick till 373 (436) MSEK, en minskning med 14 procent till följd av lämnade hyresrabatter, lägre rörliga intäkter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av coronakrisen.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 24 procent och uppgick till 158 (207) MSEK, främst till följd av lägre intäkter. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 158 (212) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 249 (663) MSEK. Resultatförändringen beror på lägre värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 91 (456) MSEK, i huvudsak beroende på lägre avkastningskrav för kontors- och logistikfastigheter.
- Finansiella poster uppgick till -9 (51) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på lägre värdeförändringar på derivatinstrument och på lägre snittränta.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 190 (628) MSEK.
- Under kvartalet emitterades två gröna obligationer om totalt 450 MSEK i syfte att finansiera hållbara byggnader och projekt.

Händelser efter periodens utgång

- I januari 2021 vann detaljplanen för Västlänken station Centralen laga kraft. Detaljplanen rymmer två av Västlänkens uppgångar och möjliggör en nybyggnation av station, handel och kontor på cirka 34 000 kvm BTA för Jernhusen. Utöver detta har Jernhusen en markanvisning om ytterligare cirka 10 000 kvm på kommunens mark.

Jernhusen i sammandrag	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter, MSEK	373	436	1 446	1 622
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	158	207	658	793
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	91	456	-365	702
Värdeförändringar derivat, MSEK	23	82	4	-16
Periodens resultat, MSEK	190	628	137	1 126
Investeringar i fastigheter, MSEK	149	133	427	484
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 973	17 922	17 973	17 922

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 146 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 18,0 miljarder kronor.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–december 2019. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2019. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Ud har ordet

Minskat resande påverkar våra kunder och oss

Coronakrisen gjorde 2020 till ett exceptionellt år, där antalet resenärer på järnväg minskade drastiskt från mitten av mars. Det minskade resandet har haft stor effekt på hur många som besöker våra stationer, något som påverkat omsättningen i stationernas butiker och restauranger och gjort att dessa hyresgäster har fått problem. Vi har haft en nära dialog med hyresgästerna för att följa deras utveckling samt stöttat dem i deras ansträngda ekonomiska situation. Den stöttning vi har gett våra hyresgäster har varit omfattande och gått långt utöver det statliga hyresstödet som togs fram för andra kvartalet.

Minskade rörliga intäkter och lämnade rabatter medförde att rörelseresultatet minskade med drygt 200 miljoner kronor. Dessutom har värdet på våra fastigheter påverkats negativt med cirka 400 miljoner kronor, vilket också påverkar vårt nettoresultat. Vi tror dock att resandet på järnväg kommer att öka successivt under 2021 och då kommer också omsättningen i hyresgästernas butiker och restauranger tillbaka.

Full fart i projekten och finansieringen

Trots att vårt resultat har påverkats så kraftigt av coronakrisen har vi ändå kunnat satsa på investeringar för framtiden genom att ta beslut om förberedande investeringar för våra stora projekt i Göteborg (Region City) och Stockholm (Centralstaden). I Region City har en av de två detaljplanerna vunnit laga kraft i januari 2021. Den andra detaljplanen har tillstyrkts av byggnadsnämnden och förväntas antas under våren. Därmed kommer projektet in i en ny fas med än högre aktivitet i uthyrning och projektering.

Genom vår stabila finansiella ställning och en ökad efterfrågan på gröna obligationer har vi det senaste halvåret kunnat finansiera oss till förmånliga villkor. Det känns väldigt positivt att möta efterfrågan på grön finansiering och ha en verksamhet som i så stor utsträckning kan finansieras grönt.

Nya mål för vägen framåt

Från och med 2021 arbetar vi mot nya, tydligare mål. Utöver att skapa lönsam tillväxt och sträva mot att vara klimatneutrala ska vi ha en verksamhet som är säker, sund och trygg för alla. Det sistnämnda målet avspeglar hur speciella vi är som fastighetsbolag

Kerstin Gillsbro
Ud

Coronakrisen

Coronakrisen har lett till minskat resande på järnväg, vilket påverkar såväl tågoperatörer som butiker och restauranger på stationer. Jernhusen har gjort mycket för att stödja hyresgäster, exempelvis:

- Rabatter enligt det statliga hyresstödet om 24 MSEK varav stöd har sökts och beviljats för 12 MSEK
- Rabatter utöver hyresstödet om 71 MSEK
- Övergått till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran
- Beviljat uppskov med hyresbetalningar
- Tillfällig övergång till enbart omsättningshyra
- Minskade krav på öppettider

Ytterligare rabatter kan komma att lämnas för kommande kvartal. Det kan även uppkomma situationer där hyresgäster måste lämna sina lokaler med vakanser och hyresförluster som följd.

Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter och annat, har också påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten under året är cirka 110 MSEK.

Ud värderingen av fastighetsportföljen har minskade intäkter en negativ effekt på värdena. I några fall har även avkastningskravet höjts, vilket också har en negativ påverkan på marknadsvärdet. Sammantaget är den negativa effekten under året cirka 400 MSEK till följd av coronakrisen.

Refinansiering har skett under både tredje och fjärde kvartalet till förmånliga villkor, vilket visar att Jernhusens finansiella styrka uppskattas av kapitalmarknaden.

Jernhusen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer så att alla medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån. För de medarbetare som ändå behöver vara på sin arbetsplats säkerställs avstånd kan hållas. Möten och samverkan sker till stor del digitalt. Under hösten genomfördes en medarbetarsökning där 84 procent av de som huvudsakligen arbetade på distans ansåg att det fungerar bra eller mycket bra.

