

Halvårs- rapport

Januari–juni 2020

Halvårsrapport januari–juni 2020

Händelser under perioden

- Perioden påverkades stort av den pågående coronakrisen där Jernhusen främst har påverkats genom lämnade hyresrabatter till våra hyresgäster och att Folkhälsomyndighetens rekommendationer medfört ett drastiskt minskat resande, se vidare på sid 3.
- Fastighetsintäkterna uppgick till 706 (805) MSEK, en minskning med 12 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 21 procent och uppgick till 297 (375) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 297 (386) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -109 (583) MSEK. Resultatförändringen beror främst på negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -416 (208) MSEK, främst beroende på en bedömning om lägre omsättningshyror under året samt höjda direktavkastningskrav.
- Finansiella poster uppgick till -99 (-146) MSEK inklusive värdeförändring derivatinstrument. Förändringen beror på lägre negativa värdeförändringar på derivatinstrument.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -165 (329) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 698 (17 922) MSEK. Minskningen beror främst på värdeförändringar.
- På årsstämman den 27 april beslutade stämman i enlighet med förslagen om ändring av bolagsordningen samt antagande av nya finansiella mål, se vidare på sid 5.
- Den 17 april emitterade Jernhusen en grön obligation om 500 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- I maj blev det klart att Anders Bäck lämnar rollen som vice vd och ekonomidirektör under hösten 2020. Peter Anderson tillträder rollen som ekonomidirektör den 1 september 2020.
- Den 30 juni bekräftades Jernhusens rating A/A-1 men med förändrade utsikter från stabila till negativa som en konsekvens av coronakrisens påverkan.

1 april – 30 juni

- Fastighetsintäkterna uppgick till 303 (406) MSEK, en minskning med 25 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 51 procent och uppgick till 96 (196) MSEK, främst till följd av lägre intäkter. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 97 (201) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till -243 (412) MSEK. Resultatförändringen beror främst på negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -341 (215) MSEK, främst beroende på en bedömning om lägre omsättningshyror under året samt höjda direktavkastningskrav.
- Finansiella poster uppgick till -40,9 (-77) MSEK inklusive värdeförändring derivatinstrument. Förändringen beror på lägre negativa värdeförändringar på derivatinstrument.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -230 (247) MSEK.

Händelser efter periodens utgång

- Peter Anderson tillträder rollen som ekonomidirektör den 1 september 2020.

Jernhusen i sammandrag	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter, MSEK	303	406	706	805	1 522	1 622
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	96	196	297	375	714	793
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-341	215	-416	208	78	702
Värdeförändringar derivat, MSEK	-6	-40	-31	-74	27	-16
Periodens resultat, MSEK	-230	247	-165	329	632	1 126
Investeringar i fastigheter, MSEK	118	142	198	240	442	484
Marknadsvärde fastigheter, MSEK			17 698	17 584	17 698	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 149 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,7 miljarder kronor.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–juni 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

Sedan mitten av mars har Sverige påverkats av coronakrisen. För Jernhusens del har ett drastiskt minskat resande påverkat verksamheten och det har varit, och kommer fortsättningsvis att vara, en ansträngd situation för våra hyresgäster och samarbetspartners. Jernhusen har stor respekt för hyresgästernas situation och det är av yttersta vikt att vi stöttar våra hyresgäster genom krisen så att servicen på stationerna fungerar för resenärerna när resandet ökar igen. Jernhusen har därför avsatt medel under 2020 för att kunna vidta åtgärder som lindrar effekterna av krisen och stöttar upp till 400 hyresgäster.

Jernhusens öppna stationsmiljöer ska upplevas som säkra och trygga platser, därför uppmanar vi alla att följa myndigheternas rekommendationer för att hindra smittspridning. Tillsammans med transport- och fastighetsbranschen följer vi utvecklingen av krisen och genomför extra städning i de offentliga utrymmena samt skyltning om visad hänsyn och att hålla avstånd i stationsmiljöerna.

För att säkerställa nationella varutransporter i händelse av störning i vägtransportsystemet, som beror på pandemin, har Jernhusen lett ett arbete om hur branschen och staten tillsammans kan skapa en beredskap inom kombitransporter. Arbetet visar på att kombiterminalsägare, hamnar och tågoperatörer inom två veckor kan starta upp till fyra kombitågspendlar, och att det går att ordna kapacitet på spåren för dessa. Genom en god samverkan och beredskapsplanering mellan bransch och myndigheter ser vi att det finns bra förutsättningar för en fungerande lösning.

Våra hyresgäster

Under andra kvartalet har vi haft en intensiv dialog med våra hyresgäster om hur deras affärer påverkats av krisen och i så fall hur Jernhusen kan bidra till att mildra effekterna. Utöver regeringens stödpaket för lokalhyresgäster har vi utifrån varje hyresgästs behov gjort överenskommelser om minskade öppettider, månadshyror istället för kvartalshyror, anstånd med hyror samt vid behov rabatterade hyror. Det är framför allt hyresgäster på våra stationer som haft störst behov av stöd. Hyresgäster som bedriver verksamhet som är nödvändiga för en fungerande tågtrafik har också fått stöd i de fall de påverkats negativt av minskade trafikflöden på järnväg. Effekterna av krisen kommer att påverka våra hyresgäster under lång tid framöver och vi fortsätter den viktiga dialogen för att hitta de insatser som gör mest nytta, både på kort och lång sikt, för våra hyresgäster och oss. Utöver coronakrisen har hyresgäster på Stockholms Centralstation påverkats av sommarens avstängning för underhåll av Getingmidjan. Under åtta veckor stannar tågtrafiken söderifrån vid Södra station och Flemingsbergs station, vilket medför färre resenärer på Stockholms Centralstation.

Projektverksamheten

Jernhusen har idag ett antal projekt där det bedrivs ett aktivt detaljplanearbete. I dagsläget påverkas dessa inte av krisen, men om den rådande situationen blir mer utdragen finns det risk för förseningar.

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 fortsatt regelbundna informationstillfällen inom organisationen för alla medarbetare. Vi fortsätter också att stötta våra chefer med olika initiativ för att säkerställa en löpande dialog med bolagets medarbetare om hälsa och välmående.

Finansiering

Jernhusen står finansiellt starkt även i tuffare tider och har en flexibel finansieringsstruktur bestående av obligationer och företagscertifikat.

För att säkerställa vårt finansieringsbehov finns också åtaganden hos en rad banker via kreditfaciliteter. Kapitalmarknaden har i stor utsträckning påverkats av pandemin där många bolag har haft svårt att finansiera sig. Jernhusen starka rating i kombination med vårt gröna ramverk och statliga koppling har trots utmaningarna på kapitalmarknaden möjliggjort att vi under andra kvartalet kunnat refinansiera hela företagscertifikatportföljen samt genomfört en obligationsemission. Standard & Poors bekräftade under andra kvartalet Jernhusens rating A/A-1, men som en konsekvens av den resultatpåverkan som coronakrisen bedöms ha på Jernhusen reviderades utsikterna från stabila till negativa.

