

Delårs- rapport

Januari-mars 2020

Delårsrapport januari-mars 2020

Händelser under perioden

- Fastighetsintäkterna uppgick till 403 (400) MSEK, en ökning med en procent trots ett tapp på rörliga intäkter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av osäkerheten kring Covid-19. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter från färdigställandet av Foajén i Malmö.
- Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med tolv procent och uppgick till 200 (178) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 200 (184) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 135 (172) MSEK. Resultatförändringen beror främst på negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -75 (-7) MSEK, främst beroende på en bedömning om lägre omsättningshyror under året.
- Finansiella poster uppgick till -58 (-69) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på lägre negativa värdeförändringar på derivatinstrument.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 64 (81) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 925 (17 922) MSEK. Ökningen beror främst på investeringar i fastigheter.
- I mars tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Ellstorp i Malmö som möjliggör byggandet av cirka 600 nya bostäder och en förskola. Affären genomförs till ett underliggande fastighetsvärde om 166 MSEK.
- Styrelsen har som en konsekvens av den allmänna osäkerhet som just nu råder till följd av Covid-19 beslutat att ändra den tidigare föreslagna utdelningen till stämman till 219 (700) MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- I samband med kallelsen till stämman och kompletteringar till denna har det föreslagits ändring av verksamhetsföremålet i bolagsordningen, förändringar i styrelsen samt nya finansiella mål, se vidare information i kallelsen på Jernhusens hemsida.
- Den 17 april emitterade Jernhusen en grön obligation om 500 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- Regeringen publicerade den 17 april förordningen om statligt stöd för vissa lokalhyresgäster. Jernhusen välkomnar att förordningen nu har kommit då detta stärker våra möjligheter att göra än mer för våra hyresgäster. Vi arbetar nu aktivt med att implementera förordningen tillsammans med våra hyresgäster.

Jernhusen i sammandrag	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter, MSEK	403	400	1 626	1 622
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	200	178	814	793
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-75	-7	634	702
Värdeförändringar derivat, MSEK	-25	-34	-7	-16
Periodens resultat, MSEK	64	81	1 109	1 126
Investeringar i fastigheter, MSEK	80	98	466	484
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 925	17 249	17 925	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 151 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,9 miljarder kronor.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari-mars 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

Jernhusen som samhällsaktör

Under slutet av kvartalet påverkades Sverige kraftigt av utbrottet av Covid-19 vilket minskat resandet drastiskt. Jernhusen har som fastighetsbolag i transportsektorn ett stort ansvar som stärks under rådande läge. Vi förstår och har stor respekt för att många resenärer, hyresgäster och samarbetspartners har en mycket ansträngd situation just nu. Det kräver betydande insatser även från oss som fastighetsägare och vi jobbar intensivt för att tillsammans med våra hyresgäster ta oss igenom krisen och lindra effekterna av Covid-19.

Vi har en nära och tät dialog med Trafikverket, Fastighetsägarna och andra intressenter, myndigheter samt företag inom järnvägsbranschen. Vi agerar utifrån de riktlinjer som Folkhälsomyndigheten ger i syfte att säkerställa en trygg och säker miljö för resenärer, hyresgäster och våra anställda.

Den nuvarande situationen lägger ett stort ansvar på alla enskilda. För att Jernhusens öppna stationsmiljöer ska vara säkra och trygga platser uppmanar vi alla att följa myndigheternas rekommendationer för att hindra smittspridning. På flera stationer har Jernhusen upplåtit annonsytor till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, för information om vad var och en kan göra för att minska smittspridningen. Genom att vi alla tar ansvar kan vi bidra till att kollektivtrafiken fortsätter att fungera även i detta läge. Stationerna och väntsalarna är fortsatt öppna enligt ordinarie öppettider.

Inom godstransporter ser vi en möjlighet att bidra till att initiera en ny kombipendel för att möjliggöra att mer gods transporteras på järnväg, särskilt om det finns en risk för brist på förare för lastbilstransporter. Vi har dialog med Trafikverket och Näringsdepartementet om möjliga lösningar.

Våra hyresgäster

Vi har nära dialog med alla berörda hyresgäster om vilka åtgärder som får bäst effekt för var och en. Sedan utbrottet av Covid-19 har vi haft en proaktiv dialog med många av våra hyresgäster som bland annat resulterat i individuella överenskommelser såsom minskade öppettider, månadshyror istället för kvartalshyror, anstånd med hyror samt i vissa fall även rabatterad hyra.

Jernhusen välkomnar förordningen om statligt stöd för vissa lokalhyresgäster. Regeringen har pekat ut sektorerna; sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter. Den stärker våra möjligheter att göra än mer för våra hyresgäster. Vår bedömning är att de allra flesta av våra hyresgäster på stationerna omfattas av det statliga stödpaketet. Vi fortsätter nu aktivt det intensiva och viktiga arbetet med att implementera stödpaketet för att hitta de insatser som gör mest nytta, både på kort och lång sikt för våra hyresgäster och oss.

Projektverksamheten

Jernhusen har i dagsläget inga större pågående investeringsprojekt. Dock bedrivs ett aktivt arbete med detaljplaneprocesser i ett antal städer. På kort sikt ser vi små eller inga effekter på dessa processer men det finns utmaningar i ett skede då rådande situation skulle bli mer utdragen och risken då ökar att förseningar i dessa projekt uppstår.

Medarbetare

Inom Jernhusen har vi etablerat en krisgrupp och en arbetsgrupp för att hantera den extraordinära situationen. Vi följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och majoriteten av organisationen distansarbetar sedan början av mars. Verksamheten har i stora delar flyttat in i digitala kanaler. Vi har regelbundna informationstillfällen och har även genomfört en medarbetarundersökning som visar att 9 av 10 medarbetare upplever att informationen är bra eller mycket bra.

Finansiering

Vår finansiering är uppbyggd med företagscertifikat och obligationer. Kapitalmarknaden är i rådande läge ansträngd. Vi har dock med Jernhusens gröna ramverk och statliga koppling en stabilitet även i en betydligt tuffare kapitalmarknad. För att säkerställa vårt finansieringsbehov finns också åtaganden hos bankerna genom kreditfaciliteter och vår kapitalbindning är 2,8 år. Som en stabil och långsiktig aktör kan vi agera även i en tuffare marknad och emitterade därför under april en grön obligation om 500 MSEK med en löptid om fem år.

