

# Halvårs- rapport

Januari–juni 2021

# Halvårsrapport januari–juni 2021

Jernhusen i sammandrag	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter, MSEK	379	303	771	706	1 511	1 446
Förvaltningsresultat, MSEK	156	63	328	239	616	528
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	91	-341	230	-416	281	-365
Periodens resultat, MSEK	228	-230	525	-165	828	137
Investeringar i fastigheter, MSEK	199	80	199	80	717	507
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 301	17 698	18 301	17 698	18 301	17 973

Finansiella mål	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Helår 2020
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	5,7	4,5	5,7	4,5	5,7	1,6
Belåningsgrad, 45 – 55 procent	44,6	49,0	44,6	49,0	44,6	45,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	6,1	2,8	6,1	4,4	5,2	4,9

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

## Händelser under och efter kvartalet

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

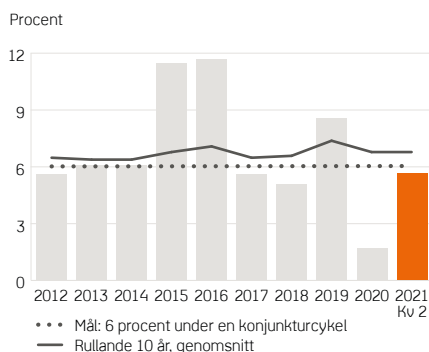
**Den 26 april** höll Jernhusen AB årsstämma där Anette Asklin valdes till styrelsens ordförande efter avgående Kjell Hassler. Fyra nya styrelseledamöter valdes även in i styrelsen.

**Den 10 juni** frånträdde en fastighet i Kristianstad som tidigare kontrakterats för försäljning till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 MSEK. Under perioden har även tre mindre fastighetsavyttringar skett.

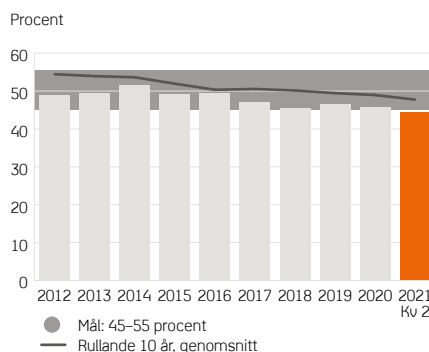
**Den 1 juli** emitterade Jernhusen en grön obligation om 300 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 9 procent vilket främst beror på en mindre påverkan av coronakrisen än föregående år. I jämförelse med första halvåret 2019 har intäkterna minskat med 4 procent.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 37 procent, främst till följd av högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år. I jämförelse med första halvåret 2019 ökade förvaltningsresultatet med 8 procent.
- **Värdeförändring på fastigheterna** uppgick till plus 1,3 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav och projektresultat.
- **Periodens resultat** ökade kraftigt till följd av periodens positiva värdeförändringar fastigheter i jämförelse med den negativa påverkan föregående år till följd av coronakrisen.

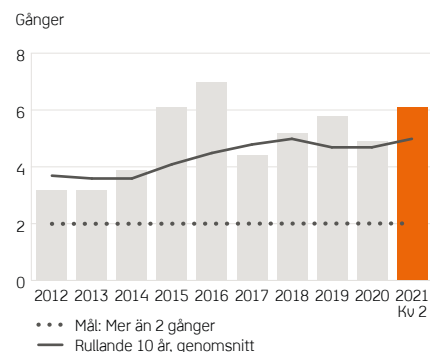
### Totalavkastning



### Belåningsgrad



### Räntetäckningsgrad



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

# Ud har ordet

## Första tecknen på vändning

Även under andra kvartalet 2021 var påverkan från coronakrisen stor, inte minst för våra kunder med butiker och restauranger på stationerna. Vi har fortsatt att stödja våra hyresgäster både i att lösa akuta problem och i att hitta långsiktiga lösningar. Resenärsflödena, och därmed besöksantalen på stationerna, var i våras på mycket låga nivåer men har den senaste tiden börjat öka. Det känns med andra ord som att det har börjat vända. Vi tror att det spårburna resandet kommer att fortsätta att öka under sommaren och hösten.