Resultatpåverkan

Jernhusen har en stark ekonomi, däremot kommer beslutet att stödja våra hyresgäster under en längre period att påverka resultatet negativt. Hur stor påverkan kommer att bli är svårbedömt och beror framför allt på under hur lång tid coronakrisen kommer att pågå och hur lång tid det tar för resandet att återhämta sig efter pandemin. Jernhusens andel av det totala hyresvärdet som kommer från handel, butik, restaurang och café i stationer samt hotell uppgår till 26 procent, eller 305 MSEK. Omsättningen har fallit stort inom dessa kategorier. För att stödja hyresgäster som drabbats hårt av den rådande situationen har vi per den 30 juni beviljat uppskov med betalning av hyror om 169 MSEK genom övergång till månads- hyror, dessa förväntas inbetalas under tredje kvartalet. Vi har även lämnat hyresrabatter om totalt 66 MSEK, varav 60 MSEK avser hyra under andra kvartalet och 6 MSEK tredje kvartalet. Bedömt försämrat utfall för omsättningshyra under perioden har sänkt hyresintäkterna med ytterligare 23 MSEK. 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. Per den 30 juni har vi reserverat 4 MSEK för befarande kundförluster. Lokaltyper som kontor och depåer har hittills påverkats i mindre omfattning, medan effekterna på lång sikt är mer svårbedömda. För depåer och andra delar av Jernhusens fastighetsbestånd där hyresgästerna består av järnvägsbranschens företag exempelvis tågoperatörer och underhållsföretag ser vi att ett minskat resande kommer att kunna få stora effekter.

Den ökade osäkerheten på fastighetsmarknaden har inneburit en ökad risk i framtida kassaflöden för vissa typer av fastigheter. Detta har inneburit en mindre ökning av marknadens direktavkastningskrav för stations- och hotellfastigheter vilket innebär negativa värdeförändringar i Jernhusens fastighetsbestånd. Samtidigt ökar finansieringskostnaderna på kort sikt då kreditmarginalerna blir högre i ett läge då osäkerhet råder på de finansiella marknaderna.

Vägen framåt

Vi har stor respekt för den situation många av våra hyresgäster befinner sig i då deras affärer är beroende av antalet besökare på våra stationer. Restriktionerna kring resandet som infördes i samband med coronakrisen har visserligen lättats, vilket medfört något fler besökare i stationerna, men det sker från mycket låga nivåer och utmaningarna är därför fortfarande stora för många av våra hyresgäster. Jernhusens främsta bidrag till samhället är trygga och säkra stationer där resenärerna får bra service och att vi kan tillhandahålla effektiva lokaler för tågunderhåll. De kraftfulla insatser vi gör nu ska bidra till att vi tillsammans med hyresgästerna tar oss igenom krisen och är redo att möta resenärernas behov när de kommer tillbaka.

Kerstin Gillsbro
Ud

Omvärld och trender

Pandemin sätter ekonomin under stor press

Under det andra kvartalet 2020 har den globala ekonomin gått ner kraftigt på grund av nedstängningar av länder runt om i världen. Initialt skapade nedstängningarna i Kina stora problem för tillverkningssektorn i Sverige på grund av leveransproblem till de svenska företagen. I takt med pandemin spred sig och allt fler länder valde att stänga ner övergick fokuset i ekonomin till en vikande efterfrågan eller till att efterfrågan i stort sett stannat av helt i vissa branscher. Den snabba spridningen av pandemin och de motåtgärder många länder tvingas vidta har också påverkat de finansiella marknaderna på kort tid. Redan i början av nedgången av ekonomin började de finansiella marknader prisa in olika scenarier. Framförallt osäkerheten kring varaktigheten av nedstängningarna och dess konsekvenser på ekonomin har bidragit till att extra stor volatilitet i de olika tillgångsslag och produkter som finns på de finansiella marknaderna.

Den kraftiga nedgången av Sveriges tillväxt under det andra kvartalet samt den snabbt stigande arbetslösheten utgör stora utmaningar för både Riksbanken och regeringen att vidta effektiva och träffsäkra åtgärder. Ur ett historiskt perspektiv saknar de snabba och aggressiva finans- och penningpolitiska åtgärderna motstycke. Målet med stimulanserna har varit att stimulera efterfrågan i ekonomin och stabilisera de finansiella marknaderna. Vidare har åtgärder genomförts i syfte att rädda både företag och jobb. Detta genom att säkerställa likviditet via lån från banker och andra institutioner samt att finansiering fortsatt finns tillgänglig på kapitalmarknaden. Utrymmet för stimulanser från regeringen är stort på grund av den låga svenska statsskulden, samtidigt som regeringen varit tydlig med att utrymme måste sparas för att framöver kunna stimulera återstarten av ekonomin.

Fastighetsmarknad – fortsatt osäkert men vissa ljuspunkter

De positiva tongångarna från 2019 följde med in i starten av 2020, men sedan coronaviruset började sprida sig globalt har det medfört att de positiva framtidsutsikterna blivit mer pessimistiska, vilket fört med sig en lägre ekonomisk aktivitet globalt. På den svenska transaktionsmarknaden har Newsec noterat en avmattning sedan april månad, om än att juni månad visade på en återhämtning, där andelen utländska investerare börjat öka.

Enligt Newsec uppgick den ackumulerade transaktionsvolymen under perioden januari – juni till 78 miljarder (transaktioner \geq 40 miljoner kronor), vilket är 8 miljarder lägre än samma period föregående år. Vidare noteras att trenden går mot färre men större affärer och trots pandemin har antalet utländska investerare utgjort 35 procent under perioden januari – juni, vilket är 6 procentenheter högre än under samma period föregående år.

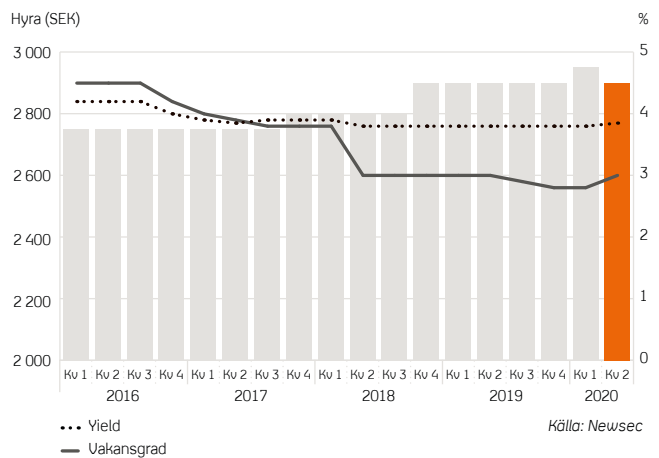
Det är fortfarande Stockholm, Göteborg och Malmö som dominerar transaktionsmarknaden enligt Newsec, med 54 procent av den totala transaktionsvolymen, och de dominerande segmenten under perioden januari – juni har varit bostäder och kontor.

Osäkerheten på fastighetsmarknaden har medfört att direktavkastningskraven på svenska fastigheter börjat stiga, då främst inom hotell- och handelssegmentet. Detta medför att även Jernhusens fastighetsbestånd påverkas, då risken i framtida kassaflöden anses högre.

