

Delårs- rapport

Januari–mars 2021

Delårsrapport januari-mars 2021

Jernhusen i sammandrag	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter, MSEK	392	403	1 435	1 446
Förvaltningsresultat, MSEK	171	176	523	528
Värddeförändringar fastigheter, MSEK	139	-75	-151	-365
Periodens resultat, MSEK	297	64	370	137
Investeringar i fastigheter, MSEK	91	80	518	507
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 204	17 925	18 204	17 973
Finansiella mål	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	2,8	8,2	2,8	1,6
Belåningsgrad, 45 - 55 procent	45,2	47,0	45,2	45,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	6,1	6,0	4,9	4,9

* I de finansiella målen ingår även mål för årets utdelning (40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värddeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) vilket följs upp årsvis.

Händelser under och efter kvartalet

Coronakrisen fortsatte att sätta sin prägel även under första kvartalet och har påverkat resultatet för perioden främst genom lämnade hyresrabatter till våra hyresgäster och lägre rörliga intäkter.

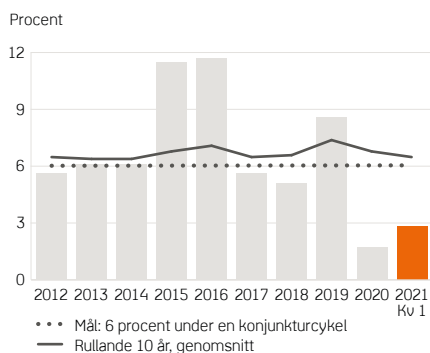
I januari vann detaljplanen för Västlänken station Centralen i Göteborg laga kraft. Detaljplanen rymmer två av Västlänkens uppgångar och möjliggör en nybyggnation av station, handel och kontor på cirka 34 000 kvm BTA för Jernhusen. Utöver detta har Jernhusen en markanvisning om ytterligare cirka 10 000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

Den 29 januari emitterade Jernhusen en grön obligation om 400 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.

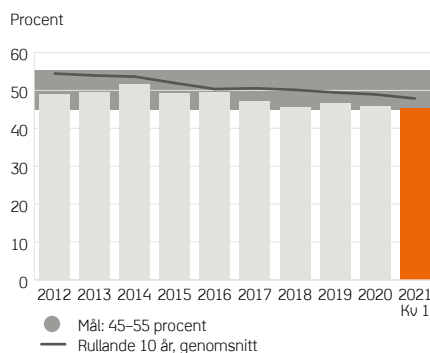
Den 1 april nominerades Magnus Jacobson, Agneta Kores, Martin Lindgren och Katarina Wåhlin Alm som nya styrelseledamöter. Till ny ordförande efter Kjell Hasslert, som avböjer omval föreslås Anette Asklin.

- **Fastighetsintäkterna** minskade med 3 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Totalt har rabatter om 9 MSEK till följd av coronakrisen belastat resultatet under kvartalet.
- **Förvaltningsresultatet** minskade med 3 procent, främst till följd av lägre intäkter. Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd.
- **Värddeförändring på fastigheterna** uppgick till en ökning med 0,8 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värddeförändringen beror i huvudsak på projektresultat.
- **Periodens resultat** ökade kraftigt till följd av periodens positiva värddeförändringar fastigheter och finansiella instrument.

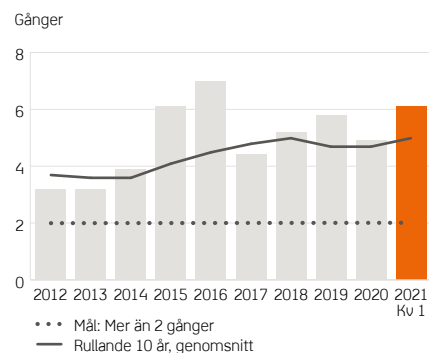
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2020. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Vd har ordet

Coronakrisen fortsätter sätta spår

Coronakrisen fortsätter i oförminskad styrka även under första kvartalet 2021 och antalet resenärer på järnvägen är fortsatt på en mycket låg nivå. Våra kunder är fortsatt starkt påverkade, inte minst butiker och restauranger på stationerna. Vi fortsätter att stödja våra kunder genom att ha en nära och konstruktiv dialog för att förstå hur vi på bästa sätt kan vara med och skapa långsiktigt hållbara lösningar.