På stationer har vi tagit ett samhällsansvar gentemot resenärerna genom att utöka städningen, upplåta reklamplats åt Folkhälsomyndigheten för information och se till att det inte uppstått någon trängsel.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅLETAL	UTFALL 2020-12-31	
<p>Totalavkastning</p> <p>Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.</p>	<p>6 %</p> <p>Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent under en konjunkturcykel.</p>	<p>1,7 %</p> <p>Totalavkastningen uppgick till 1,7 (8,6) procent. Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 6,8 procent.</p>	<p>● Mål: 6 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<p>Belåningsgrad</p> <p>Belåningsgrad är ett riskmått som anger bolagets finansiella stabilitet. 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.</p>	<p>45–55 %</p> <p>Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent.</p>	<p>45,9 %</p> <p>Jernhusens belåningsgrad uppgick till 45,9 (46,7) procent. Genomsnittlig belåningsgrad för de senaste tio åren är 49,1 procent.</p>	<p>● Mål: 45-55 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<p>Räntetäckningsgrad</p> <p>Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.</p>	<p>>2,0 ggr</p> <p>Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.</p>	<p>4,9 ggr</p> <p>Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 (5,8) gånger.</p>	<p>● Mål: 2 ggr</p>
<p>Utdelning</p> <p>De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av bolagets strategi, finansiell ställning samt kapitalstrukturmålet fastställt av ägaren.</p>	<p>40-70 %</p> <p>Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).</p>	<p>0 MSEK</p> <p>Eftersom coronakrisen har haft så stor påverkan på bolagets resultat, hyresgästernas verksamhet och ökat osäkerheten inför framtiden föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas. Föregående år lämnades en utdelning om 219 MSEK.</p>	<p>¹⁾ Styrelsens förslag</p>

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

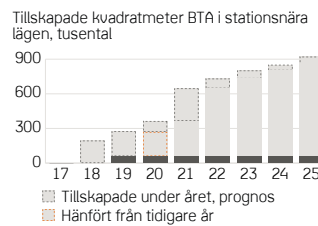
Hållbara transporter

Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.

500 000 kvm

500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030¹⁾.

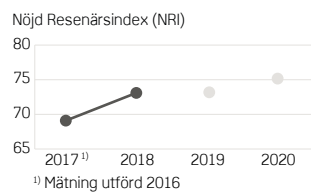
¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.



- Under perioden tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA.
- Flera detaljplaner har fått tidplanen för laga kraftvinnning senarelagd till kommande år. Det gäller bland annat detaljplan C avseende Västlänken station Centralen i Region City i Göteborg som antogs av kommunfullmäktige i december men inte vinner laga kraft förrän 2021.

NRI >75

Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.

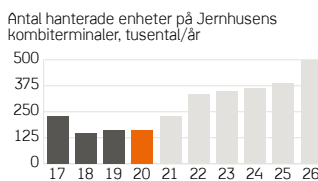


- Nöjd Resenärsundersökningar genomförs normalt vartannat år och skulle gjorts i år. På grund av pandemin har ingen undersökning genomförts.
- Fokus stora delar av året har varit tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners göra åtgärder för att ge resenärerna bästa möjliga service och trygghet under coronakrisen.

Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.

500 000 enheter

500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.



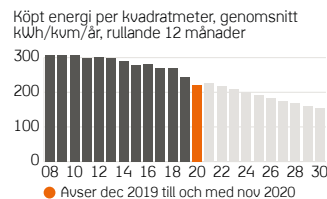
- Under fjärde kvartalet hanterades 49 000 enheter, totalt under året hanterades 163 000 enheter.
- Fjärde kvartalet innebar stark återhämtning av tidigare tapp under pandemin samt en ökning av antalet hanterade enheter på terminalerna i Malmö, Helsingborg och Nässjö jämfört med 2019.

Hållbara fastigheter

Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.

-50 % till 2030

Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.

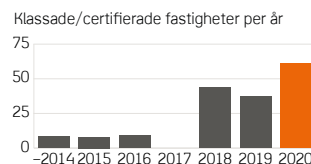


- Periodens utfall är 28,6 procent lägre än basåret 2008 och 11,3 procent lägre än föregående period.
- Genomförda energieffektiviseringsprojekt och aktiv driftoptimering ger fortsatt tydligt minskad energianvändning. Färre resenärer och begränsade öppettider i butiker till följd av pandemin har också viss effekt.

Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

Alla byggnader

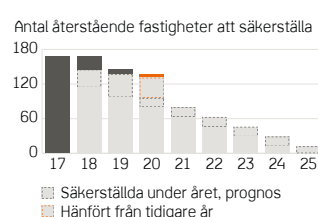
Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.



- Under fjärde kvartalet har sammanlagt 50 byggnader miljöklassats eller certifierats.
- Efter systematiskt arbete under flera år är därmed nu hela Jernhusens bestånd certifierat i enlighet med det här målet.

Noll markföroreningar 2025

Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.



- Under fjärde kvartalet har en fastighet säkerställts vara fri från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö, totalt under perioden är sex fastigheter därmed klara.
- I den omfattande saneringen av depåområdet i Fjälbo har schaktanseningen avslutats och installation av termisk in-situsanering har påbörjats.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

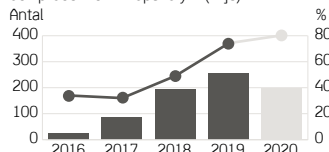
Hållbara affärer

Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.

80 %

80 procent av Jernhusens inköps-volym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning.

Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)

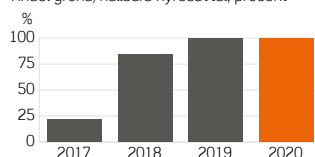


→ Den årliga uppföljningen där leveran-törerna beskriver hur de lever upp till Jernhusens uppförandekod leveran-törer kommer ske i januari och utfallet presenteras i årsredovisningen.