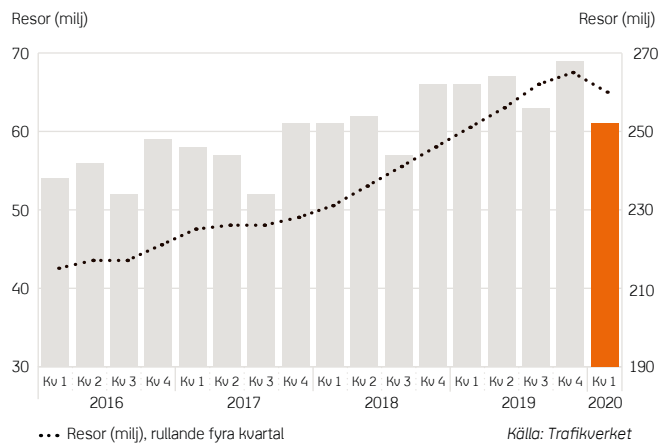
Minskat antalet besökare på stationerna

Likt många delar av samhället har Jernhusens stationer drabbats av begränsningar kring resande och social distansering. Då många av våra

Utveckling hyresmarknaden för kontor, Göteborg CBD



Persontransporter med järnväg i Sverige



stationshyresgäster är beroende av flödet på stationerna, har det medfört kraftigt minskad omsättning sedan dessa restriktioner implementerades i Sverige. Som ett led i att stödja våra hyresgäster har Jernhusen gått över till månadshyror för de hyresgäster som har ett behov av det samt erbjudit rabatterade hyror. Dock bedömer Jernhusen att den långsiktiga utvecklingspotentialen av stationsbeståndet är god, då kollektivt resande på järnväg långsiktigt bedöms öka.

Minskat antal avgångar under andra kvartalet

Det minskade resandet under pandemin har också inneburit att antalet avgångar reducerats under våren, vilket medför ett minskat behov av depåkapacitet på kort sikt. Tillväxtpotentialen bedöms dock fortfarande vara god på lång sikt i och med omställningen mot en mer hållbar transportsektor, där Jernhusen med sin ledande marknadsposition och strategiskt belägna depåfastigheter spelar en viktig roll.

Jernhusens mål

Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2020-06-30	
Totalavkastning Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	6 % Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent under en konjunkturcykel.	4,6 % Totalavkastningen uppgick till 4,6 (8,6) procent. Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 7,1 procent.	<p>● Mål: 6 % — Rullande 10 år, genomsnitt</p>
Belåningsgrad Belåningsgrad är ett riskmått som anger bolagets finansiella stabilitet. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	45–55 % Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent.	49,0 % Jernhusens belåningsgrad uppgick till 49,0 (46,7) procent. Genomsnittlig belåningsgrad för de senaste tio åren är 49,4 procent.	<p>● Mål: 45–55 % — Rullande 10 år, genomsnitt</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.	4,4 ggr Räntetäckningsgraden uppgick till 4,4 (5,2) gånger.	<p>● Mål: 2 ggr</p>
Utdelning De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av bolagets strategi, finansiell ställning samt kapitalstrukturmålet fastställt av ägaren.	40–70 % Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).	219 MSEK Årsstämman 2020 beslutade om en utdelning på 219 (700) MSEK, i enlighet med fram till stämman gällande mål om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.	

Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

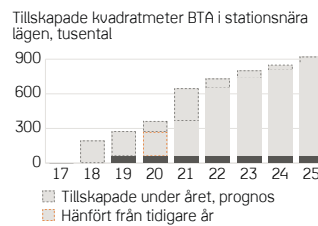
Hållbara transporter

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

500 000 kvm

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

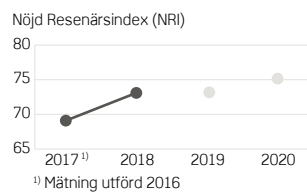
¹⁾ Prognos för åren 2026–2030 ännu ej fastställd.



- Under perioden tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA.
- Detaljplanen för Nyköpings resecentrum överklagades under andra kvartalet och ärendet finns nu hos mark- och miljödomstolen för prövning.

NRI >75

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



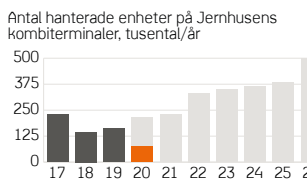
¹⁾ Mätning utförd 2016

- Nöjd Resenärs-undersökningar genomförs vartannat år.
- Under andra kvartalet har vi tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners fortsatt göra åtgärder för att ge resenärerna bästa möjliga service och trygghet under coronakrisen.

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

500 000 enheter

500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.



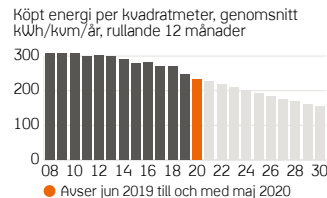
- Under andra kvartalet hanterades 37 000 enheter, under perioden totalt 76 000 enheter.
- Det är framförallt på terminalerna i Malmö och Nässjö som färre enheter än planerat hanteras till följd av förändrade varuflöden i spåren av coronakrisen. Påverkan vid övriga terminaler är mindre.

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.



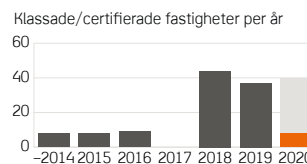
● Avser jun 2019 till och med maj 2020

- Periodens utfall är 24,4 procent lägre än basåret 2008 och 13,1 procent lägre än motsvarande period föregående år.
- Genomförda energieffektiviseringsprojekt och aktiv driftoptimering ger fortsatt tydligt minskad användning. Under andra kvartalet avspeglas även hyresgästernas lägre aktivitet i lägre energianvändning.

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

Alla byggnader

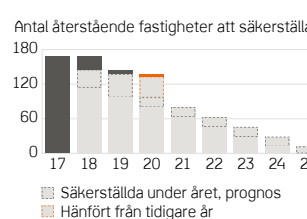
Alla uppvärmda byggnader ($A_{temp} 10^{\circ}C$) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.



- Under perioden har fyra byggnader certifierats.
- Det systematiska arbetet med att certifiera fastighetsbeståndet fortgår enligt plan, exempelvis pågår projekt på Flemingsbergs station och Godsmagasinet i Uppsala.

Noll markföroreningar 2025

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



● Säkerställda under året, prognos
● Hänfört från tidigare år

- Under andra kvartalet har tre fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö, totalt under perioden är fyra fastigheter därmed klara. Det är två fastigheter i Landskrona där sanering slutförts och Norrköpings Centralstation som efter undersökningar konstaterats sakna markföroreningar.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING

MÄTETAL

UTFALL

KOMMENTAR

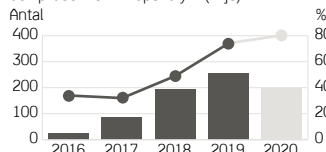
Hållbara affärer

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 inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning.

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

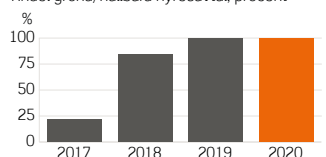


→ Under perioden har fokus för leverantörsuppföljningen varit att utveckla den tekniska plattformen bakom leverantörsuppföljningsverktyget i syfte att öka tillförlitligheten och användbarheten av de interna enkäterna.