Lämnade rabatter och minskade rörliga intäkter drog ned vårt resultat under kvartalet och enligt vår bedömning rör det sig om cirka 50 miljoner kronor som det har påverkat. Coronakrisen har pågått längre än vad vi har kunnat föreställa oss, men vi tror på en snabb återhämtning när samhället öppnar upp igen och då kommer järnvägen och det kollektiva resandet ha en nyckelroll.

Nya mål

Från 2021 arbetar vi med nya, tydligare strategiska mål för hållbart värdeskapande:

- Klimatneutralt där vi ska ha halverad klimatpåverkan till 2030 och vara klimatneutrala till 2045.
- Säkert, sunt och tryggt för alla. Säkert handlar om att minska risken för olyckor, Sunt handlar om ett etiskt agerande och med respekt för mänskliga rättigheter. Tryggt handlar om upplevd trygghet på våra stationer.
- Lönsam tillväxt, vilket innebär att vi vill växa men samtidigt bibehålla vår lönsamhet.

För att skapa en förflyttning inom dessa mål har vi ett antal aktiviteter i vår affärsplan, på sidan 8 utvecklar vi vad som är levererat under detta kvartal.

Långsiktigt arbete bär frukt

Jernhusen äger en hel del järnvägsnära mark. I tät dialog med berörda kommuner tar vi fram utvecklingsplaner för dessa markområden, med målet att få till ändamålsenliga detaljplaner. Sådana processer tar många år och kräver stort engagemang och kunskap. Här visas styrkan i vår uthållighet och långsiktighet. Under perioden har två sådana markutvecklingsprojekt lett till lagakraftvunna detaljplaner, en i Göteborg och en i Kristianstad. Utöver att det nu går att bygga mer järnvägsnära och därmed bidra till ökat kollektivt resande får vi också ett värdelyft på denna mark med över 100 miljoner kronor.

I det stora projektet vid centralstationen i Göteborg har nu en av detaljplanerna vunnit laga kraft. Den andra är antagen av Kommunfullmäktige. Därmed går vi in i nästa fas och börjar med projektering och uthyrning.

I Centralstaden-projektet i Stockholm pågår parallella uppdrag med fokus på gestaltning, genomförbarhet och projektlönsamhet. Det ska bli väldigt spännande att få följa detta arbete framåt!

Finansiering till låga räntenivåer

Vi ser en ökad efterfrågan på grön finansiering och är väldigt glada att vi kan möta den genom att emittera gröna obligationer. Under kvartalet har vi kunnat emittera 400 miljoner kronor till en rekordlåg nivå om 0,23 procent fast ränta för ett fyraårigt grönt obligationslån. Detta visar att investerare uppskattar såväl vår finansiella styrka som våra gröna tillgångar.

Kerstin Gillsbro
Vd

Coronakrisen

Jernhusen har fortsatt att under 2021 göra mycket för att stödja hyresgäster, exempelvis:

- Totalt har rabatter om 9 miljoner kronor till följd av coronakrisen belastat resultatet under kvartalet.
- Beviljat uppskov med hyresbetalningar.
- Fortsatt med månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran.
- Förlängt tillfällig övergång till enbart omsättningshyra.
- Förändrat kraven på öppettider.

Ytterligare rabatter kan komma att lämnas även 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, parkeeringsintäkter och annat, har påverkats negativt av ett minskat resande.

Effekten under perioden är enligt vår bedömning cirka 40 miljoner kronor jämfört med ett normalår. Tillsammans med lämnade rabatter bedöms resultatpåverkan alltså till cirka 50 miljoner kronor.

Ingen ytterligare negativ värdepåverkan på fastighetsvärdena har uppkommit under perioden. Men den värdenedgång på 400 miljoner kronor som skedde 2020 har inte heller återhämtats.

Refinansiering har skett till förmånliga villkor, vilket visar att Jernhusens finansiella styrka uppskattas av kapitalmarknaden.