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



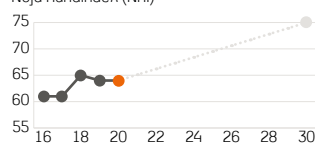
→ 80 av 80 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

Nöjd Kundindex (NKI) ska vara över 75 senast år 2030.

Nöjd Kundindex (NKI)



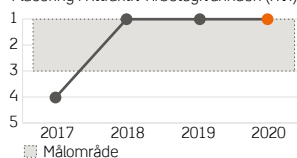
→ Årets NKI-resultat blev 64 och ligger därmed kvar på samma nivå som föregående år.
→ Det är ett starkt resultat under rådande pandemi och är en bekräftelse på att Jernhusens intensiva samarbete med hyresgästerna för att både på kort och lång sikt hantera effekterna av coronakrisen uppskattas.

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

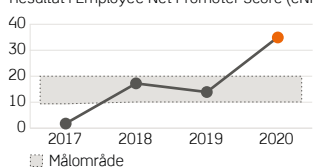


→ För tredje året i rad blev Jernhusen utsedd till Sveriges mest attraktiva arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning. Det visar på goda arbetsvillkor.

Ett över genomsnittet

Resultat minst ett över branschens genomsnitt i Employee Net Promoter Score (eNPS).

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Utfallet i årets medarbetarundersökning ökade till +33 från +14 på en skala från -100 till +100. Genomsnittet för branschen var +12. Även övriga index som Ledarskapsindex ökade.
→ Till följd av coronakrisen har stora delar av personalen distansarbetat sedan i våras. eNPS-resultatet och det positiva utfallet i Distansarbetsindex betyder att majoriteten tycker att arbetsmiljön varit god.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	300,9	328,6	1 170,0	1 254,4
Övriga fastighetsintäkter	72,0	107,4	276,0	367,8
Summa fastighetsintäkter	373,0	436,0	1 446,0	1 622,2
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-86,3	-79,8	-309,8	-329,2
Energi	-26,8	-44,7	-122,0	-150,4
Underhåll	-20,6	-18,2	-63,6	-56,4
Fastighetsskatt	-5,2	-4,2	-19,3	-19,3
Fastighetsadministration	-56,3	-58,7	-186,9	-182,8
Summa fastighetskostnader	-195,3	-205,6	-701,7	-738,1
Driftöverskott	177,7	230,4	744,4	884,1
Central administration	-10,4	-13,4	-42,5	-48,0
Strategisk utveckling	-9,0	-9,9	-43,9	-43,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	158,2	207,1	657,9	792,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	-0,7	0,3	5,0	1,1
Värdeförändring fastigheter	91,5	455,6	-364,8	701,7
Rörelseresultat	249,0	662,9	298,0	1 495,5
Finansiella poster	-31,6	-31,6	-134,8	-136,2
Värdeförändring derivat	23,0	82,3	4,0	-16,2
Resultat före skatt	240,5	713,5	167,2	1 343,1
Skatt	-50,1	-86,0	-30,3	-217,0
Periodens resultat	190,3	627,5	136,9	1 126,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	190,3	627,5	136,9	1 126,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	189,1	624,5	128,1	1 122,0
Innehav utan bestämmande inflytande	1,3	3,0	8,8	4,1
Resultat per aktie, SEK	47,3	156,1	32,0	280,5
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter	372,9	440,4	1 445,7	1 642,9
Fastighetskostnader	-195,1	-205,5	-701,3	-738,9
Driftöverskott	177,8	234,9	744,4	904,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	158,0	211,6	657,8	812,6

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 446 (1 622) MSEK, en minskning med 11 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 195 (1 204) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (4,3) år. Förändringen av hyresvärdet förklaras främst av lägre omsättningstillägg.

Totalt har rabatter om 95 MSEK lämnats till följd av coronakrisen, vilket i sin helhet påverkat resultatet under perioden. Statligt stöd har sökts och beviljats för 12 MSEK av rabatterna vilket har redovisats på raden Hyresintäkter under perioden.

Fastighetsintäkter

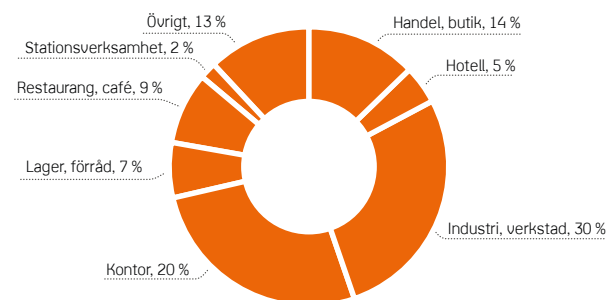
MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Lokaler	249,6	266,1	969,5	1 030,4
Markupplåtelse	26,4	38,2	97,9	122,6
Infrastrukturförvaltning	25,0	24,3	102,7	101,4
Summa hyresintäkter	300,9	328,6	1 170,0	1 254,4
Energi	26,0	39,8	110,0	128,0
Stationsavgifter	16,2	27,1	91,3	107,3
Reklamintäkter	9,1	23,0	34,6	65,3
Övrigt	20,6	17,4	40,1	67,3
Summa övriga fastighetsintäkter	72,0	107,4	276,0	367,8
Summa fastighetsintäkter	373,0	436,0	1 446,0	1 622,2