100 % gröna avtal

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



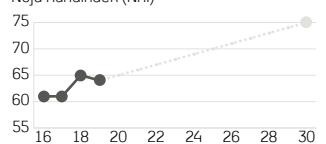
→ 34 av 34 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

NKI över 75

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

Nöjd Kundindex (NKI)



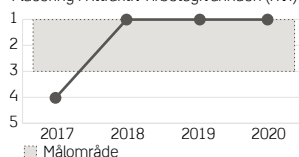
→ Mycket intensivt samarbete med hyresgästerna för att hantera effekterna av coronakrisen.
→ Jernhusen har avsatt medel under 2020 för stöd till hyresgästerna, exempelvis hyresnedsättningar om upp till 50 procent samt möjlighet till månadsvis istället för kvartalsvis inbetalning av hyra. Åtgärderna omfattar fler och är långt mer långtgående än de regeringen beslutat om.

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Plats 1–3

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

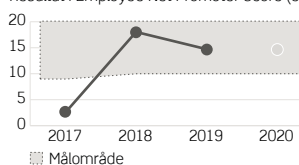


→ För tredje året i rad vinner Jernhusen AUI med högsta poängen sedan mätningarna började.
→ Under perioden har flera initiativ, med möjlighet till digital medverkan, genomförts för att samla bolagets medarbetare, bland annat inspirationsluncher med både interna och externa personer.

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 coronakrisen distansarbetar stora delar av personalen sedan början på mars månad. Verksamheten sker till stora delar i digitala kanaler där regelbundna informationstillfällen, chefsmöten och gruppmöten är verktyg för att upprätthålla en god arbetsmiljö.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	242,1	312,5	561,2	619,3	1 196,3	1 254,4
Övriga fastighetsintäkter	60,6	93,3	144,4	186,1	326,1	367,8
Summa fastighetsintäkter	302,7	405,8	705,6	805,4	1 522,4	1 622,2
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-76,4	-86,4	-153,9	-172,5	-310,5	-329,2
Energi	-31,7	-34,5	-72,7	-82,5	-140,7	-150,4
Underhåll	-16,1	-12,5	-30,4	-27,3	-59,5	-56,4
Fastighets skatt	-5,2	-5,1	-8,7	-10,0	-18,0	-19,3
Fastighetsadministration	-55,2	-48,2	-99,2	-92,2	-189,8	-182,8
Summa fastighetskostnader	-184,6	-186,7	-364,8	-384,5	-718,4	-738,1
Driftöverskott	118,0	219,1	340,8	420,9	804,0	884,1
Central administration	-12,0	-11,6	-22,3	-24,3	-46,0	-48,0
Strategisk utveckling	-9,6	-11,2	-22,0	-21,9	-43,5	-43,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	96,5	196,4	296,5	374,7	714,4	792,7
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	1,1	0,6	10,6	1,1	10,6	1,1
Värdeförändring fastigheter	-341,0	214,6	-415,8	207,6	78,2	701,7
Rörelseresultat	-243,4	411,6	-108,8	583,5	803,2	1 495,5
Finansiella poster	-34,5	-37,1	-67,8	-72,6	-131,4	-136,2
Värdeförändring derivat	-6,4	-39,9	-31,0	-73,8	26,7	-16,2
Resultat före skatt	-284,3	334,5	-207,5	437,1	698,5	1 343,1
Skatt	54,7	-87,2	42,2	-108,4	-66,4	-217,0
Periodens resultat	-229,6	247,4	-165,3	328,7	632,1	1 126,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-229,6	247,4	-165,3	328,7	632,1	1 126,1
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-232,2	247,0	-171,2	327,9	622,9	1 122,0
Innehav utan bestämmande inflytande	2,6	0,4	5,8	0,8	9,1	4,1
Resultat per aktie, SEK	-58,0	61,7	-42,8	82,0	155,7	280,5
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter	302,3	411,2	705,3	816,1	1 510,1	1 620,9
Fastighetskostnader	-184,6	-187,2	-364,6	-384,4	-717,2	-737,0
Driftöverskott	117,7	224,0	340,7	431,7	792,9	883,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	96,6	201,0	296,6	385,5	703,6	792,5

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 706 (805) MSEK, en minskning med 12 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 156 (1 204) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (4,3) år. Förändringen av hyresvärdet förklaras främst av lägre omsättningstillägg.

Intäkterna har påverkats negativt av lämnade hyresrabatter till följd av coronakrisen. Totalt har rabatter om 66 MSEK lämnats, varav 60 MSEK avser hyra under andra kvartalet och 6 MSEK tredje kvartalet. Den del som avser andra kvartalet har i sin helhet påverkat intäkterna under perioden. Statligt stöd har söpts för 12 MSEK av rabatterna, varav 3 MSEK har redovisats som intäkt under perioden, resterande del kommer att redovisas som intäkt vid eventuell utbetalning under nästa kvartal.

Fastighetsintäkter

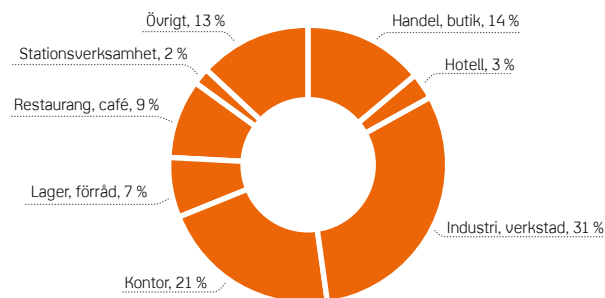
MSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019–jun 2020	Helår 2019
Lokaler	460,4	509,4	981,3	1 030,4
Markupplåtelse	47,2	56,5	113,3	122,6
Infrastrukturförvaltning	53,6	53,4	101,6	101,4
Summa hyresintäkter	561,2	619,3	1 196,2	1 254,4
Energi	60,9	64,5	124,4	128,0
Stationsavgifter	49,9	53,1	104,1	107,3
Reklamintäkter	19,9	31,3	53,9	65,3
Övrigt	13,7	37,2	43,8	67,3
Summa övriga fastighetsintäkter	144,4	186,1	326,1	367,8
Summa fastighetsintäkter	705,6	805,4	1 522,3	1 622,2

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2020	546	40 398	124	11
2021	695	172 969	255	23
2022	281	104 902	227	21
2023	191	52 972	115	11
2024	49	25 928	71	7
2025	24	19 576	65	6
2026-	90	78 548	231	21
Totalt	1 876	495 292	1 088	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 1 (18) MSEK, varav 1 (13) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (5) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är två kontorslokaler, en i Glasvasen i Malmö och en i Göteborgs Centralstation. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är två kontorslokaler i Malmö Centralstation och Göteborgs Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Helår 2019
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	11,7	14,9	33,0
Omförhandlingar	2,3	6,6	11,1
Avflyttning	-12,9	-8,6	-17,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	1,1	12,9	26,2
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	0,5	5,0	7,1
Avflyttning	-0,8	0,0	-3,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-0,3	5,0	3,3
Nettouthyrning totalt	0,8	17,9	29,5

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,3 (4,8) procent och den ytmäsiga vakansgraden var 15,8 (15,7) procent. Det som till största del påverkat vakansgraden negativt under perioden är en kontorslokal i Glasvasen i Malmö samt butikslokaler i Stockholm Cityterminalen.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 365 (384) MSEK. Drift- och energikostnaderna har minskat under perioden till följd av arbete med energieffektivisering och den milda vintern.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 22 (22) MSEK.