Jernhusen har stark finansiell ställning och kan vara uthålliga om det behövs men som en konsekvens av den allmänna osäkerhet som nu råder och de åtgärder som vidtagits för att minska spridningen av Covid-19, så har styrelsen bedömt att det finns risk för negativ påverkan på Jernhusens verksamhet. Mot den bakgrunden har styrelsen sänkt det tidigare utdelningsförslaget för att istället föreslå en utdelning om 219 MSEK.

Resultatpåverkan

Jernhusen har en stark ekonomi och vi kommer fortsatt att stödja våra hyresgäster vilket kommer att påverka resultatet negativt. Hur stor påverkan kommer att bli är svårbedömt och beror framför allt på under hur lång tid Covid-19 kommer pågå. Jernhusens andel av hyresvärdet från handel, butik, restaurang och café i stationer samt hotell uppgår till 30 procent, eller 367 MSEK, av det totala hyresvärdet. Omsättningen har fallit stort inom dessa kategorier. För att stödja hyresgäster som drabbats hårt av den rådande situationen har vi beviljat uppskov med betalning av hyror om 61 MSEK varav 56 MSEK avser övergång till månadshyror och förväntas inbetalas under andra kvartalet. Historisk ligger våra kundförluster på en mycket låg nivå, i genomsnitt 0,16 procent av de totala intäkterna under perioden 2011-2019, men vi ser stor risk för att kundförlusterna kan stiga framgent på grund av ett ökat antal konkurser bland våra hyresgäster. Lokaltyper som kontor och depåer påverkas i mindre omfattning i kvartal 1, medan effekterna på lång sikt är mer svårbedömda. För depåer och andra delar av Jernhusen fastighetsbestånd där hyresgästerna består av järnvägsbranschens företag exempelvis tågoperatörer och underhållsföretag ser vi att ett minskat resande även kommer ha stora effekter.

Det finns en ökad risk för negativa värdeförändringar under året. Under innevarande kvartal bedöms direktavkastningskraven oförändrade, men den osäkerhet som uppkommit kan medföra förändrade marknadsförhållande i ett senare skede. Samtidigt ökar finansieringskostnaderna på kort sikt då kreditmarginalerna blir högre i ett läge då osäkerhet råder på de finansiella marknaderna.

Vägen framåt

Vi har många utmaningar framför oss där ingen vet hur länge krisen pågår. Jernhusens bidrag till samhället är trygga och säkra stationer där resenärerna får bra service och att järnvägsbranschen kan verka genom effektiva lokaler för exempelvis tågunderhåll. Vi har stor respekt för den situation många av våra hyresgäster befinner sig. De kraftfulla insatser vi gör nu, både kortsiktigt och långsiktigt, ska bidra till att vi tillsammans med hyresgästerna ska ta oss igenom krisen och vara redo att möta resenärernas behov när de kommer tillbaka.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Stor osäkerhet kring den globala ekonomin

Året inleddes med viss optimism kring de globala ekonomiska utsikterna, trots vikande makroekonomiska indikatorer i många länder i slutet av 2019. Utbrottet av Covid-19 ändrade radikalt förutsättningarna i den globala ekonomin och dess påverkan är i dagsläget redan stor på de flesta länders ekonomier. Framförallt har viruset skapat en stor osäkerhet i den globala ekonomin och på de finansiella marknaderna. Prognoser kring BNP och arbetslöshetssiffror har i stor utsträckning ersatts av prognoser kring olika scenarier på grund av osäkerheten kring varaktigheten av viruset. Det innebär att riskbedömningar för investerare kring olika företag och institutioner blivit mer komplicerade samtidigt som det sätter de olika finansiella marknaderna ur spel. Obalanser kring vissa delar av ekonomin riskerar sprida sig till andra delar. Aggressiva penningpolitiska åtgärder från centralbanker och offensiva finanspolitiska åtgärder av regeringar runt om i världen syftar till att stabilisera det ekonomiska systemet samt motverka de negativa effekterna som viruset har på den globala ekonomin. Kreditmarginalerna har den senaste tiden ökat för många institutioner och framförallt företag, vilket driver upp finansieringskostnaderna från tidigare historiskt låga nivåer.

Fastighetsmarknad - ökad osäkerhet på kort sikt

Året 2020 startade positivt, med stigande bostadspriser enligt mäklarstatistik och data från Newsec visade på en hög transaktionsvolym på den kommersiella marknaden, i jämförelse med samma period föregående år. I slutet av januari fick Sverige sitt första bekräftade sjukdomsfall av Covid-19, och i början av mars började smittan sprida sig kraftigt i landet, vilket satt en stor prägel på arbetsplatser och offentliga miljöer, och det finns en stor osäkerhet kring hur detta påverkar den svenska fastighetsmarknaden på längre sikt. Den ackumulerade transaktionsvolymen för kvartalet uppgick till 43 miljarder kronor, enligt Newsec (transaktioner \geq 40 miljoner kronor), i jämförelse med 37 miljarder under samma period föregående år. Fortfarande dominerar Stockholm, Göteborg och Malmöregionen transaktionsmarknaden, med 68 procent av den totala transaktionsvolymen. De tre största segmenten är kontor, bostäder och handelsfastigheter, som totalt motsvarar 69 procent av den totala volymen.

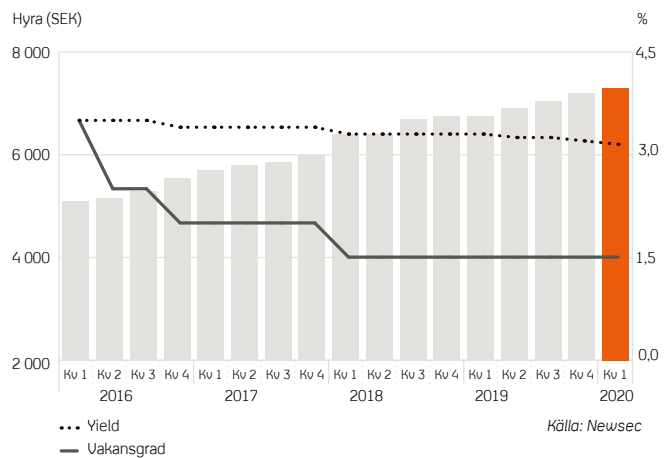
I CBD-lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö har kontorslokaler varit eftertraktade, vilket medfört ökade hyror och låga vakansnivåer. Data från Newsec visar att hyrorna ökat i Stockholm, Göteborg och Malmö under den senaste 12 månaders perioden. Vidare fortsätter vakanserna att sjunka i Göteborg CBD och Malmö CBD, medan vakansgraden i Stockholm CBD ligger kvar på historiskt låga nivåer. Andelen kontor av Jernhusens totala hyresvärde är 20 procent.