## Stark finansiell ställning

Jernhusens resultat har påverkats av de lägre resenärsflödena till följd av coronakrisen. Enligt vår bedömning drog lämnade rabatter och minskade rörliga intäkter ned resultatet under delårsperioden med 90 miljoner kronor jämfört med ett normalår, varav 40 miljoner kronor under andra kvartalet. Jernhusen står dock fortsatt starkt, tack vare den finansiella stabiliteten som byggts upp under lång tid i kombination med värdeuppgångar under delårsperioden. Indikatorer på denna styrka är en belåningsgrad på 45 procent, en räntetäckningsgrad på sex gånger och en skuldkvot på elva gånger. Det är på samma eller till och med bättre nivåer än före coronakrisen.

Jernhusen har också en mycket god tillgång till kapitalmarknaden, vilket inte minst visades den 1 juli där 300 miljoner kronor i gröna obligationer emitterades på tre år till en marginal om 0,14 procentenheter. Samtidigt återköptes obligationer med löptid under 12 månader vilket medförde såväl ökad kapitalbinding som ökad andel grön finansiering.

## Lyckade uthyrningar men även uppsägningar

De senaste månaderna har vi gjort några väldigt bra uthyrningar, inte minst i Göteborg och Växjö. I Göteborg skapas en ny foodmarket inne på centralstationen, där intresset från restauratörer varit stort. En handfull intressanta koncept är nu kontrakterade inför öppningen senare i år. I Växjö kommer en helt ny station att öppna i höst och där har vi hyrt ut butiks- och restauranglokaler till väletablerade aktörer. Att kunna göra så här bra uthyrningar under coronakrisen visar att våra stationer har en unik styrka och framtid.

Under delårsperioden har det dock kommit in uppsägningar till ett hyresvärde av 34 miljoner kronor, som främst avser kontors- och butikslokaler på de största stationerna. Vår bedömning är att de här lokalerna är fortsatt attraktiva och snabbt kommer att kunna hyras ut igen. Uppsägningarna skapar i vissa fall möjlighet att ändra layout, butiksmix och koncept. Foodmarket på Göteborg Centralstation, som nämndes ovan, är ett lyckat exempel på detta. Även i nedre hallen på centralstationen i Stockholm och i Cityterminalen i Stockholm pågår ett sådant arbete.

## En depåinvestering som är både kapacitetshöjande och grön

Hagalund strax norr om Stockholm är en av Europas största verkstadsområden för tåg. Efterfrågan på ytterligare verkstadskapacitet i Hagalund är hög men det är ont om byggklar mark. Därför har vi påbörjat ett projekt för att möjliggöra ökad användning av en äldre verkstadsbyggnad. I projektet kombineras omhändertagandet av en kulturmiljöskyddad byggnad med minskad miljöpåverkan och samtidigt skapas förutsättningar för en modern verkstadsanläggning där vi kan underhålla morgondagens tåg.

Kerstin Gillsbro  
Ud

## Coronakrisen

Jernhusen har gjort mycket för att stödja hyresgäster även under inledningen av 2021, exempelvis:

- Lämnat rabatter om totalt 25 miljoner kronor, varav 10 miljoner har ersatts, eller bedöms komma att ersättas, i stöd enligt det statliga hyresstödet.
- Beviljat uppskov med hyresbetalningar.
- Fortsatt med månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran.
- Förlängt tillfällig övergång till enbart omsättningshyra.
- Fortsatt minskade krav på öppettider.

Ytterligare rabatter kan komma att lämnas även för kommande kvartal, inte minst till följd av de förlängda statliga hyresstöden. Det kan även uppkomma situationer där hyresgäster måste lämna sina lokaler med vakanser och hyresförluster som följd.

Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter, reklamintäkter och annat, har påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten under delårsperioden är enligt vår bedömning cirka 75 miljoner kronor, jämfört med ett normalår. Tillsammans med

lämnade rabatter bedöms resultatpåverkan till cirka 90 miljoner kronor.