Överskottsgrad

Överskottsgraden minskade från 52,3 procent till 48,3 procent på grund av minskade intäkter till följd av coronakrisen.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 21 procent till 297 (375) MSEK vilket främst beror på lägre intäkter.

Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade fastighetsintäkterna med 111 MSEK och uppgick till 705 (816) MSEK. Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 23 procent och uppgick till 297 (386) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror, lägre övriga fastighetsintäkter samt lägre drift- och energikostnader.

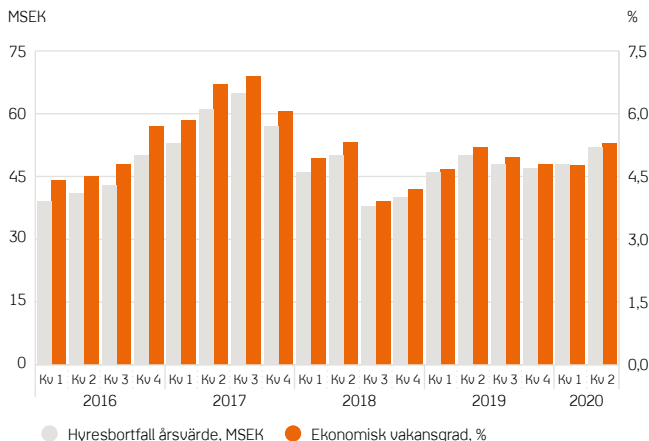
Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till -416 (208) MSEK, motsvarande 2,35 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om -297 (12) MSEK, vilket är en följd av bedömning om lägre omsättningstillägg under 2020 och 2021 och antagande om framtida hyresrabatter, projektresultat om -15 MSEK och förändrade direktavkastningskrav om -105 MSEK, till följd av förändrade marknadsförutsättningar som en konsekvens av coronakrisen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen är 5,72 (5,69) procent.

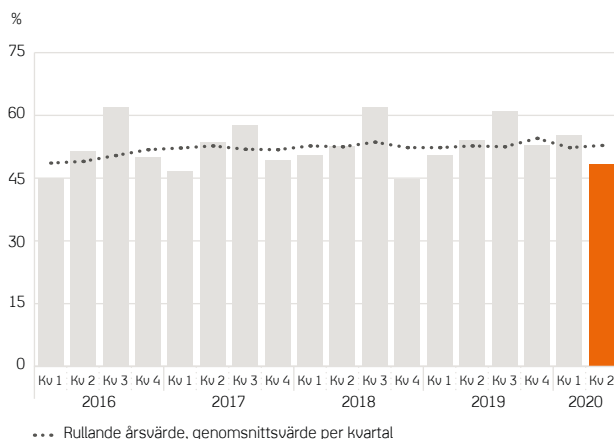
Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Helår 2019
Driftnettoeffekt	-296,6	11,6	111,6
Projektresultat	-14,7	159,2	272,3
Direktavkastningskrav	-104,5	36,8	317,8
Summa värdeförändringar	-415,8	207,6	701,7

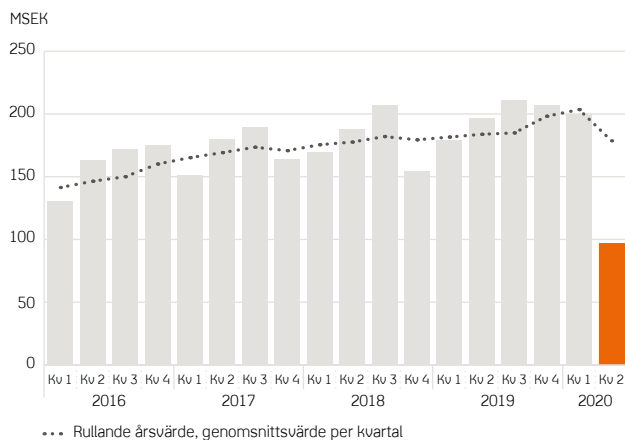
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Överskottsgrad, kvartal



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -68 (-72) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,5) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,3 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,4 (5,2) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, 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.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -31 (-74) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -266 (-245) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 10 MSEK under första kvartalet.

Skatt

Den effektiva skatten var positiv och motsvarade 20,3 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,6 procentenhet och övriga skattemässiga justeringar, 0,8 procent, medan ej avdragsgill ränta och ej avdragsgilla kostnader för bolagsavyttringar har påverkat skatten negativt, 1,2 respektive 0,5 procentenhet.

Skatten uppgick till 42 (-108) MSEK, varav 0 (0) MSEK utgjordes av aktuell skatt och 42 (-108) MSEK av uppskjuten skatt.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Helår 2019
Aktuell skatt	-0,3	-0,4	-1,1
Uppskjuten skatt	42,5	-108,0	-215,8
Summa skatt	42,2	-108,4	-216,9
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	42,8	-90,0	-276,7
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-1,1	-	66,6
ej avdragsgill ränta	-2,4	-8,6	-2,2
ej aktiverade underskottsavdrag	1,3	-2,9	2,6
övriga skattemässiga justeringar	1,6	-5,6	-3,1
justeringar hänförliga till föregående år	-	-1,3	-4,1
Summa	42,2	-108,4	-216,9
Effektiv skattesats, %	20,3	24,8	16,1

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 698,3	17 319,0	17 922,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	154,6	166,4	165,7
Andelar i intressebolag och joint venture	60,4	87,3	84,5
Derivat	20,7	26,2	8,8
Summa anläggningstillgångar	17 934,0	17 598,9	18 181,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	88,5	79,5	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	-	155,0
Övriga fordringar	395,3	171,6	317,6
Likvida medel	519,2	176,4	212,3
Summa omsättningstillgångar	1 003,0	427,5	773,9
Fastigheter som innehas för försäljning	-	264,8	-
SUMMA TILLGÅNGAR	18 936,9	18 291,2	18 955,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 679,5	7 275,6	8 069,7
Innehav utan bestämmande inflytande	31,4	21,2	24,6
Summa eget kapital	7 710,9	7 296,8	8 094,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 467,9	1 410,0	1 510,3
Räntebärande skulder	5 872,4	5 539,3	5 387,0
Derivat	287,2	326,4	252,7
Avsättningar	108,7	-	109,0
Summa långfristiga skulder	7 736,2	7 275,7	7 259,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 048,3	3 252,9	3 113,5
Derivat	-	2,5	1,1
Leverantörsskulder	109,2	152,1	128,6
Övriga skulder	332,3	311,1	358,7
Summa kortfristiga skulder	3 489,8	3 718,7	3 601,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 937,0	18 291,2	18 955,2

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Eget kapital 1 januari	8 094,2	7 679,7	7 679,7
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-219,0	-700	-700,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-11,6	-11,5
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	1,0	-	-
Totalresultat för perioden	-165,3	328,7	1 126,1
Eget kapital vid periodens slut	7 710,9	7 296,8	8 094,2
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 679,4	7 275,6	8 069,6

Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

Fastighetsbestånd

Per den 30 juni ägde Jernhusen 149 (152) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 580 000 (586 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden minskat med totalt -224 MSEK och uppgick per den 30 juni till 17 698 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 198 MSEK, värdeförändringar om -416 MSEK samt avyttringar om 7 MSEK.