Under föregående år noterades sjunkande avkastningskrav för svenska fastigheter, då dessa har ansetts vara attraktiva placeringar för att erhålla avkastning i en lågräntemiljö. Under innevarande kvartal bedöms dessa vara oförändrade, men den osäkerhet som uppkommit i och med spridningen av Covid-19 under mars månad kan medföra förändrade marknadsförhållande i ett senare skede.

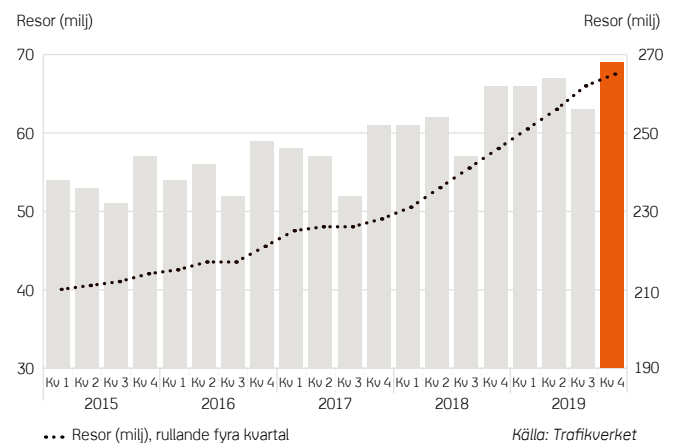
Minskat resande på järnväg till följd av Covid-19

Tågresandet har under föregående år successivt fortsatt att öka i Sverige och mätt i antalet resor har det skett en ökning med 7,7 procent under 2019, i jämförelse med 2018, enligt myndigheten Trafikanalys. Under 2018 ökade resandet med 8,2 procent.

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Stockholm CBD



Persontransporter med järnväg i Sverige



Likt många delar av samhället har Jernhusens stationer påverkats av åtgärderna till följd av Covid-19. Resandet på järnväg har drastiskt minskat under mars månad och detta har medfört ett minskat antal besökare på samtliga större stationer, vilket innebär en utmaning för det kommersiella utbudet på stationerna. Emellertid bedömer Jernhusen att det långsiktigt finns en fortsatt utvecklingspotential i stationsbeståndet, då en ökning av antalet tågresenärer över tid medför en attraktiv handelsplats.

Minskat resande påverkar också depåmarknaden

Jernhusen har med sin marknadsposition samt strategiskt belägna fastigheter goda förutsättningar att möta det framtida kapacitetsbehovet på depåmarknaden. På kort sikt innebär den ökade osäkerheten kopplat till Covid-19 främst utdragna beslutsprocesser och minskad tågtrafik, men på längre sikt bedöms fortfarande tillväxten inom tågtrafiken och också förutsättningarna för depåmarknaden vara god.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2020-03-31	
Avkastning på eget kapital Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	12 % Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	13,9 % Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,9 (7,0) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,7 procent.	<p>● Mål: 12 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
Soliditet Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	35–45 % Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.	43,1 % Jernhusens soliditet uppgick till 43,1 (42,7) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 41,6 procent.	<p>● Mål: 35-45 %</p>
Räntetäckningsgrad Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	>2,0 ggr Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	6,0 ggr Räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 (5,0) gånger.	<p>● Mål: 2 ggr</p>
Utdelning Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	1/3 Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	219 MSEK Styrelsen föreslår årsstämman 2020 en utdelning på 219 (700) MSEK, vilket motsvarar en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar.	<p>--- Normalt en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar ¹⁾ Styrelsens förslag</p>

Ägaren har genomfört en översyn av Jernhusens finansiella mål och styrelsen har föreslagit nya finansiella mål till årsstämman 2020. De nya finansiella målen enligt förslaget nedan kommer att gälla för hela räkenskapsåret 2020;

En totalavkastning på marknadsvärdet i fastighetsbeståndet om minst 6 procent, en belåningsgrad inom spannet 45 procent - 55 procent. Ordinarie utdelning ska uppgå till 40 - 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt). De årliga besluten om utdelning ska beakta genomförandet av bolagets strategi, den finansiella ställningen samt kapitalstrukturmålet fastställt av ägaren. Målet att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger är oförändrat.

Totalavkastningen på marknadsvärdet, fastigheter uppgick under perioden till 8,3 procent. Belåningsgraden uppgick per den 31 mars till 47,0 procent och räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 gånger. En utdelning om 40 - 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) motsvarar för 228 - 398 MSEK för 2019. Utdelningsförslaget för årsstämman 2020 uppgår till 219 MSEK.

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 2030 ¹⁾ . ¹⁾ Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.	Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental 	<ul style="list-style-type: none"> → Under första kvartalet tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA. → Göteborgs stad har genomfört granskning av detaljplan A, Region city. → Detaljplanen för Nyköpings resecentrum antogs av kommunfullmäktige i mars och vinner laga kraft tidigast i april.
	NRI >75 Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	Nöjd Resenärsindex (NRI) 	<ul style="list-style-type: none"> → Nöjd Resenärs-undersökningar genomförs vartannat år och nästa planeras ske till hösten. → Tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners har en rad åtgärder genomförts för att ge resenärerna bästa möjliga service och trygghet under spridningen av Covid-19.
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	500 000 enheter 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under första kvartalet hanterades 39 000 enheter. → Något färre enheter hanteras på Helsingborgs kombiterminal då en tågpendel från Tyskland lagts ned på grund av de omfattande banavstängningarna i Danmark. → Övriga terminaler utvecklas i linje med föregående år.
Hållbara fastigheter			
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	-50 % till 2030 Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader 	<ul style="list-style-type: none"> → Periodens utfall är 21,8 procent lägre än basåret 2008 och tio procent lägre än föregående period. → Minskningen kommer huvudsakligen av stort fokus på driftoptimering och många genomförda energieffektiviseringsprojekt. Viss draghjälp kommer av för energianvändningen gynnsamt väder.
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	Alla byggnader Alla uppvärmda byggnader (A _{temp} 10°C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	Klassade/certifierade fastigheter per år 	<ul style="list-style-type: none"> → Under perioden har fyra byggnader certifierats. → Gävle Lokverkstad, som tidigare klassats i Miljö- och Kvalitetssystemet MoK, har nu som första depåbyggnad certifierats enligt BREEAM In-Use. → Örebro Centralstation genomgår nu pilotcertifiering enligt nya systemet Miljöbyggnad iDrift.
	Noll markföroreningar 2025 Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	Antal återstående fastigheter att säkerställa 	<ul style="list-style-type: none"> → Under perioden har en fastighet säkerställts vara fri från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö. → Saneringsbehovet på Fjällbo depåområde i Göteborg har visat sig vara mer omfattande än bedömt. På Hagalunds Depå i Solna har injektering planenligt påbörjats för in situ-sanering av lokbangården.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