Utestående fordringar på kunder uppgår till 29 miljoner kronor, varav 14 miljoner kronor är förfallna mer än 15 dagar. Det är i stort sett samma nivå som motsvarande tidpunkt förra året men högre än nivån före coronakrisen.

Ingen ytterligare negativ värdepåverkan på fastighetsvärdena har uppkommit under delårsperioden. Merparten av den värdenedgång på 400 miljoner kronor som skedde 2020 har återhämtats.

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

Jernhusen ser till att alla medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån. För de medarbetare som ändå behöver vara på sin arbetsplats säkerställs att avstånd kan hållas. Möten och samverkan sker huvudsakligen digitalt.

I våra stationer har vi utökad städning, sett till att det inte uppstått någon trängsel och upplåtit reklamtyr till Folkhälsomyndigheten och Trafikverket för information.

# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 - jun 2021	Helår 2020
<b>Fastighetsintäkter</b>						
Hysesintäkter	298	242	598	561	1 207	1 170
Övriga fastighetsintäkter	80	61	173	144	304	276
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>379</b>	<b>303</b>	<b>771</b>	<b>706</b>	<b>1 511</b>	<b>1 446</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-83	-76	-155	-154	-311	-310
Energi	-31	-32	-73	-73	-122	-122
Underhåll	-16	-16	-29	-30	-63	-64
Fastighetsskatt	-5	-5	-10	-9	-21	-19
Fastighetsadministration	-43	-55	-84	-99	-172	-187
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-179</b>	<b>-185</b>	<b>-353</b>	<b>-365</b>	<b>-690</b>	<b>-702</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>200</b>	<b>118</b>	<b>418</b>	<b>341</b>	<b>822</b>	<b>744</b>
Central administration	-9	-12	-18	-22	-38	-42
Strategisk utveckling	-10	-10	-19	-22	-41	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	5	1	8	11	3	5
Finansiella poster	-30	-34	-63	-68	-130	-135
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>156</b>	<b>63</b>	<b>328</b>	<b>239</b>	<b>616</b>	<b>528</b>
Värdeförändring fastigheter	91	-341	230	-416	281	-365
Värdeförändring finansiella instrument	11	-6	71	-31	106	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>258</b>	<b>-284</b>	<b>628</b>	<b>-208</b>	<b>1 003</b>	<b>167</b>
Skatt	-30	55	-103	42	-175	-30
<b>Periodens resultat</b>	<b>228</b>	<b>-230</b>	<b>525</b>	<b>-165</b>	<b>828</b>	<b>137</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>228</b>	<b>-230</b>	<b>525</b>	<b>-165</b>	<b>828</b>	<b>137</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägares	229	-232	525	-171	825	128
Innehavare utan bestämmande inflytande	0	3	0	6	3	9
Resultat per aktie (SEK)	57	-58	131	-43	206	32
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 9 procent vilket främst beror på en mindre påverkan av coronakrisen än föregående år. Totalt har rabatter om 25 MSEK lämnats under delårsperioden, varav 16 MSEK under andra kvartalet. 10 MSEK bedöms ersättas i stöd enligt det statliga hyresstödet, varav 3 MSEK hittills är utbetalt. Netto har 15 MSEK belastat resultatet under delårsperioden. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 179 (1 195) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,3 (3,9) år.

#### Fastighetsintäkter

MSEK	Jan - jun 2021	Jan - jun 2020	Jul 2020 - jun 2021	Helår 2020
Lokaler	494	460	1 004	969
Markupplåtelse	49	47	99	98
Infrastrukturförvaltning	55	54	104	103
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>598</b>	<b>561</b>	<b>1 207</b>	<b>1 170</b>
Energi	59	61	108	110
Stationsavgifter	49	50	91	91
Reklamintäkter	10	20	24	35
Övrigt	55	14	81	40
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>173</b>	<b>144</b>	<b>304</b>	<b>276</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>771</b>	<b>706</b>	<b>1 511</b>	<b>1 446</b>

### Fastighetskostnader

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

### Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade med 6 procentenheter från 48,3 procent till 54,3 procent till följd av framförallt ökade intäkter.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent vilket främst beror på högre intäkter jämfört med föregående år men även lägre fastighetskostnader, administrationskostnader och finansnetto.

### Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar under delårsperioden motsvarar 1,3 procent av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till högre projektresultat som en följd av lagakraftvunna detaljplaner för Region City i Göteborg och Rättscentrum i Kristianstad samt förändringar av direktavkastningskrav. Under första halvåret har marknaden sett sjunkande direktavkastningskrav inom ett antal segment vilket påverkat Jernhusens direktavkastningskrav för stationer, kontor och inom logistik- och depåfastigheter.

#### Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan - jun 2021	Jan - jun 2020	Helår 2020
Driftnettoeffekt	4	-297	-315
Projektresultat	99	-15	-80
Direktavkastningskrav	126	-105	31
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>230</b>	<b>-416</b>	<b>-365</b>

### Finansiella poster

Finansiella poster för perioden var 5 MSEK lägre än motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående år sjönk den genomsnittliga finansieringskostnaden under perioden. Den genomsnittliga räntebärande skulden var högre men de totala räntekostnaderna var lägre. Nya räntederivat och emissioner av obligationer gjordes de senaste 12 månaderna till lägre marknadsräntor och kreditmarginaler än föregående period.

### Värdeförändringar derivat

De positiva värdeförändringar för finansiella derivat under delårsperioden motsvarar 31 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Minskningen av det negativa marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den räntepågången i långa räntor som skett under perioden.

### Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 16,5 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av återföring av uppskjuten skatt i samband med frånträden av fastigheter via bolag, 3,6 procentenheter, och nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,8 procentenheter.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 185 (2 335) MSEK, varav 1 803 (1 927) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 045 (8 007) MSEK.

#### Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan - jun 2021	Jan - jun 2020	Helår 2020
Aktuell skatt	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-103	43	-30
<b>Summa skatt</b>	<b>-103</b>	<b>42</b>	<b>-30</b>
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-129	43	-34
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	23	-1	-1
ej avdragsgill ränta	-	-2	0
ej aktiverade underskottsavdrag	5	1	5
övriga skattemässiga justeringar	-3	2	0
justeringar hänförliga till föregående år	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>-103</b>	<b>42</b>	<b>-30</b>
Effektiv skattesats, %	16,5	20,3	18,1

## Kunder

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, tkvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2021	540	76	167	15
2022	643	155	310	28
2023	251	59	133	12
2024	223	64	156	14
2025	66	47	86	8
2026	18	8	16	1
2027-	86	78	245	22
<b>Totalt</b>	<b>1 827</b>	<b>487</b>	<b>1 114</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive framtida gällande avtal.

### Nettouthyrning

Den största uthyrningen under delårsperioden avser en lokal för tågunderhåll i Malmö Depå. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är tre kontorslokaler och två butikslokaler i Stockholms Centralstation.

### Nettouthyrning

MSEK	Jan - jun 2021	Jan - jun 2020	Helår 2020
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>			
Nyuthyrning	15	12	29
Omförhandlingar	-1	2	8
Avflyttning	-34	-13	-31
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>-20</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Nettouthyrning utvecklingsfastigheter</b>			
Nyuthyrning	4	1	4
Avflyttning	-5	-1	-4
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>-20</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,1 (5,1) procent och den ytmässiga vakansgraden var 14,4 (14,8) procent. Det som till största del påverkat den ekonomiska vakansgraden negativt under perioden är en kontorslokal i Malmö Centralstation, en butiklokal i Stockholm Centralstation samt en lagerlokal i Hagalunds Depå. Den ytmässiga vakansgradens minskning beror till stor del av uthyrning av verkstadslokal i Sävenäs Depå, en kontorslokal i Malmö Centralstation samt verkstadslokal i Hagalunds Depå.