Jernhusen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer, vilket gör att alla medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån. För de medarbetare som ändå behöver vara på sin arbetsplats säkerställs ett avstånd kan hållas. Möten och samverkan sker digitalt.

I våra stationer har vi utökat städningen och upplåter reklamtyor till Folkhälsomyndigheten och Trafikverket för information och se till att det inte uppstått någon trängsel.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	300	319	1 150	1 170
Övriga fastighetsintäkter	92	84	284	276
Summa fastighetsintäkter	392	403	1 435	1 446
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-72	-77	-304	-310
Energi	-42	-41	-123	-122
Underhåll	-14	-14	-63	-64
Fastighetskatt	-5	-3	-21	-19
Fastighetsadministration	-41	-44	-184	-187
Summa fastighetskostnader	-174	-180	-696	-702
Driftöverskott	218	223	739	744
Central administration	-8	-10	-40	-42
Strategisk utveckling	-9	-13	-40	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	4	10	-1	5
Finansiella poster	-33	-33	-135	-135
Förvaltningsresultat	171	176	523	528
Värdeförändring fastigheter	139	-75	-151	-365
Värdeförändring finansiella instrument	60	-25	89	4
Resultat före skatt	370	77	461	167
Skatt	-73	-12	-91	-30
Periodens resultat	297	64	370	137
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	297	64	370	137
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägares	297	61	364	128
Innehavare utan bestämmande inflytande	0	3	6	9
Resultat per aktie (SEK)	74	15	91	32
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna minskade med 3 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Totalt har rabatter om 9 MSEK till följd av coronakrisen belastat resultatet under kvartalet. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 237 (1 195) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (3,9) år.

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Lokaler	249	266	953	969
Markupplåtelse	23	26	96	98
Infrastrukturförvaltning	27	28	102	103
Summa hyresintäkter	300	319	1 150	1 170
Energi	32	33	109	110
Stationsavgifter	25	26	90	91
Reklamintäkter	5	16	24	35
Övrigt	31	9	62	40
Summa övriga fastighetsintäkter	92	84	284	276
Summa fastighetsintäkter	392	403	1 435	1 446

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 3 procent, främst driftkostnader och fastighetsadministration har minskat under perioden till följd av kostnadsbesparingar.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade med 0,3 procentenheter till följd av kostnadsbesparingar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 3 procent vilket främst beror på lägre intäkter samt lägre resultat från intresseföretag.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar under perioden motsvarar 0,8 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till högre projektresultat som en följd av lagakraftvunna detalplaner under kvartalet för Region City i Göteborg och Rättscentrum i Kristianstad.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Helår 2020
Driftnettoeffekt	21	-80	-315
Projektresultat	118	5	-80
Direktavkastningskrav	-	-	31
Summa värdeförändringar	139	-75	-365

Finansiella poster

Finansiella poster för perioden var oförändrade jämfört med föregående år. Jämfört med föregående år sjönk dock den genomsnittliga finansieringskostnaden då den räntebärande skulden ökade. Nya räntederivat och emissioner av obligationer gjordes i genomsnitt de senaste 12 månaderna till lägre marknadsräntor och kreditmarginaler än föregående år.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat under perioden motsvarar 26 (-10) procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Minskningen av det negativa marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång i långa räntor som skett under perioden.

Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 19,8 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,7 procentenhet, och andra skattemässiga justeringar, 0,1 procentenhet.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 262 (2 414) MSEK, varav 1 867 (1 992) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 030 (7 957) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Helår 2020
Aktuell skatt	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-73	-12	-30
Summa skatt	-73	-13	-30
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-76	-16	-34
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	-	-1
ej avdragsgill ränta	0	-1	0
ej aktiverade underskottsavdrag	3	2	5
övriga skattemässiga justeringar	1	2	0
Summa	-73	-13	-30
Effektiv skattesats, %	19,8	16,3	18,1

Kunder

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2021	570	72 853	172	15
2022	652	158 520	323	28
2023	237	57 335	134	12
2024	214	65 256	161	14
2025	44	41 262	79	7
2026	11	10 194	27	2
2027-	85	70 522	250	22
Totalt	1 813	475 942	1 146	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Nettouthyrning

De största uthyrningarna under perioden är två kontorslokaler varav en i Linköpings Centralstation och den andra i Örebro Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är två kontorslokaler och en butikslokal i Stockholms Centralstation. Omförhandlingar som påverkar utfallet till största del är en verkstadslokal i Notvikens Depå samt en kontorslokal i Varbergs station.