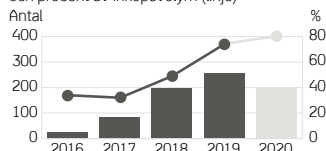
Hållbara affärer

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)

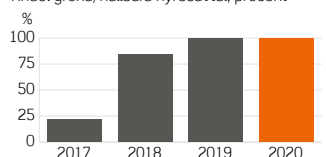


→ Under perioden följdes de leverantörer Jernhusen använde 2019 upp. 256 leverantörer, motsvarande 74 procent av inköpsvolymen, genomgick Jernhusens hela kvalitetssäkring. De leverantörer som används 2020 följs upp i början av 2021.

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



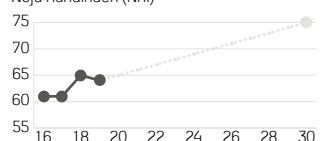
→ 16 av 16 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

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

Nöjd Kundindex (NKI)



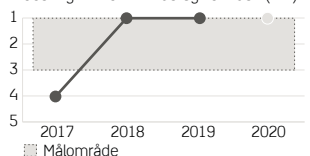
→ Intensiv dialog med hyresgästerna för att hitta gemensamma vägar att hantera effekterna av Covid-19.
→ Träff med infrastrukturdepartementet för att uppmärksamma järnvägens roll och möjligheter för varuförsörjning om vägtransporterna får problem till följd av Covid-19.

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1-3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

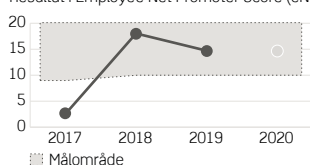


→ Utfallet för årets AUI-undersökning väntas under andra kvartalet.
→ I januari hölls introduktionsdagar för nyanställda. Som en konsekvens av Covid-19 har andra aktiviteter, såsom kompetensutvecklingsdagar, senarelagts.

Ett över genomsnittet

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

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Årets medarbetarundersökning är planerad till september.
→ Till följd av spridningen av Covid-19 distansarbetar stora delar av personalen sedan början på mars månad. Verksamheten har i stora delar flyttat in i digitala kanaler. Regelbundna informationstillfällen, chefsmöten och gruppmöten är verktyg för att upprätthålla en god arbetsmiljö.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	319,1	306,8	1 266,7	1 254,4
Övriga fastighetsintäkter	84,1	92,9	359,0	367,8
Summa fastighetsintäkter	403,2	399,7	1 625,7	1 622,2
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-77,4	-86,1	-320,5	-329,2
Energi	-41,0	-48,0	-143,4	-150,4
Underhåll	-14,2	-14,7	-55,9	-56,4
Fastighets skatt	-3,5	-5,0	-17,8	-19,3
Fastighetsadministration	-44,0	-44,0	-182,8	-182,8
Summa fastighetskostnader	-180,2	-197,8	-720,5	-738,1
Driftöverskott	223,0	201,9	905,2	884,1
Central administration	-10,4	-12,7	-45,7	-48,0
Strategisk utveckling	-12,7	-10,7	-45,4	-43,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	200,0	178,5	814,2	792,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	9,5	0,5	10,1	1,1
Värdeförändring fastigheter	-74,8	-7,0	633,8	701,7
Rörelseresultat	134,7	172,0	1 458,1	1 495,5
Finansiella poster	-33,3	-35,5	-134,0	-136,2
Värdeförändring derivat	-24,6	-33,9	-6,9	-16,2
Resultat före skatt	76,8	102,6	1 317,3	1 343,1
Skatt	-12,5	-21,2	-208,3	-216,9
Periodens resultat	64,3	81,4	1 108,9	1 126,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	64,3	81,4	1 108,9	1 126,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	61,0	81,0	1 101,9	1 122,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,3	0,4	7,0	4,1
Resultat per aktie, SEK	15,2	20,3	275,5	280,5
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter	403,0	404,9	1 619,2	1 621,1
Fastighetskostnader	-180,0	-197,2	-719,8	-737,0
Driftöverskott	223,0	207,7	899,4	884,1
Rörelseresultat före värdeförändringar	200,0	184,2	808,4	792,6

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 403 (400) MSEK, en ökning med knappt en procent trots ett tapp på rörliga intäkter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av osäkerheten kring Covid-19. Ökningen beror på ökade hyresintäkter från befintligt fastighetsbestånd. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 224 (1 204) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (4,3) år. Ökningen i fastighetsintäkterna och hyresvärdet är främst hänförligt till färdigställandet av Foajén i Malmö.

Fastighetsintäkter

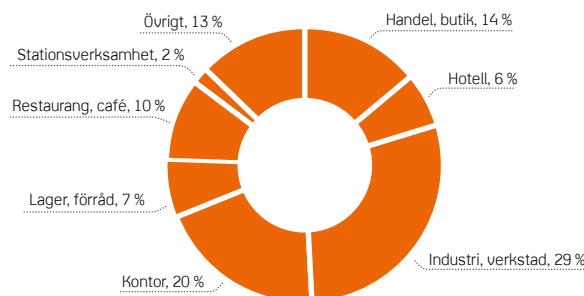
MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019-mar 2020	Helår 2019
Lokaler	265,7	252,3	1 043,7	1 030,4
Markupplåtelse	25,5	26,9	121,2	122,6
Infrastrukturförvaltning	27,9	27,6	101,7	101,4
Summa hyresintäkter	319,1	306,8	1 266,6	1 254,4
Energi	33,1	36,0	125,1	128,0
Stationsavgifter	26,3	25,9	107,7	107,3
Reklamintäkter	15,5	13,4	67,4	65,3
Övrigt	9,2	17,6	58,9	67,3
Summa övriga fastighetsintäkter	84,1	92,9	359,0	367,8
Summa fastighetsintäkter	403,2	399,7	1 625,6	1 622,2