Förändring av marknadsvärden

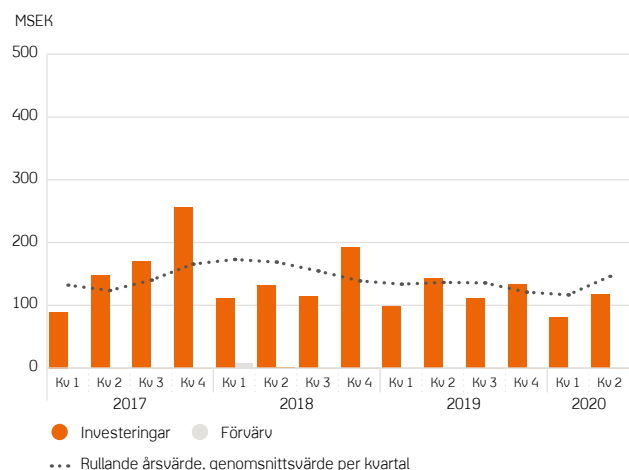
MSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Helår 2019	Antal fastigh. 2020
Marknadsvärde 1 januari	17 922,4	16 944,1	17 166,4	152
Investeringar	198,3	240,0	483,9	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	6,9	9,2	
Frånträden	-6,6	-37,2	-438,8	-3
Värdeförändring	-415,8	207,6	701,6	
Marknadsvärde vid periodens slut	17 698,3	17 583,8 ¹⁾	17 922,4	149
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 466,7	17 352,2	17 690,8	

¹⁾ Varav 264,8 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

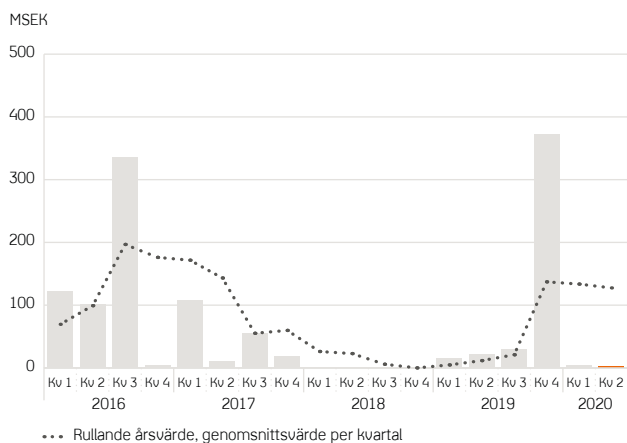
Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 198 (240) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 100 (63) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter och slutförandet av kontorsfastigheten Fojajén i Malmö.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Avyttringar

Under perioden frånträddes 3 (3) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 8 (37) MSEK. Under samma period kontrakterades 2 (0) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 180 (0) MSEK.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick per den 30 juni 2020 till 21 (164) MSEK, varav 21 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (155) MSEK kortfristigt.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 711 (8 094) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 31 (25) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 431 (2 620) MSEK, varav 2 006 (2 162) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 723 (9 330) MSEK, varav 9 400 (8 668) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 268 (232) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 468 (1 410) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld netto per 30 juni 2020

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 399,9	1 936,4
Derivat	-266,5	-54,9
Underskottsavdrag	-2 006,3	-413,3
Osäkra kundfordringar	-3,7	-0,8
Övrigt	2,5	0,5
Enligt balansräkningen	7 125,9	1 467,9

Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 160 (5 640) MSEK, varav 287 (253) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 313 (325) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 048 (3 115) MSEK, varav 0 (1) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 24 (23) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden.

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 290 MSEK, från 8 378 MSEK till 8 668 MSEK. Till största del beror förändringen på investeringar, utdelning samt lägre kassaflöde från verksamheten. Belåningsgraden har under perioden stigit till 49,0 (46,7) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 juni var obligationer om 5 859 MSEK, varav 3 908 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 725 MSEK utestående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,7 (2,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,1 (3,1) år.

Räntefälllostruktur per 30 juni 2020

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 034	0,6
1-2 år	1 150	1,6
2-3 år	450	1,0
3-4 år	750	2,2
4-5 år	1 200	1,7
5- år	2 000	1,6
Totalt	8 584	1,3

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 287 MSEK samt leasingkulder om 313 MSEK ingår inte.

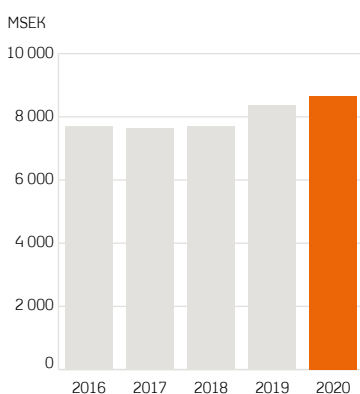
Finansieringskällor per 30 juni 2020

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 859 ¹⁾	68
Företagscertifikatprogram	3 000	2 725	32
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	-	0
Totalt ²⁾	17 700	8 584	100

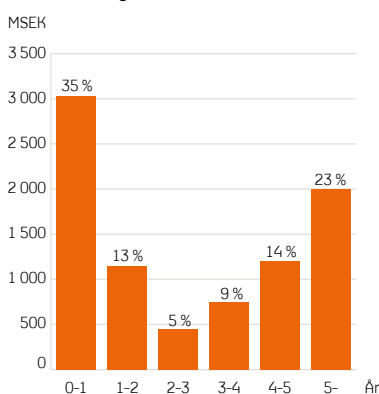
¹⁾ Varav 3 908 MSEK gröna obligationer.

²⁾ Marknadsvärden av derivat om 287 MSEK samt leasingkulder om 313 MSEK ingår inte.