Nettouthyrning

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Helår 2020
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	4	5	29
Omförhandlingar	0	1	8
Avflyttning	-22	-9	-31
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-19	-3	5
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	0	-	4
Avflyttning	-3	0	-4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-2	0	0
Nettouthyrning totalt	-21	-3	5

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,0 (5,1) procent och den ytmässiga vakansgraden var 15,5 (14,8) procent. Det som till största del påverkat den ekonomiska vakansgraden negativt under perioden är en kontorslokal i Malmö Centralstation, en verkstadslokal i Notvikens Depå samt en butikslokal i Stockholm Centralstation. Den ytmässiga vakansgradens ökning beror på uppsägningar av verkstadslokal i Notvikens Depå samt två lagerlokaler, en i Hagalund och en i Örebro Depå.

Fastighetsbestånd

Per den 31 mars ägde Jernhusen 147 (146) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 582 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (79) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 230 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av projektresultat och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid värderingarna var 5,7 (5,7) procent.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Helår 2020	Antal fastigh. 2020
Marknadsvärde 1 januari	17 973	17 922	17 922	146
Investeringar	58	80	427	
Förvärv	33	-	-	1
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	-	2	
Frånträden	-	-3	-14	
Värdetförändring	139	-75	-365	
Marknadsvärde vid periodens slut	18 204	17 925	17 973	147
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 970	17 691	17 742	

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 91 (80) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 29 (33) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Beslutade projekt

Ny- och tillbyggnader	Färdigställande	Yta	Investering	Kvarstår	Uthyrningsgrad
Depå Sävenäs	Q2, 2023	4 900 kvm BTA	260 MSEK	250 MSEK	100 %

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City** – En detaljplan vann laga kraft under kvartalet och den andra är uppe för antagande i kommunfullmäktige under andra kvartalet. Nu påbörjas en fas med projektering och uthyrning. Vid årsskiftet 2026/2027 ska de första delarna vara klara.
- **Centralstaden** – Parallella uppdrag pågår inför detaljplanearbete. Plansamråd sker förhoppningsvis under 2022/2023. Parallellt sker diskussioner med Trafikverket och Stockholms Stad kring överdäckningen.

Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Arbete pågår inför plansamråd. Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA för bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet.
- **Ängelholm** – 14 000 kvm BTA bostäder ska tillskapas. Planen ska ut på granskning under sommaren med planerat antagande under hösten 2021.

Avyttringar

Under perioden frånträddes 0 (1) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 0 (1) hela eller delar av fastigheter till försäljning.

Finansiering

Finansiering

Under första kvartalet 2021 har de långa svenska marknadsräntorna som vid årsskiftet låg på historiska låga nivåer stigit som en konsekvens av bland annat tro på högre framtida inflation. De korta marknadsräntorna har under samma period legat kvar på låga nivåer. De låga kreditmarginaler för Jernhusen som sjönk i slutet av förra året har varit fortsatt låga under perioden. Sammantaget innebär de låga räntorna samt låga kreditmarginaler gynnsamma förhållanden för Jernhusens finansiering.

Räntebärande skulder

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 27 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,2 (45,9) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 mars var obligationer om 6 115 MSEK, varav 4 591 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 520 MSEK utestående på marknaden.

Likviditetskvoten har under perioden minskat med 19 procentenheter och uppgick till 151 procent vilket är över målet om 125 procent.

Grön finansiering

Under perioden har Jernhusen emitterat totalt 400 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 mars 2021 till 4 591 MSEK vilket motsvarar 53 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

Ränteförfallstruktur per 31 mars 2021

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 986	0,5
1-2 år	450	0,6
2-3 år	200	3,5
3-4 år	1 550	1,8
4-5 år	1 349	1,3
5- år	2 100	1,3
Totalt	8 635 ¹⁾	1,1

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 191 MSEK samt leasingkulder om 346 MSEK ingår inte.