### Fastighetsbestånd

Per den 30 juni ägde Jernhusen 147 (151) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 572 000 (579 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (80) procent av marknadsvärdet.

## Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 327 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av projektresultat, förändringar av direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid värderingarna var 5,7 (5,7) procent.

### Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan - jun 2021	Jan - jun 2020	Helår 2020	Antal fastigh. 2020
<b>Marknadsvärde 1 januari</b>	<b>17 973</b>	<b>17 922</b>	<b>17 922</b>	<b>146</b>
Investeringar	165	198	427	
Förvärv	34	-	-	1
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	-	2	
Frånträden	-101	-7	-14	-
Värdeförändring	230	-416	-365	
<b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>18 301</b>	<b>17 698</b>	<b>17 973</b>	<b>147</b>
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	18 067	17 691	17 742	

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 199 (198) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 83 (100) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

### Beslutade projekt

Ny- och till- byggnader	Färdig- ställande	Yta i BTA, kvm	Invester- tering, MSEK	Kvarstår, MSEK	Uthyr- nings- grad, %
Sävenäs, ny depå	Q2, 2023	4 900	260	249	100
<b>Ombyggnation</b>					
Hagalund, ökad användning	Q3, 2023	9 000	170	163	E/T

### Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City** – Den första detaljplanen vann laga kraft tidigare i år. Där har arbetet med projektering och uthyrning påbörjats med sikte på ett färdigställande i årsskiftet 2026/2027. Den andra detaljplanen antogs av kommunfullmäktige under våren men har överklagats.
- **Centralstaden** – Parallella uppdrag pågår inför detaljplanearbete. Plansamråd sker förhoppningsvis under 2023. Parallellt sker diskussioner med Trafikverket och Stockholms Stad kring överdäckningen.

### Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Arbeta pågår inför planstart. Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA för bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet.
- **Ångelholm** – 14 000 kvm BTA bostäder ska tillskapas. Planen ska ut på granskning med planerat antagande under vintern 2021/2022.

### Avyttringar

Under perioden frånträddes 4 (3) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 1 (2) fastigheter till försäljning.

## Finansiering

### Finansiering

Under det första halvåret 2021 har de långa svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. De korta marknadsräntorna har under perioden fortsatt legat kvar på låga nivåer. De låga kreditmarginalerna för Jernhusen som sjönk i slutet av förra året har varit fortsatt låga under perioden. Sammantaget innebär de låga räntorna samt låga kreditmarginaler gynnsamma förhållanden för Jernhusens finansiering.

### Räntebärande skulder

Under delårsperioden har nettolåneskulden minskat med 15 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 44,6 (45,9) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 juni var obligationer om 6 114 MSEK, varav 4 590 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 515 MSEK utestående på marknaden.

Likviditetskvoten har under perioden minskat med 18 procentenheter och uppgick till 152 procent vilket är över målet om 125 procent.

### Grön finansiering

Under perioden har Jernhusen emitterat totalt 400 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringsprojekt och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni 2021 till 4 590 MSEK vilket motsvarar 53 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

### Räntefälllostruktur per 30 juni 2021

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 980	0,5
1-2 år	450	0,2
2-3 år	750	2,3
3-4 år	1 600	1,8
4-5 år	849	1,0
5- år	2 000	1,3
<b>Totalt</b>	<b>8 629 <sup>1)</sup></b>	<b>1,1</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärden av derivat om 176 MSEK samt leasingkulder om 339 MSEK ingår inte.

### Räntebindning och kapitalbindning

Kapitalbindningen har under perioden ökat till följd av emitterade obligationer samt nytecknade faciliteter och uppgår vid periodens utgång i skuldportföljen till 2,6 (2,5) år.