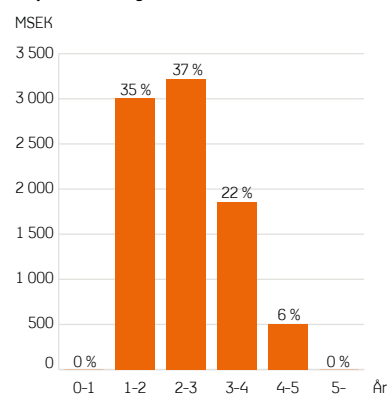
Räntebärande skuld, netto



Räntebindning



Kapitalbindning



Finanspolicy	Policy	Utfall 2020-06-30
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 procent	173 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	35 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,4 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	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat före värdeförändringar	96,4	196,2	296,4	374,7	714,4	792,7
Avskrivningar	8,9	8,1	17,5	16,1	33,5	32,1
Betald ränta	-36,6	-37,3	-71,2	-73,0	-133,4	-135,2
Erhållen ränta	-	0,3	0,3	0,5	0,6	0,8
Betald skatt	-	-0,4	-0,3	-0,4	-0,9	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68,7	166,9	242,7	317,9	614,2	689,4
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar	-30,5	-22,2	77,7	-101,7	-162,6	-342,0
Förändring av kortfristiga skulder	34,0	-45,9	-42,8	-99,0	-7,7	-63,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72,2	98,8	277,6	117,2	443,9	283,5
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-123,7	-141,9	-203,7	-235,8	-447,7	-479,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,7	22,0	6,6	37,2	427,8	458,4
Förvärv av inventarier	-0,9	-0,6	-1,0	-1,4	-2,8	-3,2
Utdelning från intressebolag	34,7	-	34,7	-	34,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,2	-120,5	-163,4	-200,0	12,0	-24,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-15,0	-21,7	114,2	-82,8	455,9	258,9
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	500,0	1 509,0	500,0	1 659,0	647,4	1 806,4
Amortering	-26,7	-774,9	-89,3	-933,0	-542,7	-1 386,4
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	1,0	-	1,0	-	1,0	-
Utbetald utdelning	-219,0	-700,0	-219,0	-700,0	-219,0	-700,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	255,3	734,1	192,7	26,0	-113,3	-280,0
Periodens kassaflöde	240,3	12,4	306,9	-56,8	342,6	-21,1
Likvida medel vid periodens början	278,9	164,2	212,3	233,4	176,6	233,4
Likvida medel vid periodens slut	519,2	176,6	519,2	176,6	519,2	212,3

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 243 (318) MSEK. Förändringen beror främst på sämre resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 278 (117) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -163 (-200) MSEK. Förändringen beror främst på lägre fastighetsinvesteringar samt erhållen utdelning från intressebolag.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 193 (26) MSEK. Ökningen beror främst på lägre utbetald utdelning under 2020.

Kvartalsöversikt

MSEK	2020	2019	2020			2019				2018	
	Jan-jun	Helår	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
RESULTATRÄKNINGAR											
Fastighetsintäkter	705,9	1 622,2	302,7	403,2	436,1	380,7	405,7	399,7	398,1	374,5	388,4
Driftkostnader inkl. energi och fastighets skatt	-235,3	-498,9	-113,3	-121,9	-128,7	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3	-123,4
Underhåll	-30,4	-56,4	-16,1	-14,2	-18,2	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3	-14,3
Fastighetsadministration	-99,2	-182,8	-55,2	-44,0	-58,8	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1	-46,5
Driftöverskott	341,1	884,1	118,0	223,0	230,4	232,8	219,0	201,9	178,1	231,8	204,2
Central administration och strategisk utveckling	-44,6	-91,5	-21,5	-23,1	-23,3	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4	-16,4
Rörelseresultat före värdeförändringar	296,5	792,6	96,5	200,0	207,1	210,9	196,2	178,5	153,9	206,4	187,8
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	10,6	1,1	1,1	9,5	0,2	-0,2	0,6	0,5	0,5	0,7	2,1
Värdeförändring fastigheter	-415,8	701,7	-341,0	-74,8	455,6	38,5	214,6	-7,0	93,3	-36,9	83,8
Rörelseresultat	-108,8	1 495,4	-243,4	134,7	663,0	249,2	411,4	172,0	247,7	170,3	273,7
Finansiella poster	-67,8	-136,2	-34,5	-33,3	-31,7	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3	-34,6
Värdeförändring finansiella instrument	-31,0	-16,2	-6,4	-24,6	82,3	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1	46,3	-18,0
Resultat före skatt	-207,5	1 343,0	-284,3	76,8	713,5	192,5	334,5	102,6	194,1	183,3	221,1
Skatt	42,2	-217,0	54,7	-12,5	-85,9	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4	-73,2
Periodens resultat	-165,3	1 126,0	-229,6	64,3	627,6	169,8	247,3	81,4	149,5	155,9	147,9
BALANSRÄKNINGAR											
TILLGÅNGAR											
Förvaltningsfastigheter	17 698,3	17 922,4	17 698,3	17 924,9	17 922,4	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1	16 556,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	154,6	165,7	154,6	155,8	165,7	159,3	166,4	173,9	51,3	51,6	47,4
Finansiella anläggningstillgångar	81,1	93,3	81,1	108,9	93,3	116,6	113,5	95,8	92,3	55,7	58,0
Omsättningstillgångar	1 003,0	773,9	1 003,0	732,2	773,9	451,8	427,5	387,5	382,8	598,6	588,3
Fastigheter som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	334,4	264,8	-	-	-	-
Summa tillgångar	18 936,9	18 955,2	18 936,9	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	7 710,9	8 094,3	7 710,9	8 158,5	8 094,3	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8	7 553,0
Långfristiga skulder	7 736,2	7 258,9	7 736,2	7 285,8	7 258,9	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9	5 678,6
Kortfristiga skulder	3 489,8	3 602,0	3 489,8	3 477,5	3 602,0	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2	4 018,3
Summa eget kapital och skulder	18 936,9	18 955,2	18 936,9	18 921,8	18 955,2	18 431,0	18 291,2	17 906,4	17 470,5	17 344,0	17 249,9
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER											
Lokalarea, kvm ¹⁾	580 000	586 000	580 000	579 000	586 000	577 000	576 000	573 000	582 000	597 000	583 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 698	17 922	17 698	17 925	17 922	17 703	17 319	17 249	16 944	16 638	16 556
Investeringar i fastigheter, MSEK	198	484	118	80	133	111	142	98	192	114	131
Fastighetsförsäljningar, MSEK	7	439	3	4	372	30	22	15	-	-	-
Överskottsgrad, %	48,3	54,5	39,0	55,3	52,8	61,1	54,0	50,5	44,7	61,9	52,6
Direktavkastning, % ²⁾	4,6	5,1	4,6	5,1	5,1	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0	4,9
Totalavkastning, %	4,6	8,6	4,6	8,3	8,6	6,3	5,9	5,1	5,1	4,5	5,0
Vakansgrad area, % ³⁾	15,8	15,7	15,8	15,3	15,7	16,4	16,3	15,0	15,3	14,1	15,9
Ekonomisk vakansgrad, % ³⁾	5,3	4,8	5,3	4,8	4,8	5,0	5,2	4,7	3,2	3,9	5,3
FINANSRELATERADE UPPGIFTER											
Soliditet, %	40,7	42,7	40,7	43,1	42,7	40,5	39,9	43,3	44,0	44,4	43,8
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 668	8 378	8 668	8 429	8 378	8 797	8 918	8 157	7 704	7 844	7 873
Belåningsgrad, %	49,0	46,7	49,0	47,0	46,7	49,7	50,7	47,3	45,5	47,1	47,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	5,8	2,8	6,0	5,8	6,6	5,2	5,0	5,2	6,2	5,0
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7
Räntebindningstid, år	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1	4,3
Aukastning på eget kapital, %	11,4	14,3	11,4	13,9	14,3	8,5	8,5	7,0	7,3	6,4	6,9
ÖVRIGA UPPGIFTER											
Antal anställda	188	196	188	190	196	200	202	204	211	210	202