Räntebindning och kapitalbindning

Kapitalbindningen har under perioden ökat till följd av emitterade obligationer samt nytecknade faciliteter och uppgår vid periodens utgång i skuldportföljen till 2,9 (2,5) år.

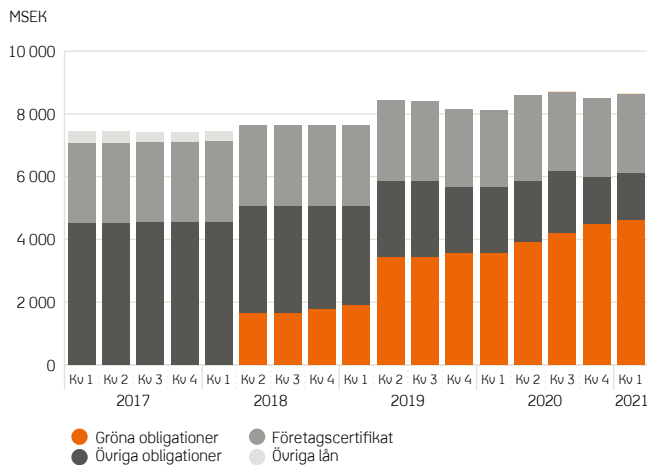
Räntebindningen har minskat under perioden till följd av att inga derivat har förlängts. Nedgången motverkas dock av att en emission av en fastränteobligation skett under perioden. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 3,3 (3,4) år.

Genomsnittlig ränta

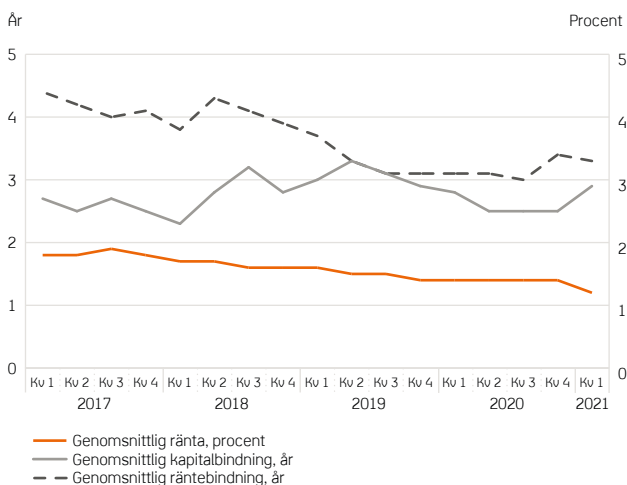
Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,2 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 1,1 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 6,1 (6,0) gånger. Skuldkvoten uppgick till 12,5 (10,4) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 22 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 86 MSEK.

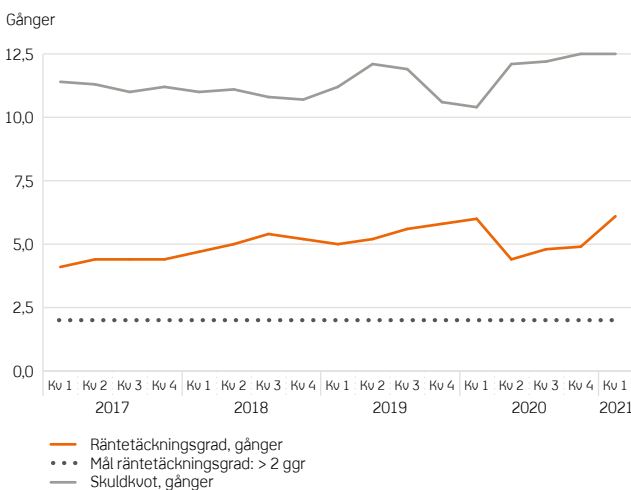
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Hållbart värdeskapande

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

I december 2020 antog styrelsen tre nya strategiska mål för hållbart värdeskapande:

- Klimatneutralt, som innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045.
- Säkert, sunt och tryggt för alla, detta mål syftar till att minska risken för olyckor, säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra den upplevda tryggheten på stationerna.
- Lönsam tillväxt, som innebär att vi ska ha en långsiktig ekonomisk förmåga.