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2020	834	106 700	233	20
2021	519	122 692	189	16
2022	254	103 769	233	20
2023	144	45 720	99	9
2024	26	21 815	62	5
2025	22	19 045	60	5
2026-	92	77 870	281	25
Totalt	1 891	497 610	1 157	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till -3 (12) MSEK, varav -3 (8) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (4) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. Den största uthyrningen under perioden är en restauranglokal i Stockholms Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är två kontorslokaler i Malmö och Göteborgs Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	5,2	9,1	33,0
Omförhandlingar	1,3	2,4	11,1
Avflyttning	-9,4	-3,9	-17,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-2,9	7,6	26,2
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	-	4,6	7,1
Avflyttning	-0,3	-	-3,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-0,3	4,6	3,3
Nettouthyrning totalt	-3,2	12,2	29,5

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,8 (4,8) procent och den ytmässiga vakansgraden var 15,3 (15,7) procent. Ingen stor förändring av vakansgraden men händelser som påverkar under perioden är avflytt från butikslokal i Stockholm Cityterminal samt inflytt i kontorslokal i Skövde resecentrum, lagerlokal i Jönköpings godsterminal samt verkstadslokal i Notviken.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 180 (198) 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 13 (11) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade från 52,3 procent till 55,7 procent till följd av lägre drift- och energikostnader.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med tolv procent till 200 (178) MSEK vilket främst beror på lägre drift- och energikostnader.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade intäkterna med 2 MSEK och uppgick till 403 (405) MSEK. Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med nio procent och uppgick till 200 (184) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade hyresintäkter, lägre övriga fastighetsintäkter samt lägre drift- och energikostnader.

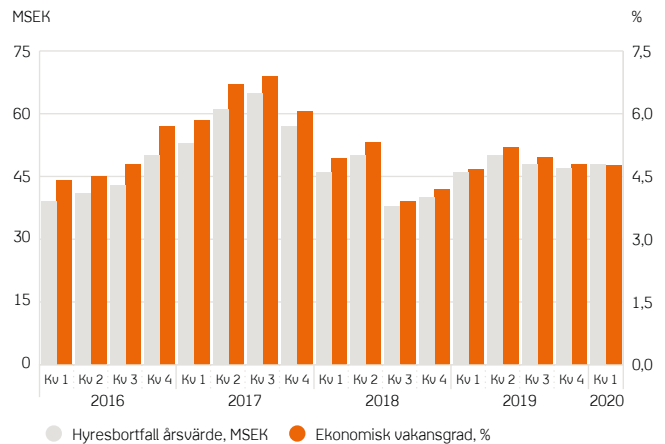
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till -75 (-7) MSEK, motsvarande 0,4 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om -80 (11) MSEK till följd av lägre rörliga intäkter och ändrade bedömningar för utfall av omsättningshyror och projektresultat om 5 (-18) MSEK, främst hänförligt till försäljning av mark i Ellstorp. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,7 (5,7) procent. Som en konsekvens av Covid-19 har osäkerheten kring den framtida utvecklingen av direktavkastningskraven ökat.

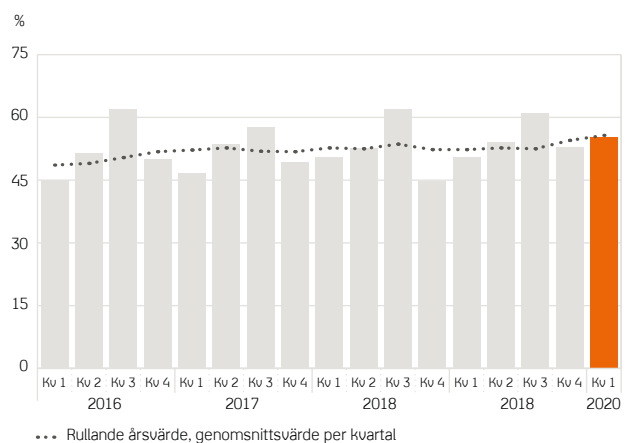
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Driftnettoeffekt	-79,5	10,8	111,6
Projektresultat	4,7	-17,7	272,3
Direktavkastningskrav	-	-	317,8
Summa värdeförändringar	-74,8	-7,0	701,7

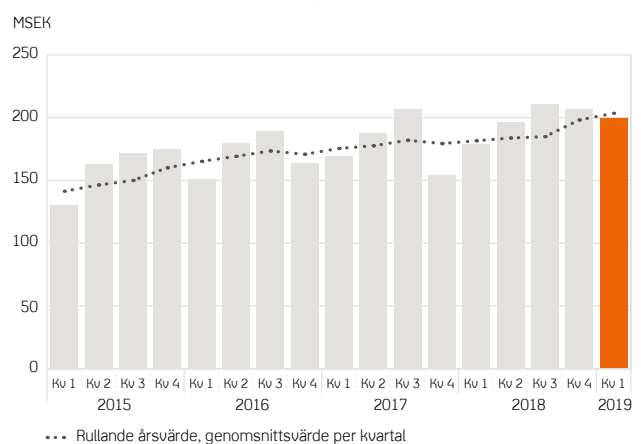
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -33 (-35) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,6) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 1,2 (1,5) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 6,0 (5,0) 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 +/- 28 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 81 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -25 (-34) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -260 (-245) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 10 MSEK under perioden.

Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 16,3 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av skattefri intäkt från intressebolag och nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag medan ej avdragsgill ränta har påverkat skatten negativt.