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2021	975	158 139	294	27
2022	379	118 230	252	23
2023	218	56 666	123	11
2024	108	38 686	108	10
2025	27	20 453	66	6
2026	11	10 194	27	2
2027-	84	70 522	232	21
Totalt	1 802	472 890	1 102	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 5 (29) MSEK, varav 5 (26) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (3) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en kontorslokal i Malmö Centralstation och en lagerlokal i Notvikens Depå. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en verkstadslokal i Malmö Depå och en kontorslokal i Malmö Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Helår 2020	Helår 2019
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	28,5	33,0
Omförhandlingar	7,6	11,1
Avflyttning	-31,1	-17,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	5,0	26,2
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	4,1	7,1
Avflyttning	-3,9	-3,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0,2	3,3
Nettouthyrning totalt	5,2	29,5

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,1 (4,8) procent och den ytmässiga vakansgraden var 14,8 (15,7) procent. Det som till största del påverkat den ekonomiska vakansgraden negativt under perioden är en butikslokal i Stockholm Cityterminalen, en restauranglokal i Stockholms Centralstation och en butikslokal i Göteborgs Centralstation. Den ytmässiga vakansgradens minskning beror på uthyrning av en lagerlokal och en verkstadslokal i Notvikens Depå.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 702 (738) MSEK. Drift- och energikostnaderna har minskat under perioden till följd av arbete med energieffektiviseringar och den milda vintern.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 44 (43) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden minskade från 54,5 procent till 51,5 procent på grund av minskade intäkter till följd av coronakrisen.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 17 procent till 658 (793) MSEK vilket främst beror på lägre intäkter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade fastighetsintäkterna med 197 MSEK och uppgick till 1 446 (1 643) MSEK. Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 19 procent och uppgick till 658 (813) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror, lägre övriga fastighetsintäkter samt lägre kostnader för drift och energi.

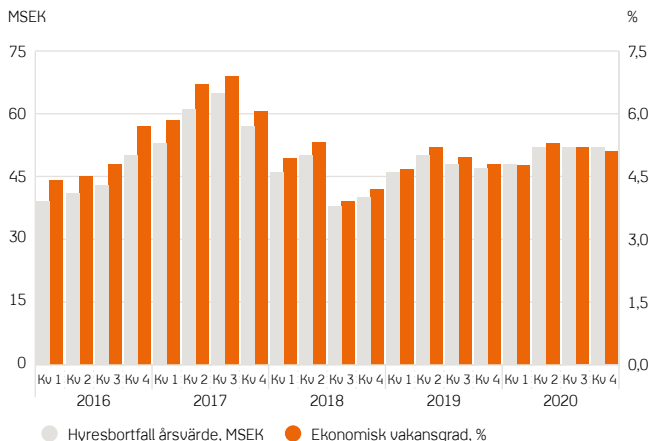
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till -365 (702) MSEK, motsvarande en minskning med 2,0 procent av fastigheternas marknadsvärde. Coronakrisen har påverkat fastighetsvärdena både genom minskat kassaflöde och ökade direktavkastningskrav på de fastigheter som innehåller butiker, restauranger och hotell. Totalt uppgick de coronarelaterade värdeförändringarna under året till cirka -400 MSEK. Direktavkastningskraven för kontors- och logistikfastigheter sjönk, vilket gav en positiv effekt på fastighetsvärdena om cirka 130 MSEK. Kvarstående värdeförändring om cirka -95 förklaras främst av nedlagda underhållsutgifter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen är 5,7 (5,7) procent.

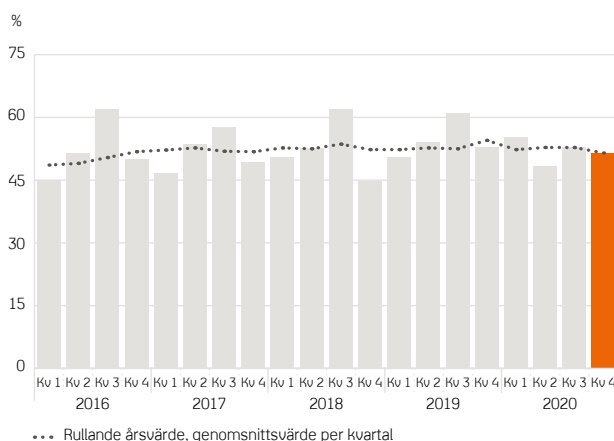
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2020	Helår 2019
Driftnettoeffekt	-315,1	111,6
Projekresultat	-80,3	272,3
Direktavkastningskrav	30,6	317,8
Summa värdeförändringar	-364,8	701,7

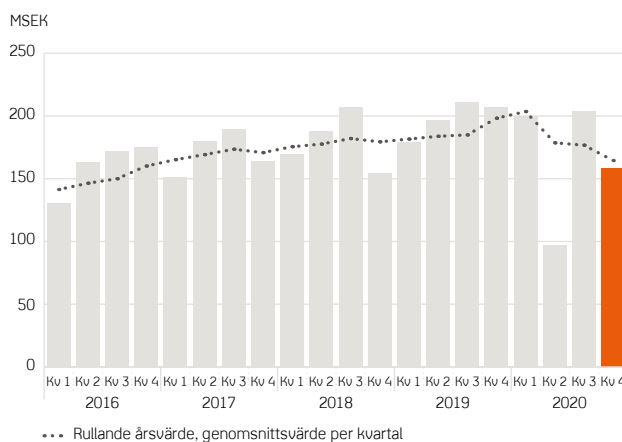
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -135 (-136) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,2 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,9 (5,8) 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 +/- 24 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 85 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till 4 (-16) MSEK, vilket beror på den ränteförändring som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgick vid periodens slut till -231 (-245) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 10 MSEK under första kvartalet.

Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 18,1 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 2,9 procentenheter, och övriga skattemässiga justeringar, 0,2 procentenhet, medan ej avdragsgill ränta och ej avdragsgilla kostnader för bolagsavyttringar har påverkat skatten negativt, 0,2 respektive 0,4 procentenheter.

Skatten uppgick till -30 (-217) MSEK, varav -1 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -30 (-216) MSEK av uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2020	Helår 2019
Aktuell skatt	-0,5	-1,1
Uppskjuten skatt	-29,8	-215,8
Summa skatt	-30,3	-216,9
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-34,4	-276,7
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	-0,7	66,6
ej avdragsgill ränta	-0,4	-2,2
ej aktiverade underskottsavdrag	4,8	2,6
övriga skattemässiga justeringar	0,4	-3,1
justeringar hänförliga till föregående år	-	-4,1
Summa	-30,3	-216,9
Effektiv skattesats, %	18,1	16,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 973,5	17 922,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	167,7	165,7
Immateriella tillgångar	1,6	-
Andelar i intressebolag och joint venture	54,8	84,5
Derivat	17,4	8,8
Summa anläggningstillgångar	18 215,0	18 181,3
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	57,5	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	199,8	155,0
Övriga fordringar	239,6	317,6
Likvida medel	633,6	212,3
Summa omsättningstillgångar	1 130,5	773,9
SUMMA TILLGÅNGAR	19 345,4	18 955,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 978,9	8 069,7
Innehav utan bestämmande inflytande	34,4	24,6
Summa eget kapital	8 013,2	8 094,3
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 540,2	1 510,3
Räntebärande skulder	5 582,8	5 387,0
Derivat	246,6	252,7
Avsättningar	104,9	109,0
Summa långfristiga skulder	7 474,5	7 259,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 276,2	3 113,5
Derivat	2,2	1,1
Leverantörsskulder	144,4	128,6
Övriga skulder	434,8	358,7
Summa kortfristiga skulder	3 857,6	3 601,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 345,4	18 955,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital 1 januari	8 094,2	7 679,7
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-219,0	-700,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-11,5
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	1,0	-
Totalresultat för perioden	136,9	1 126,1
Eget kapital vid periodens slut	8 013,1	8 094,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 978,7	8 069,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 31 december ägde Jernhusen 146 (152) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 582 000 (586 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 51 MSEK under perioden och uppgick till 17 973 (17 922) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 427 MSEK, värdeförändringar om -365 MSEK och avyttringar om 14 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2020	Helår 2019	Antal fastigh. 2020
Marknadsvärde 1 januari	17 922,4	17 166,4	152
Investeringar	427,3	483,9	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	2,4	9,2	
Frånträden	-13,8	-438,8	-6
Värdeförändring	-364,8	701,6	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 973,5	17 922,4	146
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 739,5	17 690,8	

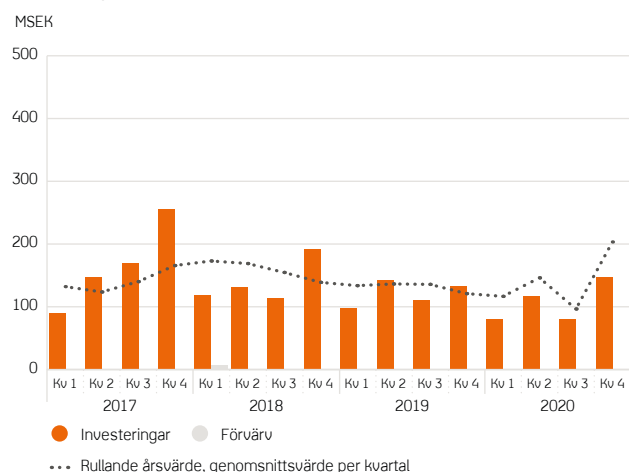
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 427 (484) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 228 (168) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avsåg investeringar i utvecklingsfastigheter och slutförandet av kontorsfastigheten Foajén i Malmö.

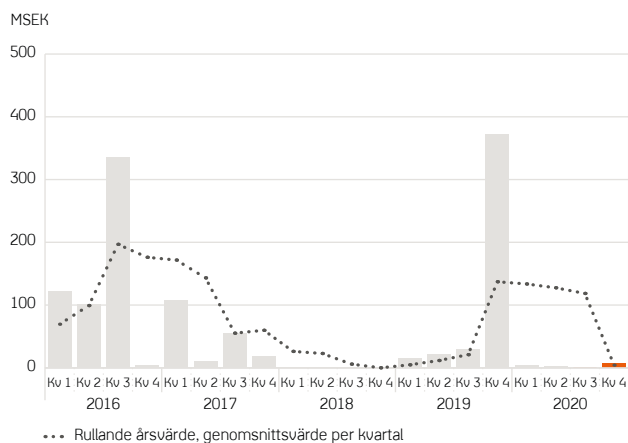
Avyttringar

Under perioden frånträddes 7 (10) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 14 (439) MSEK. Under samma period kontraherades 5 (3) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 98 (72) MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick till 217 (164) MSEK, varav 17 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 200 (155) MSEK kortfristigt vilket avser kortsiktig placering av överskottslikviditet.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 013 (8 094) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 34 (25) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 335 (2 468) MSEK, varav 1 927 (2 037) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 966 (9 937) MSEK, varav 9 641 (9 615) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 238 (247) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 540 (1 510) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 december 2020

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 641,3	1 986,1
Derivat	-231,5	-47,7
Underskottsavdrag	-1 926,6	-396,9
Osäkra kundfordringar	-8,4	-1,7
Övrigt	2,0	0,4
Enligt balansräkningen	7 476,8	1 540,2

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 829 (5 640) MSEK, varav 247 (253) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 325 (325) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 278 (3 115) MSEK, varav 2 (1) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 27 (23) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal.