Klimatneutralt

Klimatneutralt handlar om att minimera utsläpp av växthusgaser inom de områden vi har störst möjlighet till påverkan, nämligen material, transporter, energi och avfall. Under kvartalet har följande aktiviteter genomförts:

- Påbörjat en pilot för solcellsinstallationer på tak för fastigheter i Gävle.
- Tagit fram en första version av Färdplan Klimatneutralt Jernhusen och hållit utbildningar om klimatfrågor.
- Fortsatt arbetet med energieffektivisering.

Säkert, sunt och tryggt för alla

Säkert, sunt och tryggt är ett brett mål där många av åtgärderna har prägeln av ständiga förbättringar. Under kvartalet har följande genomförts:

- Bildat ett gemensamt säkerhetsforum inom förvaltningen för uppföljning av olyckor och tillbud mm i syfte att stärka det förebyggande arbetet samt säkerhetskulturen inom bolaget.
- Infört ett förbättrat stöd för systematiskt arbetsmiljöarbete i vårt projektverktyg.
- Genomfört anti-korruptionsutbildningar.
- Påbörjat framtagande av nytt ramverk för inpasseringssystem.
- Haft dialog med myndigheter för att hantera utmaningar på mindre stationer. Många ungdomar vistas i väntsalrar i brist på andra öppna aktiviteter under pandemin.

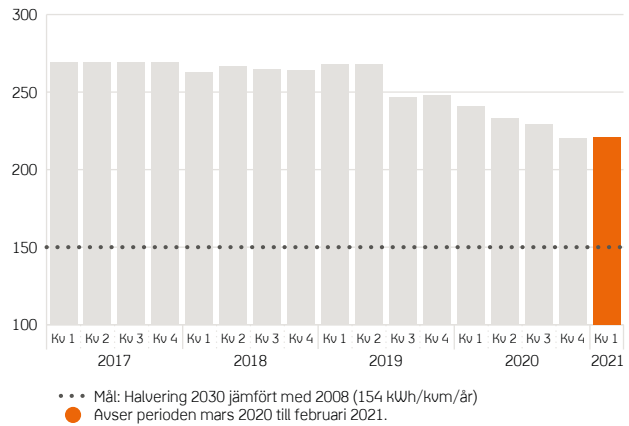
Lönsam tillväxt

Lönsam tillväxt handlar i detta skede om digitalisering, strukturkapital och konceptutveckling. Under kvartalet har följande aktiviteter genomförts:

- Infört nya roller och arbetssätt inom uthyrningsorganisationen på stationer.
- Hållit utbildningar i att beräkna och kunna påverka fastigheters totalavkastning och i utvecklade investeringskalkyler.
- Uppdaterat strategiplaner för depåer.
- Fortsatt utrullning av styr, reglering och övervakning av driftsystem på våra stora fastigheter.
- Drivit fram detaljplaner, gjort uthyrningar och andra kommersiella aktiviteter, vilka beskrivs på andra ställen i rapporten.

Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt per rullande 12 månader

kWh/kvm/år

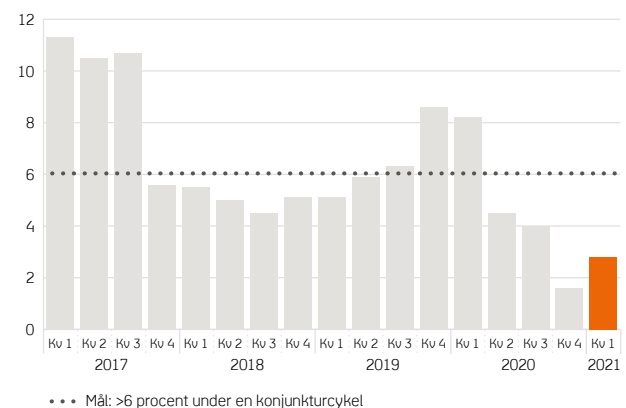


O

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet.