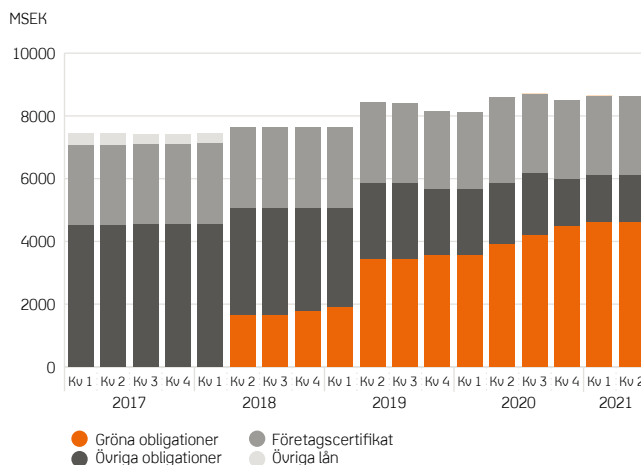
Räntebindningen har minskat under perioden till följd av att inga derivat har förlängts. Nedgången motverkas dock av att en emission av en fastränteobligation skett under perioden. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 3,1 (3,4) år.

### Genomsnittlig ränta

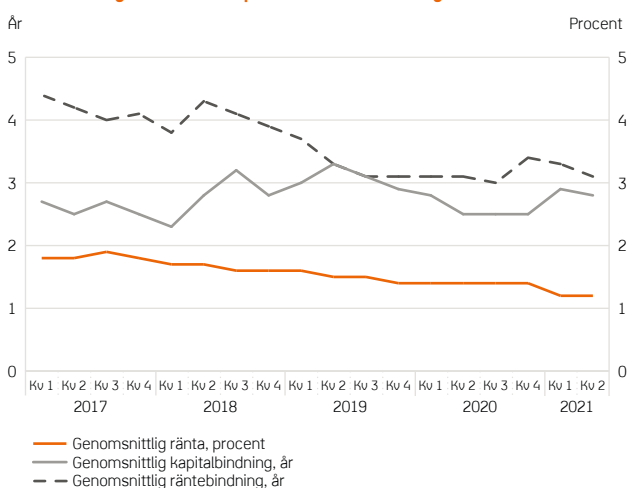
Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,2 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,1 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 6,1 (4,4) gånger. Skuldkvoten uppgick till 11,0 (12,1) 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 +/- 17 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 86 MSEK.

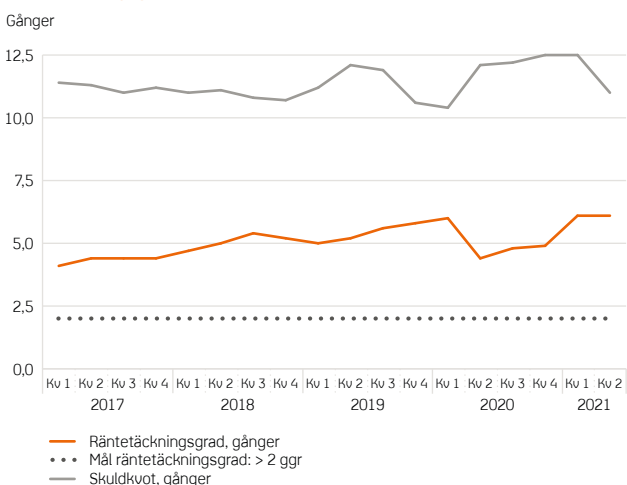
### Fördelning räntebärande skuld



### Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



### Räntetäckningsgrad och skuldkvot



## Hållbart värdeskapande

### Strategiska mål för hållbart värdeskapande

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

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

### Klimatneutralt

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

- Sänkt energianvändningen avsevärt i en verkstadshall genom en kombination av utnyttjande av nya digitala verktyg och dialog med fjärrvärmelieferantör.
- Tecknat avtal för grön fjärrvärme för tre större stationsfastigheter.
- Tagit fram modell för att göra marksaneringar än mer klimateffektiva.
- Genom kombination av olika åtgärder (byte av ventilationsaggregat, fönster och armaturer samt förbättring av styr-, regler- och övervakningsutrustning) mer än halverat energianvändningen i en 150 år gammal station.
- Fortsatt arbete med löpande energieffektivisering.