Skatten uppgick till -13 (-21) MSEK, varav -0 (-0) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -13 (-21) MSEK av uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019
Aktuell skatt	-0,3	-0,2	-1,1
Uppskjuten skatt	-12,2	-20,9	-215,8
Summa skatt	-12,5	-21,1	-216,9
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-15,8	-21,1	-276,7
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	-	66,6
ej avdragsgill ränta	-0,7	-2,1	-2,2
ej aktiverade underskottsavdrag	1,9	2,4	2,6
övriga skattemässiga justeringar	2,1	-0,3	-3,1
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	-4,1
Summa	-12,5	-21,1	-216,9
Effektiv skattesats, %	16,3	20,6	16,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 924,9	17 249,3	17 922,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	155,8	173,9	165,7
Andelar i intressebolag och joint venture	94,0	86,6	84,5
Derivat	14,9	9,1	8,8
Summa anläggningstillgångar	18 189,7	17 518,9	18 181,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	71,4	67,3	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	-	155,0
Övriga fordringar	381,9	156,1	317,6
Likvida medel	278,9	164,2	212,3
Summa omsättningstillgångar	732,2	387,6	773,9
SUMMA TILLGÅNGAR	18 921,8	17 906,5	18 955,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 130,6	7 728,6	8 069,7
Innehav utan bestämmande inflytande	27,9	32,4	24,6
Summa eget kapital	8 158,5	7 761,1	8 094,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 522,6	1 323,0	1 510,3
Räntebärande skulder	5 379,8	4 493,1	5 387,0
Derivat	274,6	342,9	252,7
Avsättningar	108,8	-	109,0
Summa långfristiga skulder	7 285,8	6 159,1	7 259,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 067,7	3 493,9	3 113,5
Derivat	0,5	-	1,1
Leverantörsskulder	90,8	138,8	128,6
Övriga skulder	318,6	353,5	358,7
Summa kortfristiga skulder	3 477,5	3 986,3	3 601,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 921,8	17 906,5	18 955,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Eget kapital 1 januari	8 094,2	7 679,7	7 679,7
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-700,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-11,5
Totalresultat för perioden	64,3	81,4	1 126,1
Eget kapital vid periodens slut	8 158,5	7 761,0	8 094,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 130,6	7 728,6	8 069,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 31 mars ägde Jernhusen 151 (152) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 579 000 (586 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 3 MSEK och uppgick per den 31 mars till 17 925 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 80 MSEK, värdeförändringar om -74 MSEK samt avyttringar om 4 MSEK.

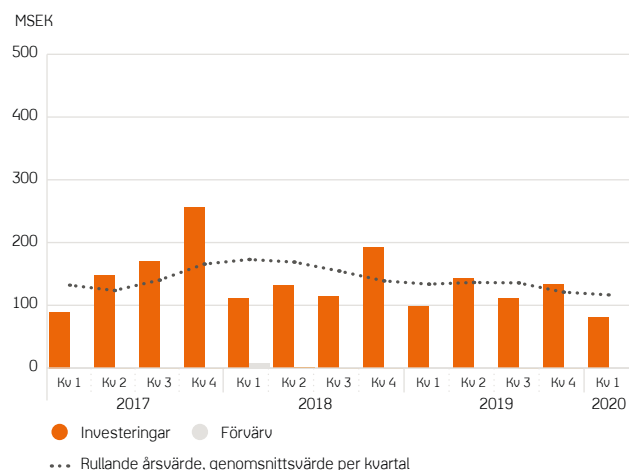
Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Helår 2019	Antal fastigh. 2020
Marknadsvärde 1 januari	17 922,4	17 166,5	17 166,4	152
Investeringar	80,4	98,0	483,9	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	6,9	9,2	
Frånträden	-3,1	-15,2	-438,8	-1
Värdeförändring	-74,8	-6,9	701,6	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 924,9	17 249,3	17 922,4	151
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 693,3	17 020,0	17 690,8	

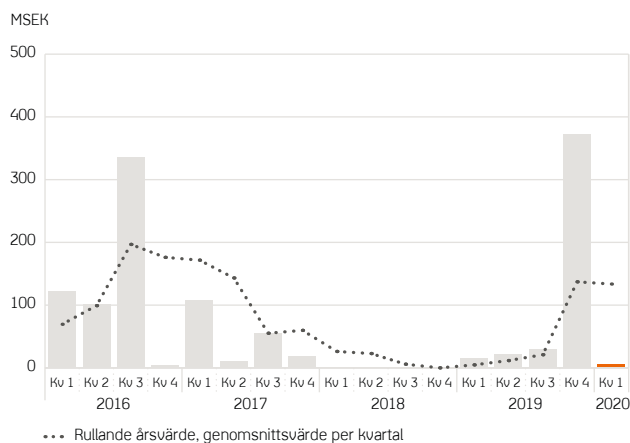
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 80 (98) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 33 (19) MSEK. Majoriteten av periodens investeringar avser investeringar i utvecklingsfastigheter och slutförandet av kontorsfastigheten Foajén i Malmö.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 1 (2) fastighet med ett redovisat fastighetsvärde om 3 (15) MSEK. Under samma period kontraherades 2 (0) fastigheter till försäljning med ett underliggande marknadsvärde om totalt 180 (0) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick till 15 (164) MSEK, varav 15 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (155) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 159 (8 094) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 28 (25) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 414 (2 468) MSEK, varav 1 992 (2 037) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 968 (9 737) MSEK, varav 9 645 (9 615) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 262 (247) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 523 (1 510) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 31 mars 2020

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 645,0	1 986,9
Derivat	-260,1	-53,6
Underskottsavdrag	-1 991,8	-410,3
Osäkra kundfordringar	-4,0	-0,8
Övrigt	2,2	0,4
Enligt balansräkningen	7 391,2	1 522,6

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 654 (5 640) MSEK, varav 274 (252) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 342 (325) MSEK bestod av värdet på skulder hänförliga till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 068 (3 115) MSEK, varav 0 (1) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 23 (23) MSEK bestod av värdet på skulder hänförliga till leasing och andra ingångna avtal.

För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden. Under perioden har nettolåneskulden ökat med 51 MSEK, från 8 378 MSEK till 8 429 MSEK. Till största del beror förändringen på investeringar samt skulder hänförliga till leasing och andra ingångna avtal.

Belåningsgraden har under perioden stigit till 47,0 (46,7) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 mars var obligationer om 5 672 MSEK samt företagscertifikat om 2 429 MSEK utestående på marknaden.

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

Räntefälllostruktur per 31 mars 2020

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

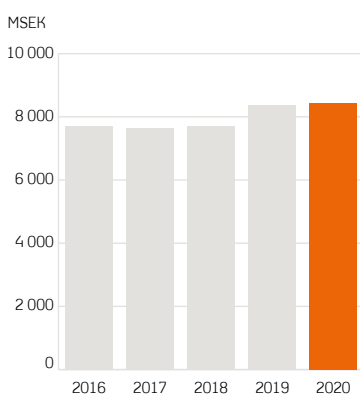
¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 274 MSEK samt leasingsskulder om 342 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor per 31 mars 2020

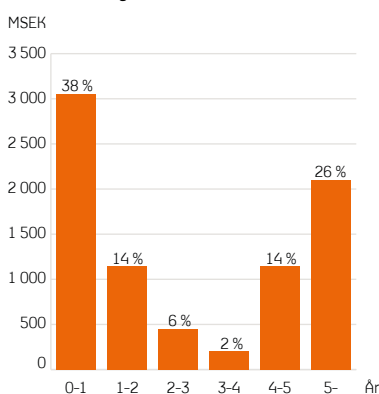
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 672	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 429	30
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	4	0
Totalt ¹⁾	17 700	8 152	100

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 274 MSEK samt leasingsskulder om 342 MSEK ingår inte.