Totalavkastning

Procent



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 204	17 925	17 973
Övriga materiella anläggningstillgångar	158	156	168
Immateriella tillgångar	3	-	2
Andelar i intressebolag och joint venture	58	94	55
Derivat	20	15	17
Summa anläggningstillgångar	18 443	18 190	18 215
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	66	71	58
Räntebärande kortfristiga fordringar	100	-	200
Övriga fordringar	301	382	240
Likvida medel	822	279	634
Summa omsättningstillgångar	1 288	732	1 131
SUMMA TILLGÅNGAR	19 731	18 922	19 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 275	8 131	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande	35	28	34
Summa eget kapital	8 310	8 159	8 013
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 608	1 523	1 540
Räntebärande skulder	5 225	5 380	5 583
Derivat	189	275	247
Avsättningar	106	109	105
Summa långfristiga skulder	7 128	7 286	7 475
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 755	3 068	3 276
Derivat	2	0	2
Leverantörsskulder	71	91	144
Övriga skulder	464	319	435
Summa kortfristiga skulder	4 292	3 478	3 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 731	18 922	19 345

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Eget kapital 1 januari	8 013	8 094	8 094
Lämnad utdelning	-	-	-219
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	1
Totalresultat för perioden	297	64	137
Eget kapital vid periodens utgång	8 310	8 159	8 013
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 275	8 131	7 979

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	200	200	658	658
Avskrivningar	10	9	37	35
Betald ränta	-34	-35	-131	-132
Erhållen ränta	0	0	1	1
Betald skatt	0	0	-8	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176	173	557	554
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	31	108	-5	72
Förändring av korta skulder	-36	-77	129	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171	205	681	715
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-58	-80	-406	-427
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-45	-	-45	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	4	10	14
Förvärv av inventarier	-	0	-12	-12
Investering i immateriella tillgångar	-2	-	-3	-2
Utdelning från intressebolag	-	-	35	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105	-76	-421	-393
Kassaflöde från den operativa verksamheten	66	129	260	322
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	400	-	1 699	1 299
Amortering av skuld	-279	-63	-1 198	-982
Erhållet aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	1	1
Utbetald utdelning	-	-	-219	-219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	122	-63	284	99
Periodens kassaflöde	188	66	543	421
Likvida medel vid periodens början	634	212	212	212
Likvida medel vid periodens slut	822	278	756	634

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är i nivå med föregående år.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på förvärv av en förvaltningsfastighet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på emission av gröna obligationer under perioden.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	2021				2020				2019	
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	
Fastighetsintäkter	392	373	368	303	403	436	381	406	400	
Driftöverskott	218	178	226	118	223	230	233	219	202	
Förvaltningsresultat	171	126	163	63	176	176	179	160	143	
Värdeförändring fastigheter	139	91	-40	-341	-75	456	39	215	-7	
Årets resultat	297	190	112	-230	64	628	170	247	81	

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020				2019	
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	
Lokalarea, kvm ¹⁾	581 000	582 000	580 000	580 000	579 000	586 000	577 000	576 000	573 000	
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 204	17 973	17 738	17 698	17 925	17 922	17 703	17 319	17 249	
Investeringar i fastigheter, MSEK	91	229	80	118	80	133	111	142	98	
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	7	-	3	3	372	30	22	15	
Överskottsgrad, %	55,6	47,6	61,5	39,0	55,3	52,8	61,2	54,0	50,5	
Direktavkastning, %	4,1	4,1	4,5	4,6	5,1	5,1	4,8	4,9	4,9	
Totalavkastning, %	2,8	1,6	4,0	4,5	8,2	8,6	6,3	5,9	5,1	
Vakansgrad area, % ²⁾	15,9	14,8	15,5	15,8	15,3	15,7	15,0	16,3	15,0	
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	6,0	5,1	5,2	5,3	4,8	4,8	4,7	5,2	4,7	