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 121 MSEK, från 8 378 MSEK till 8 257 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöden från verksamheten än investeringar och utdelningar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,9 (46,7) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var obligationer om 5 987 MSEK, varav 4 463 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 520 MSEK utstående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,4 (3,1) år.

Ränteförfallstruktur per 31 december 2020

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 508	0,2
1-2 år	1 200	0,9
2-3 år	100	0,7
3-4 år	1 150	2,6
4-5 år	1 349	1,1
5- år	2 200	1,7
Totalt	8 507	1,2

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 231 MSEK samt leasingsskulder om 352 MSEK ingår inte.

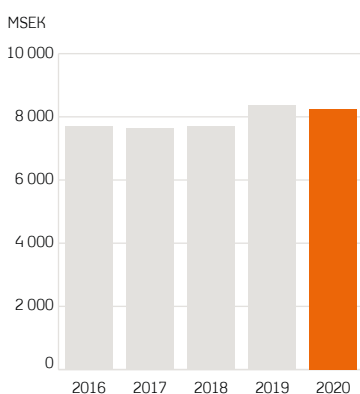
Finansieringskällor per 31 december 2020

MSEK	Låneram	Uarav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 987 ¹⁾	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 520	30
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	-	0
Totalt ²⁾	17 700	8 507	100

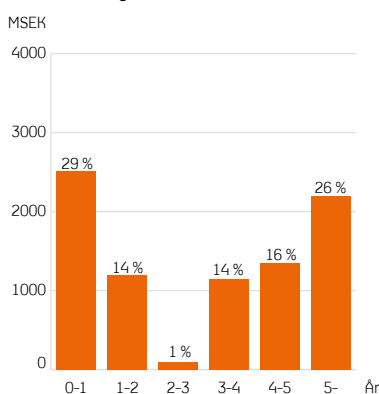
¹⁾ Uarav 4 463 MSEK gröna obligationer.

²⁾ Marknadsvärden av derivat om 231 MSEK samt leasingsskulder om 352 MSEK ingår inte.

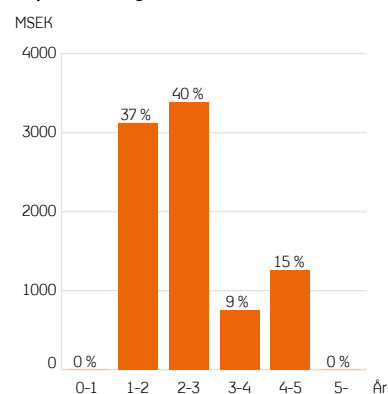
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2020-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 procent	170 procent
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 procent	3 procent
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,4 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 procent	29 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,9 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

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	158,1	207,1	657,9	792,7
Avskrivningar	9,0	8,1	35,4	32,1
Betald ränta	-28,7	-30,1	-131,6	-135,2
Erhållen ränta	0,1	0,2	0,5	0,8
Betald skatt	-3,8	-0,3	-8,1	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134,7	185,0	554,1	689,4
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-34,4	-288,6	72,2	-342,0
Förändring av kortfristiga skulder	200,3	36,1	88,3	-63,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300,6	-67,5	714,6	283,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-148,9	-133,1	-427,3	-479,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	7,2	407,2	13,8	458,4
Förvärv av inventarier	-5,6	-0,9	-12,3	-3,2
Investering i immateriella tillgångar	-1,5	-	-1,5	-
Utdelning från intressebolag	-	-	34,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148,8	273,2	-392,6	-24,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten	151,8	205,7	322,0	258,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	498,9	147,5	1 298,9	1 806,4
Amortering	-707,5	-407,0	-981,6	-1 386,4
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	1,0	-
Utbetald utdelning	-	-	-219,0	-700,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-208,6	-259,5	99,3	-280,0
Periodens kassaflöde	-56,8	-53,8	421,3	-21,1
Likvida medel vid periodens början	690,4	266,1	212,3	233,4
Likvida medel vid periodens slut	633,6	212,3	633,6	212,3

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 554 (689) MSEK. Förändringen beror främst på försämrade resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 715 (284) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -393 (-25) MSEK. Förändringen beror främst på lägre fastighetsavyttringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 99 (-280) MSEK. Ökningen beror främst på lägre utbetald utdelning under 2020.