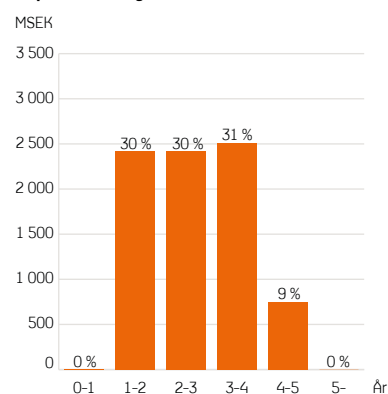
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2020-03-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 procent	164 procent
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 procent	3 procent
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 procent	38 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	6,0 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	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före värdeförändringar	200,0	178,5	814,2	792,7
Avskrivningar	8,6	8,0	32,7	32,1
Betald ränta	-34,6	-35,7	-134,1	-135,2
Erhållen ränta	0,3	0,2	0,9	0,8
Betald skatt	-0,3	-	-1,3	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174,0	151,0	712,4	689,4
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	108,2	-79,5	-154,3	-342,0
Förändring av kortfristiga skulder	-76,8	-53,1	-87,6	-63,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205,4	18,4	470,5	283,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-80,0	-93,9	-465,9	-479,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3,9	15,2	447,1	458,4
Förvärv av inventarier	-0,1	-0,8	-2,5	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76,2	-79,5	-21,3	-24,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten	129,2	-61,1	449,2	258,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	150,0	1 656,4	1 806,4
Amortering	-62,6	-158,1	-1 290,9	-1 386,4
Utbetald utdelning	-	-	-700,0	-700,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62,6	-8,1	-334,5	-280,0
Periodens kassaflöde	66,6	-69,2	114,7	-21,1
Likvida medel vid periodens början	212,3	233,4	164,2	233,4
Likvida medel vid periodens slut	278,9	164,2	278,9	212,3

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 174 (151) MSEK. Förändringen beror främst på bättre resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 205 (18) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -76 (-80) MSEK. Förändringen beror främst lägre fastighetsinvesteringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -63 (-8) MSEK. Minskningen beror främst på att inga nyupptagna lån har skett under perioden.

Kvartalsöversikt

MSEK	2020	2019	2020	2019				2018			
	Jan-mar	Helår	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	403,2	1 622,2	403,2	436,1	380,7	405,7	399,7	398,1	374,5	388,4	384,1
Driftkostnader inkl. energi och fastighets skatt	-121,9	-498,9	-121,9	-128,7	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4	-130,8
Underhåll	-14,2	-56,4	-14,2	-18,2	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3	-12,1
Fastighetsadministration	-44,0	-182,8	-44,0	-58,8	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5	-47,0
Driftöverskott	223,0	884,1	223,0	230,4	232,8	219,0	201,9	178,1	231,8	204,2	194,2
Central administration och strategisk utveckling	-23,1	-91,5	-23,1	-23,3	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4	-24,7
Rörelseresultat före värdeförändringar	200,0	792,6	200,0	207,1	210,9	196,2	178,5	153,9	206,4	187,8	169,6
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	9,5	1,1	9,5	0,2	-0,2	0,6	0,5	0,5	0,7	2,1	2,6
Värdeförändring fastigheter	-74,8	701,7	-74,8	455,6	38,5	214,6	-7,0	93,3	-36,9	83,8	-19,3
Rörelseresultat	134,7	1 495,4	134,7	663,0	249,2	411,4	172,0	247,7	170,3	273,7	152,9
Finansiella poster	-33,3	-136,2	-33,3	-31,7	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6	-36,2
Värdeförändring finansiella instrument	-24,6	-16,2	-24,6	82,3	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0	5,7
Resultat före skatt	76,8	1 343,0	76,8	713,5	192,5	334,5	102,6	194,1	183,3	221,1	122,4
Skatt	-12,5	-217,0	-12,5	-85,9	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2	-23,6
Periodens resultat	64,3	1 126,0	64,3	627,6	169,8	247,3	81,4	149,5	155,9	147,9	98,8
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 924,9	17 922,4	17 924,9	17 922,4	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2	16 333,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	155,8	165,7	155,8	165,7	159,3	166,4	173,9	51,3	51,6	47,4	40,7
Finansiella anläggningstillgångar	108,9	93,3	108,9	93,3	116,6	113,5	95,8	92,3	55,7	58,0	53,3
Omsättningstillgångar	732,2	773,9	732,2	773,9	451,8	427,5	387,5	382,8	598,6	588,3	569,0
Fastigheter som innehas för försäljning	-	-	-	-	334,4	264,8	-	-	-	-	-
Summa tillgångar	18 921,8	18 955,2	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	8 158,5	8 094,3	8 158,5	8 094,3	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0	7 584,2
Långfristiga skulder	7 285,8	7 258,9	7 285,8	7 258,9	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6	5 179,7
Kortfristiga skulder	3 477,5	3 602,0	3 477,5	3 602,0	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3	4 232,1
Summa eget kapital och skulder	18 921,8	18 955,2	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9	16 996,0
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	579 000	586 000	579 000	586 000	577 000	576 000	573 000	582 000	597 000	583 000	589 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 925	17 922	17 925	17 922	17 703	17 319	17 249	16 944	16 638	16 556	16 333
Investeringar i fastigheter, MSEK	80	484	80	133	111	142	98	192	114	131	119
Fastighetsförsäljningar, MSEK	4	439	4	372	30	22	15	-	-	-	0
Överskottsgrad, %	55,3	54,5	55,3	52,8	61,1	54,0	50,5	44,7	61,9	52,6	50,6
Direktavkastning, % ²⁾	5,1	5,1	5,1	5,1	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0	4,9	4,9
Totalavkastning, %	8,3	8,6	8,3	8,6	6,3	5,9	5,1	5,1	4,5	5,0	5,5
Vakansgrad area, % ³⁾	15,3	15,7	15,3	15,7	16,4	16,3	15,0	15,3	14,1	15,9	16,1
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	4,8	4,8	4,8	4,8	5,0	5,2	4,7	3,2	3,9	5,3	4,9
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	43,1	42,7	43,1	42,7	40,5	39,9	43,3	44,0	44,4	43,8	44,6
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 429	8 378	8 429	8 378	8 797	8 918	8 157	7 704	7 844	7 873	7 734
Belåningsgrad, %	47,0	46,7	47,0	46,7	49,7	50,7	47,3	45,5	47,1	47,6	47,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	5,8	6,0	5,8	6,6	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0	4,7
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
Räntebindningstid, år	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1	4,3	3,8
Aukastning på eget kapital, %	13,9	14,3	13,9	14,3	8,5	8,5	7,0	7,3	6,4	6,9	8,3
ÖURIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	190	196	190	196	200	202	204	211	210	202	193