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020				2019	
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	
Soliditet, %	42,1	41,4	40,9	40,7	43,1	42,7	40,5	39,9	43,3	
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 230	8 257	8 600	8 668	8 429	8 378	8 797	8 918	8 157	
Belåningsgrad, %	45,2	45,9	48,5	49,0	47,0	46,7	49,7	51,5	47,3	
Skuldkvot, ggr	12,5	12,5	12,2	12,1	10,4	10,6	11,9	12,1	11,2	
Likviditetskvot, %	151	170	189	173	164	164	164	159	147	
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	5,0	5,7	2,8	6,0	6,5	6,6	5,3	5,0	
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	
Räntebindningstid, år	3,3	3,4	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,7	
Avkastning på eget kapital, %	4,5	1,7	7,5	8,4	13,9	14,3	8,5	8,6	7,0	

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ 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 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	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Affärsområde Stationer				
Lokaler	133	146	503	515
Markupplåtelse	16	20	69	73
Summa hyresintäkter	150	166	572	588
Energi	10	11	40	41
Stationsavgifter	25	26	90	91
Reklamintäkter	5	16	24	35
Övrigt	3	7	31	35
Summa	192	226	756	790
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	117	121	455	459
Markupplåtelse	7	6	26	25
Infrastrukturförvaltning	27	28	102	103
Summa hyresintäkter	151	155	583	587
Energi	23	22	70	69
Övrigt	2	2	6	6
Summa	176	179	659	662
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Övrigt	24	-2	20	-6
Summa	24	-2	20	-6
SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER	392	403	1 435	1 446

Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Driftöverskott				
Stationer	93	122	346	375
Depåer och Kombiterminaler	98	102	386	390
Övriga enheter och koncernelimineringar	27	-1	7	-21
Summa driftöverskott	218	223	739	744

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskar driftöverskottet jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler minskar driftöverskottet jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lägre rörliga intäkter.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2021

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	56	147
Hyresvärde, MSEK	658	579	1 237
Totalavkastning, %	1,1	8,2	3,2
Lokalarea, kvm	191 000	391 000	581 000
Vakant lokalarea, kvm	21 000	65 000	86 000
Återstående kontraktstid, år	4,9	3,0	4,0
Ekonomisk vakansgrad, %	6,4	5,5	6,0
Vakansgrad area, %	11,9	17,7	15,9

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2020-12-31	12 517	5 457	17 973
Driftnetto	19	1	21
Projektresultat	122	-4	118
Direktavkastningskrav	-	-	-
Delsumma värdeförändring	141	-2	139
Investeringar	35	23	58
Förvärv	33	-	33
Marknadsvärde 2021-03-31	12 725	5 478	18 204

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan - mar 2021	Jan - mar 2020	Apr 2020 - mar 2021	Helår 2020
Intäkter	72	55	236	219
Kostnader	-59	-68	-271	-279
Finansnetto	0	-4	1 345	1 341
Bokslutsdispositioner	-	0	58	59
Resultat före skatt	12	-17	1 368	1 339
Skatt	-5	2	-7	0
Periodens resultat	8	-15	1 361	1 339

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	3	0	2
Materiella anläggningstillgångar	9	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 193	3 090	3 087
Omsättningstillgångar	9 892	8 307	9 727
SUMMA TILLGÅNGAR	13 096	11 407	12 825
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 166	3 024	4 158
Obeskattade reserver	2	1	2
Långfristiga skulder	4 907	5 061	5 258
Kortfristiga skulder	4 021	3 321	3 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 096	11 407	12 825

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 mars var 190 (191) personer anställda i koncernen, varav 182 (183) 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 68 i årsredovisningen för 2020, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 46–49 i årsredovisningen för 2020.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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. Både rabatter och statliga stöd redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen.

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.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2020. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2021 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 73–74 i årsredovisningen för 2020, för mer information.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| → Halvårsrapport januari-juni 2021 | 13 juli 2021 |
| → Delårsrapport januari-september 2021 | 21 oktober 2021 |
| → Bokslutskommuniké 2021 | 27 januari 2022 |
| → Årsredovisning 2021 | Februari 2022 |

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

Stockholm den 26 april 2021

Kerstin Gillsbro
Vd

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 april 2021 kl 10:00.

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

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. 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 fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning 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 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.
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultat 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.
Genomsnittlig kapitalbindning *	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive utnyttjade 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.
Likviditetskvot	Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Finansiella begrepp

Nettolåneskuld	Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag 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. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Skuldkvot *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
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.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter 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 *.