Kvartalsöversikt

MSEK	2020	2019	2020				2019				2018
	Helår	Helår	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	1 446,3	1 622,2	373,0	367,5	302,7	403,2	436,1	380,7	405,7	399,7	398,1
Driftkostnader inkl. energi och fastighetssskatt	-451,2	-498,9	-118,3	-97,6	-113,3	-121,9	-128,7	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3
Underhåll	-63,6	-56,4	-20,6	-12,6	-16,1	-14,2	-18,2	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1
Fastighetsadministration	-186,9	-182,8	-56,3	-31,4	-55,2	-44,0	-58,8	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6
Driftöverskott	744,6	884,1	177,7	225,9	118,0	223,0	230,4	232,8	219,0	201,9	178,1
Central administration och strategisk utveckling	-86,7	-91,5	-19,4	-22,7	-21,5	-23,1	-23,3	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	657,9	792,6	158,2	203,2	96,5	200,0	207,1	210,9	196,2	178,5	153,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	5,0	1,1	-0,7	-4,9	1,1	9,5	0,2	-0,2	0,6	0,5	0,5
Värdeförändring fastigheter	-364,8	701,7	91,5	-40,4	-341,0	-74,8	455,6	38,5	214,6	-7,0	93,3
Rörelseresultat	298,0	1 495,4	249,0	157,9	-243,4	134,7	663,0	249,2	411,4	172,0	247,7
Finansiella poster	-134,8	-136,2	-31,6	-35,5	-34,5	-33,3	-31,7	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5
Värdeförändring finansiella instrument	4,0	-16,2	23,0	12,0	-6,4	-24,6	82,3	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1
Resultat före skatt	167,2	1 343,0	240,5	134,4	-284,3	76,8	713,5	192,5	334,5	102,6	194,1
Skatt	-30,3	-217,0	-50,1	-22,4	54,7	-12,5	-85,9	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6
Periodens resultat	136,9	1 126,0	190,3	112,0	-229,6	64,3	627,6	169,8	247,3	81,4	149,5
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 973,5	17 922,4	17 973,5	17 737,9	17 698,3	17 924,9	17 922,4	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1
Övriga materiella och immateriella anläggningstillgångar	169,3	165,7	169,3	146,0	154,6	155,8	165,7	159,3	166,4	173,9	51,3
Finansiella anläggningstillgångar	72,2	93,3	72,2	76,0	81,1	108,9	93,3	116,6	113,5	95,8	92,3
Omsättningstillgångar	1 130,5	773,9	1 130,5	1 149,2	1 003,0	732,2	773,9	451,8	427,5	387,5	382,8
Fastigheter som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	334,4	264,8	-	-
Summa tillgångar	19 343,9	18 955,2	19 343,9	19 109,2	18 936,9	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	8 013,2	8 094,3	8 013,2	7 822,9	7 710,9	8 158,5	8 094,3	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7
Långfristiga skulder	7 474,5	7 258,9	7 474,5	8 038,7	7 736,2	7 285,8	7 258,9	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3
Kortfristiga skulder	3 857,6	3 602,0	3 857,6	3 247,6	3 489,8	3 477,5	3 602,0	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5
Summa eget kapital och skulder	19 345,4	18 955,2	19 345,4	19 109,1	18 936,9	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	582 000	586 000	582 000	580 000	580 000	579 000	586 000	577 000	576 000	573 000	582 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 973	17 922	17 973	17 738	17 698	17 925	17 922	17 703	17 319	17 249	16 944
Investeringar i fastigheter, MSEK	427	484	149	80	118	80	133	111	142	98	192
Fastighetsförsäljningar, MSEK	14	439	7	-	3	4	372	30	22	15	-
Överskottsgrad, %	51,5	54,5	47,6	61,5	39,0	55,3	52,8	61,1	54,0	50,5	44,7
Direktavkastning, % ²⁾	4,1	5,1	4,1	4,5	4,6	5,1	5,1	4,8	4,9	4,9	4,9
Totalavkastning, %	1,7	8,6	1,7	4,0	4,6	8,3	8,6	6,3	5,9	5,1	5,1
Vakansgrad area, % ³⁾	14,8	15,7	14,8	15,5	15,8	15,3	15,7	16,4	16,3	15,0	15,3
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	5,1	4,8	5,1	5,2	5,3	4,8	4,8	5,0	5,2	4,7	3,2
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	41,4	42,7	41,4	40,9	40,7	43,1	42,7	40,5	39,9	43,3	44,0
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 257	8 378	8 257	8 600	8 668	8 429	8 378	8 797	8 918	8 157	7 704
Belåningsgrad, %	45,9	46,7	45,9	48,5	49,0	47,0	46,7	49,7	50,7	47,3	45,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,8	5,0	5,7	2,8	6,0	5,8	6,6	5,2	5,0	5,2
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6
Räntebindningstid, år	3,4	3,1	3,4	2,5	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,7	3,9
Avkastning på eget kapital, %	1,7	14,3	1,7	7,5	8,4	13,9	14,3	8,5	8,5	7,0	7,3
ÖURIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	191	196	191	192	188	190	196	200	202	204	211

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Definitionen har ändrats från och med 2020 och historiska nyckeltal har räknats om, se nyckeltalsdefinitioner på sid 23.

³⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

Jernhusen är 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 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. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell.
- 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	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Affärsområde Stationer				
Lokaler	128,2	147,2	515,4	566,9
Markupplåtelse	19,9	32,1	73,0	99,1
Summa hyresintäkter	148,1	179,3	588,4	666,0
Energi	10,5	14,5	41,4	45,8
Stationsavgifter	16,2	27,1	91,3	107,3
Reklamintäkter	9,1	23,0	34,6	65,3
Övrigt	19,4	18,0	34,5	58,4
Summa fastighetsintäkter	203,3	261,9	790,2	942,8
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	122,6	119,4	459,3	465,2
Markupplåtelse	6,5	6,0	24,9	23,5
Infrastrukturförvaltning	25,0	24,3	102,7	101,4
Summa hyresintäkter	154,1	149,7	586,9	590,1
Energi	15,6	25,5	69,2	83,5
Övrigt	1,4	0,6	5,8	12,2
Summa fastighetsintäkter	171,1	175,8	661,9	685,8
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Övrigt	-1,4	-1,7	-6,1	-6,4
Summa	-1,4	-1,7	-6,1	-6,4
Summa fastighetsintäkter koncernen	373,0	436,0	1 446,0	1 622,2