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	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Affärsområde Stationer						
Lokaler	99,0	139,6	245,2	279,3	523,9	560,9
Markupplåtelse	14,8	23,6	34,8	44,7	87,9	98,2
Summa hyresintäkter	113,8	163,2	280,0	324,0	611,8	659,1
Energi	10,1	10,3	21,4	21,2	45,0	45,1
Stationsavgifter	23,6	27,2	49,9	53,1	104,1	107,3
Reklamintäkter	4,4	17,9	19,9	31,3	53,9	65,3
Övrigt	3,3	4,5	10,3	7,5	-2,3	16,0
Summa fastighetsintäkter	155,2	233,3	381,5	458,2	812,5	935,3
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	96,8	118,0	218,0	231,0	461,1	471,2
Markupplåtelse	6,9	5,9	12,4	11,7	25,4	24,4
Infrastrukturförvaltning	25,7	25,8	53,6	53,4	101,6	101,4
Summa hyresintäkter	129,4	149,7	284,0	296,1	588,1	597,0
Energi	17,8	18,6	40,0	44,1	80,4	84,2
Övrigt	1,7	5,7	3,6	10,1	5,7	12,2
Summa fastighetsintäkter	148,9	174,0	327,6	350,3	674,2	693,4
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Övrigt	-1,7	-1,7	-3,5	-3,1	-6,8	-6,5
Summa	-1,7	-1,7	-3,5	-3,1	-6,8	-6,5
Summa fastighetsintäkter koncernen	302,4	405,7	705,6	805,4	1 479,9	1 622,2

Resultat per affärsområde

MSEK	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Rörelseresultat före värdeförändringar						
Stationer	51,5	124,3	173,3	238,0	434,3	499,7
Depåer och Kombiterminaler	78,1	97,9	177,7	184,2	380,8	386,6
Övriga enheter och koncernelimineringar	-33,1	-26,0	-54,5	-47,5	-100,6	-93,6
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	96,5	196,2	296,5	374,7	714,5	792,7
Värdeförändringar fastigheter						
Stationer	-305,2	167,5	-366,8	159,2	47,2	575,4
Depåer och Kombiterminaler	-35,8	47,1	-49,1	48,4	31,1	126,3
Summa värdeförändringar fastigheter	-341,0	214,6	-415,8	207,6	78,3	701,7
Rörelseresultat						
Stationer ¹⁾	-252,6	292,4	-182,9	398,3	492,1	1 081,3
Depåer och Kombiterminaler	42,3	145,0	128,6	232,6	411,9	507,8
Övriga enheter och koncernelimineringar	-33,1	-26,0	-54,6	-47,4	-100,8	-93,6
Summa rörelseresultat	-243,4	411,4	-108,8	583,5	803,2	1 495,5

¹⁾ Inklusive resultat från intressebolag 10,6 (1,1) MSEK.

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

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

Affärsområde Projektutvecklings förädling av fastigheterna har under året bidragit med projektresultat om -15 MSEK (159 MSEK) vilket ingår i värdeförändringar fastigheter för affärsområde Stationer om -15 MSEK och Depåer och Kombiterminaler om 0 MSEK.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre rörelseresultat före värdeförändringar och högre negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Se även kommentarer på sida 3 om hur coronakrisen har påverkat affärsområdenas olika verksamheter.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2020

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	92	57	149
Hyresvärde, MSEK	601	555	1 156
Lokalarea, kvm	190 000	390 000	580 000
Vakant lokalarea, kvm	20 000	66 000	86 000
Återstående kontraktstid, år	4,7	3,2	4,0
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	5,6	5,3
Vakansgrad area, %	11,5	17,9	15,8

Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2019-12-31	12 611,3	5 311,1	17 922,4
Driftnetto	-251,3	-45,3	-296,6
Projektresultat	-15,3	0,6	-14,7
Direktavkastningskrav	-100,2	-4,3	-104,5
Delsumma värdeförändring	-366,8	-49,1	-415,8
Investeringar	141,4	57,0	198,3
Frånträden	-3,4	-3,2	-6,6
Byte av fastighet mellan affärsområden	66,2	-66,2	-
Marknadsvärde 2020-06-30	12 448,7	5 249,6	17 698,3

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– jun 2020	Helår 2019
Intäkter	55,0	67,9	109,5	119,6	229,0	239,1
Kostnader	-78,7	-75,0	-146,7	-146,6	-290,7	-290,6
Finansnetto	239,0	-104,0	235,2	-135,4	2 492,7	2 122,1
Bokslutsdispositioner	0,3	-	0,6	-	51,8	51,2
Resultat före skatt	215,6	-111,1	198,6	-162,4	2 482,8	2 121,8
Skatt	-2,2	-1,3	0,1	4,8	-4,8	-0,1
Periodens resultat	213,4	-112,4	198,7	-157,6	2 478,0	2 121,7

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 109 (120) MSEK och kostnaderna uppgick till -147 (-147) MSEK.

Finansnettot ökade till -235 (-135) vilket förklaras av utdelningar från dotterbolag dotterbolag. Resultatet före skatt uppgick till 199 (-162) MSEK.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	10,1	10,8	10,8
Finansiella anläggningstillgångar	3 087,2	2 420,2	3 030,1
Omsättningstillgångar	8 733,6	7 591,2	8 306,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 830,9	10 022,2	11 346,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 018,3	759,2	3 038,6
Obeskattade reserver	1,0	-	1,6
Långfristiga skulder	3 024,7	5 214,4	5 062,3
Kortfristiga skulder	5 787,0	4 048,6	3 244,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 830,9	10 022,2	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 30 juni var 188 (196 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 180 (189) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

I maj blev det klart att Jernhusens vice vd och ekonomidirektör Anders Bäck lämnar rollen under hösten 2020. Peter Anderson tillträder rollen som ekonomidirektör den 1 september 2020.

För tredje året i rad vinner Jernhusen Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI) med det högsta uppmätta resultatet sedan mätningarna började.

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Mot bakgrund av den osäkerhet i den globala ekonomin som coronakrisen har orsakat finns en ökad risk att Jernhusen får en negativ påverkan på verksamheten. Jernhusen påverkas finansiellt direkt genom den omsättningsbaserade hyran, rörliga övriga fastighetsintäkter och ökad risk i kundfordringar. Av de totala fastighetsintäkterna 2019 var 302 MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter, av dessa utgör 13 procent intäkter utöver grundhyra. Se även upplysningar 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.

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.

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.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och

osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2020

Kjell Hasslert
Ordförande

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Jakob Grinbaum
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Karolin Forsling
Styrelseledamot

Kjell Åke Averstad
Styrelseledamot

Louise König
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- 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 10 juli 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

Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 juli 2020 kl 13:00.

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. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig kapitalbindning *	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Finansiella begrepp

Räntebärande låneskuld netto*	Räntebärande skulder inkl. derivat minus räntebärande fordringar inkl. derivat och likvida medel.
Räntetäckningsgrad*	Rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Rörelseresultat före värdeförändringar*	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmålet 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 *.