¹⁾ Exklusive väntsalytor.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 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 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Affärsområde Stationer				
Lokaler	146,2	139,7	567,4	560,9
Markupplåtelse	20,0	21,1	97,1	98,2
Summa hyresintäkter	166,2	160,8	664,5	659,1
Energi	11,3	10,9	45,5	45,1
Stationsavgifter	26,3	25,9	107,7	107,3
Reklamintäkter	15,5	13,4	67,4	65,3
Övrigt	7,0	14,0	9,0	16,0
Summa fastighetsintäkter	226,3	225,0	894,1	935,3
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	121,2	113,0	479,4	471,2
Markupplåtelse	5,5	5,8	24,1	24,4
Infrastrukturförvaltning	27,9	27,6	101,7	101,4
Summa hyresintäkter	154,6	146,4	605,2	597,0
Energi	22,2	25,5	80,9	84,2
Övrigt	1,9	4,4	9,7	12,2
Summa fastighetsintäkter	178,7	176,3	695,8	693,4
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Övrigt	-1,8	-1,6	-6,7	-6,5
Summa	-1,8	-1,6	-6,7	-6,5
Summa fastighetsintäkter koncernen	403,2	399,7	1 583,2	1 622,2

Resultat per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Rörelseresultat före värdeförändringar				
Stationer	121,8	113,7	507,8	499,7
Depåer och Kombiterminaler	99,6	86,3	399,9	386,6
Övriga enheter och koncernelimineringar	-21,4	-21,5	-93,5	-93,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	200,0	178,5	814,2	792,7
Värdeförändringar fastigheter				
Stationer	-63,1	-8,3	520,6	575,4
Depåer och Kombiterminaler	-11,7	1,3	113,3	126,3
Summa värdeförändringar fastigheter	-74,8	-7,0	633,9	701,7
Rörelseresultat				
Stationer ¹⁾	68,2	105,9	1 038,5	1 081,3
Depåer och Kombiterminaler	87,9	87,6	513,2	507,8
Övriga enheter och koncernelimineringar	-21,4	-21,5	-93,5	-93,6
Summa rörelseresultat	134,7	172,0	1 458,2	1 495,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 9,5 (0,5) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från en ny fastighet samt lägre driftkostnader. Totala rörelseresultatet minskade till följd av högre negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Affärsområde Projektutvecklings förädling av fastigheterna har under året bidragit med projektresultat om 6 MSEK (-18 MSEK) vilket ingår i värdeförändringar fastigheter för affärsområde Stationer om 8 MSEK och Depåer och Kombiterminaler om -2 MSEK.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter från befintliga fastigheter samt lägre energikostnader. Totala rörelseresultatet är lika som föregående år till följd av högre negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Se även kommentarer på sida 3 om hur Covid-19 har påverkat affärsområdenas olika verksamheter.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2020

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	94	57	151
Hyresvärde, MSEK	667	557	1 224
Lokalarea, kvm	189 000	390 000	579 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	63 000	81 000
Återstående kontraktstid, år	5,1	3,3	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	4,5	5,2	4,8
Vakansgrad area, %	11,3	17,1	15,3

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	-71,7	-8,3	-80,0
Projektresultat	8,5	-3,4	5,1
Direktavkastningskrav	-	-	-
Delsumma värdeförändring	-63,1	-11,7	-74,8
Investeringar	56,5	23,8	80,4
Frånträden	-0,1	-2,9	-3,1
Byte av fastighet mellan affärsområden	66,2	-66,2	-
Marknadsvärde 2020-03-31	12 670,7	5 254,2	17 924,9

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019- mar 2020	Helår 2019
Intäkter	54,5	51,7	241,9	239,1
Kostnader	-68,1	-71,6	-287,1	-290,6
Finansnetto	-3,8	-31,4	2 149,7	2 122,1
Bokslutsdispositioner	0,3	-	51,5	51,2
Resultat före skatt	-17,0	-51,3	2 156,1	2 121,8
Skatt	2,3	6,1	-3,9	-0,1
Periodens resultat	-14,7	-45,2	2 152,2	2 121,7

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 55 (52) MSEK och kostnaderna uppgick till -68 (-72) MSEK.

Finansnettot ökade till -4 (-31) vilket förklaras av ökade ränteintäkter från dotterbolag. Resultatet före skatt uppgick till -15 (-45) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	10,4	11,6	10,8
Finansiella anläggningstillgångar	3 089,5	2 429,3	3 030,1
Omsättningstillgångar	8 307,4	7 447,6	8 306,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 407,3	9 888,5	11 346,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 023,9	1 571,6	3 038,6
Obeskattade reserver	1,3	-	1,6
Långfristiga skulder	5 060,9	4 158,4	5 062,3
Kortfristiga skulder	3 321,2	4 158,5	3 244,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 407,3	9 888,5	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 mars var 190 (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 virusutbrottet av Covid-19 har orsakat finns en ökad risk att Jernhusen får en negativ påverkan på verksamheten. Jernhusen påverkas finansiellt direkt genom den omsättningsbaserade hyran, rörliga övriga fastighetsintäkter och ökad risk i kundfordringar, se not 4 i årsredovisningen 2019 för att se omfattningen av omsättningsbaserad hyra. Se även upplysningar om påverkan av Covid-19 på sidorna 3–4 i denna delårsrapport. 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.

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 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

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| → Halvårsrapport januari-juni | 10 juli 2020 |
| → Delårsrapport januari-september | 22 oktober 2020 |
| → Bokslutskommuniké 2020 | 28 januari 2021 |

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

Stockholm den 27 april 2020

Kerstin Gillsbro
Ud

För vidare information, kontakta

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

Anders Bäck, ekonomidirektör/vice vd
Telefon 08-410 626 00
anders.back@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

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 27 april 2020 kl 10:00.

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 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. Resultatmålet 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 *.