Resultat per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	92,8	150,6	375,7	505,8
Depåer och Kombiterminaler	100,9	96,1	382,8	384,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-35,5	-39,6	-100,6	-97,4
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	158,2	207,1	657,9	792,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	-44,5	368,3	-414,8	577,7
Depåer och Kombiterminaler	136,1	87,3	50,0	124,0
Summa värdeförändringar fastigheter	91,5	455,6	-364,9	701,7
Rörelseresultat				
Stationer ¹⁾	47,7	519,1	-34,1	1 084,6
Depåer och Kombiterminaler	236,9	183,4	432,8	508,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-35,5	-39,6	-100,6	-97,4
Summa rörelseresultat	249,0	662,9	298,0	1 495,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 5,0 (1,1) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror samt lägre övriga fastighetsintäkter. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre rörelseresultat före värdeförändringar och negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Affärsområde Projektutvecklings förädling av fastigheterna har under året bidragit med projektresultat om -80 MSEK (272 MSEK) vilket ingår i värdeförändringar fastigheter för affärsområde Stationer om -58 (224) MSEK och Depåer och Kombiterminaler om -22 (48) MSEK.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter samt lägre intäkter energi. Kostnader för energi och drift är lägre än föregående år. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre rörelseresultat före värdeförändringar och lägre positiva värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Se även kommentarer på sida 3 om hur coronakrisen har påverkat Jernhusen.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2020

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	90	56	146
Hyresvärde, MSEK	635	560	1 195
Lokalarea, kvm	191 000	391 000	582 000
Vakant lokalarea, kvm	20 000	60 000	80 000
Återstående kontraktstid, år	4,8	2,9	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	5,3	4,8	5,1
Vakansgrad area, %	11,4	16,4	14,8

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2019-12-31	12 611,3	5 311,1	17 922,4
Driftnetto	-287,8	-27,3	-315,1
Projektresultat	-58,1	-22,2	-80,3
Direktavkastningskrav	-68,9	99,5	30,6
Delsumma värdeförändring	-414,8	50,0	-364,8
Investeringar	257,7	169,6	427,3
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	2,4	-	2,4
Frånträden	-6,2	-7,6	-13,8
Byte av fastighet mellan affärsområden	66,2	-66,2	-
Marknadsvärde 2020-12-31	12 516,5	5 456,9	17 973,5

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Helår 2020	Helår 2019
Intäkter	50,8	58,7	218,5	239,1
Kostnader	-73,5	-85,1	-279,3	-290,6
Finansnetto	1 105,9	2 121,6	1 341,0	2 122,1
Bokslutsdispositioner	57,3	51,2	58,5	51,2
Resultat före skatt	1 140,5	2 146,4	1 338,7	2 121,8
Skatt	7,8	21,6	0,0	-0,1
Periodens resultat	1 148,3	2 168,0	1 338,7	2 121,7

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 219 (239) MSEK och kostnaderna uppgick till -279 (-291) MSEK.

Finansnettot minskade till 1 341 (2 122) vilket förklaras av lägre utdelning från dotterbolag i år. Resultatet före skatt uppgick till 1 339 (2 122) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	10,8	10,8
Finansiella anläggningstillgångar	3 087,2	3 030,1
Omsättningstillgångar	9 727,3	8 306,0
SUMMA TILLGÅNGAR	12 825,3	11 346,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 158,3	3 038,6
Obeskattade reserver	1,6	1,6
Långfristiga skulder	5 257,5	5 062,3
Kortfristiga skulder	3 407,9	3 244,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 825,3	11 346,9

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 31 december var 191 (196) personer anställda i koncernen, varav 183 (189) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Säsongsvariationer

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för energi, snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är dock relativt små sett ur ett större perspektiv. De största flödena på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 78 i årsredovisningen för 2019, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mot bakgrund av den osäkerhet i den globala ekonomin som coronakrisen har orsakat finns en ökad risk att Jernhusen får en negativ påverkan på verksamheten. Jernhusen påverkas finansiellt direkt genom den omsättningsbaserade hyran och rörliga övriga fastighetsintäkter men även genom hyresrabatter. Det finns även en ökad risk i både kundfordringar och för framtida vakanser. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 55–58 i årsredovisningen för 2019.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport 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.

Jernhusen har under perioden lämnat rabatter till hyresgäster till följd av coronakrisen. Hyresrabatterna har inte bedömts vara en modifiering av ursprungliga hyresavtalet utan som en tillfällig kompensation för minskad nytta av lokalerna under den pågående pandemin. Rabatter och erhållna statliga stöd hänförliga till dessa redovisas därför i den period som rabatterna lämnas respektive statliga stöden erhålls eller bedöms sannolika att erhållas. Detta är en avvikelse från IFRS 16 om de lämnade rabatterna skulle anses vara en modifiering av befintligt avtal. Både lämnade rabatter och erhållna statliga stöd redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2019. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2020 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Inga kommande standarder eller rekommendationer bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 83–84 i årsredovisningen för 2019, för mer information.

Kalendarium

→ Årsredovisning 2020	Mars 2021
→ Årsstämma i Stockholm	26 april 2021
→ Delårsrapport januari–mars 2021	26 april 2021
→ Halvårsrapport januari–juni 2021	13 juli 2021
→ Delårsrapport januari–september 2021	21 oktober 2021
→ Bokslutskommuniké 2021	27 januari 2022

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

Stockholm den 28 januari 2021

Kerstin Gillsbro
Ud

För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon 08-410 626 00
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

Peter Anderson, ekonomidirektör
Telefon 08-410 626 00
peter.anderson@jernhusen.se

Adress

Jernhusen AB (publ)
Västra Järnväggsgatan 23
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 januari 2021 kl 16:00.

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga fastighetsintäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntasintäkter 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 fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåränläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.
Överskottsgrad *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig kapitalbindning *	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Finansiella begrepp

Räntebärande låneskuld netto*	Räntebärande skulder inkl. derivat minus räntebärande fordringar inkl. derivat och likvida medel.
Räntetäckningsgrad*	Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Rörelseresultat före värdeförändringar*	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Självfinansieringsgrad *	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel .
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor 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 genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

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