### Säkert, sunt och tryggt för alla

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

- Bildat ett Byggarbetsmiljöforum för att ytterligare stärka arbetsmiljöarbetet i projekt.
- Genomfört en mindre medarbetarundersökning, så kallad tempmätning, där utfallet visar att medarbetarna huvudsakligen mår bra och är nöjda med sin arbetssituation. Hos många finns en längtan att återigen få träffa sina kollegor.
- Arbetat med att tydliggöra gränssnittet till vår driftsentreprenör för mindre åtgärder.
- Fortsatt jobba med kommuner och polismyndigheter på flera stationer i syfte att öka tryggheten för resenärerna.

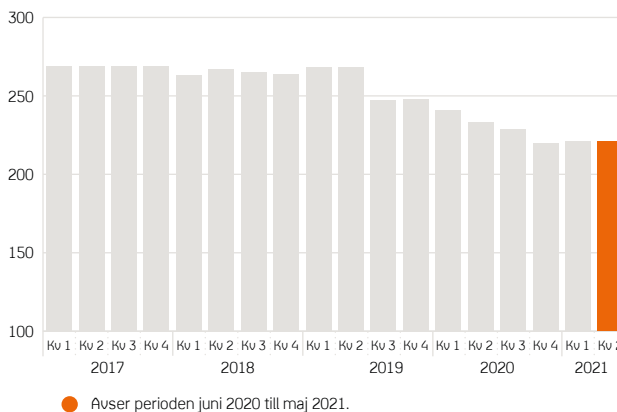
### Lönsam tillväxt

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

- Fortsatt utrullning av styr, reglering och övervakning av driftsystem på våra stora fastigheter.
- De nya rollerna och arbetssätten inom uthyrningsorganisationen på stationer har lett till framgångsrika uthyrningar vilket beskrivs på andra delar av halvårsrapporten.

### Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt per rullande 12 månader

kWh/kvm/år

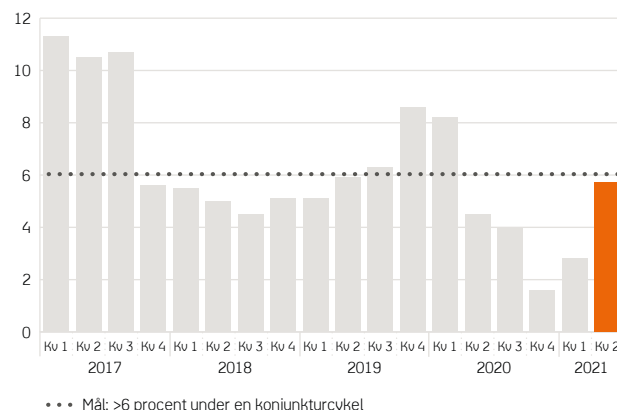


## O

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet.

### Totalavkastning

Procent





## Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	18 301	17 698	17 973
Övriga materiella anläggningstillgångar	139	155	168
Immateriella tillgångar	8	-	2
Andelar i intressebolag och joint venture	63	60	55
Derivat	16	21	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 526</b>	<b>17 934</b>	<b>18 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	56	89	58
Räntebärande kortfristiga fordringar	250	-	200
Övriga fordringar	334	395	240
Likvida medel	721	519	634
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 361</b>	<b>1 003</b>	<b>1 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 887</b>	<b>18 937</b>	<b>19 345</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 504	7 679	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande	34	31	34
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 539</b>	<b>7 711</b>	<b>8 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	1 638	1 468	1 540
Räntebärande skulder	5 218	5 872	5 583
Derivat	175	287	247
Avsättningar	106	109	105
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 136</b>	<b>7 736</b>	<b>7 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	3 750	3 048	3 276
Derivat	1	-	2
Leverantörsskulder	85	109	144
Övriga skulder	376	332	435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 212</b>	<b>3 490</b>	<b>3 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 887</b>	<b>18 937</b>	<b>19 345</b>

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>8 013</b>	<b>8 094</b>	<b>8 094</b>
Lämnad utdelning	-	-219	-219
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat för perioden	525	-165	137
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>8 538</b>	<b>7 711</b>	<b>8 013</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 504	7 679	7 979

## Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Helår 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Driftöverskott	200	118	418	341	822	744
Central- och projektadministration	-19	-22	-36	-44	-78	-86
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	7	9	17	18	35	35
Betald ränta	-39	-37	-73	-71	-134	-132
Erhållen ränta	0	1	1	0	1	1
Betald skatt	-	-	0	0	-8	-8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>158</b>	<b>69</b>	<b>334</b>	<b>243</b>	<b>646</b>	<b>554</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>						
Förändring av korta fordringar	-174	-31	-143	78	-149	72
Förändring av korta skulder	-65	34	-101	-43	30	88
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-81</b>	<b>73</b>	<b>90</b>	<b>278</b>	<b>527</b>	<b>715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-105	-124	-164	-204	-387	-427
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-45	-	-45	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	101	3	101	7	108	14
Förvärv av inventarier	-	-1	-	-1	-11	-12
Avyttring av inventarier	2	0	2	-	2	-
Investering i immateriella tillgångar	-5	-	-7	-	-8	-2
Utdelning från intressebolag	-	35	-	35	-	35
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7</b>	<b>-87</b>	<b>-112</b>	<b>-163</b>	<b>-342</b>	<b>-393</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>-88</b>	<b>-14</b>	<b>-22</b>	<b>114</b>	<b>186</b>	<b>322</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyupptagna lån	0	500	400	500	1 199	1 299
Amortering av skuld	-13	-27	-291	-89	-1 184	-982
Erhållet aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	1	-	1	-	1
Utbetald utdelning	-	-219	-	-219	-	-219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13</b>	<b>255</b>	<b>109</b>	<b>193</b>	<b>16</b>	<b>99</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-101</b>	<b>241</b>	<b>87</b>	<b>307</b>	<b>201</b>	<b>421</b>
Likvida medel vid periodens början	822	278	634	212	519	212
Likvida medel vid periodens slut	721	519	721	519	721	634

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har ökat till följd av högre förvaltningsresultat än föregående år.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Minskningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på försäljning av förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Minskningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på något lägre nyupptagna lån och större återköp av obligationer jämfört med föregående år.

## Kvartalsöversikt

### Resultaträkningar

MSEK	2021			2020			2019		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Fastighetsintäkter	379	392	373	368	303	403	436	381	406
Driftöverskott	200	218	178	226	118	223	230	233	219
Förvaltningsresultat	156	171	126	163	63	176	176	179	160
Värdeförändring fastigheter	91	139	91	-40	-341	-75	456	39	215
Periodens resultat	228	297	190	112	-230	64	628	170	247

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2021			2020			2019		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Lokalarea, kvm <sup>1)</sup>	572 000	581 000	582 000	580 000	580 000	579 000	586 000	577 000	576 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 301	18 204	17 973	17 738	17 698	17 925	17 922	17 703	17 319
Investeringar i fastigheter, MSEK	108	91	229	80	118	80	133	111	142
Fastighetsförsäljningar, MSEK	101	-	7	-	3	3	372	30	22
Överskottsgrad, %	52,9	55,6	47,6	61,5	39,0	55,3	52,8	61,2	54,0
Direktavkastning, %	4,6	4,1	4,1	4,5	4,6	5,1	5,1	4,8	4,9
Totalavkastning, %	5,7	2,8	1,6	4,0	4,5	8,2	8,6	6,3	5,9
Vakansgrad area, % <sup>2)</sup>	14,4	15,9	14,8	15,5	15,8	15,3	15,7	15,0	16,3
Ekonomisk vakansgrad, % <sup>2)</sup>	6,1	6,0	5,1	5,2	5,3	4,8	4,8	4,7	5,2

### Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2021			2020			2019		
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Soliditet, %	42,9	42,1	41,4	40,9	40,7	43,1	42,7	40,5	39,9
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 157	8 230	8 257	8 600	8 668	8 429	8 378	8 797	8 918
Belåningsgrad, %	44,6	45,2	45,9	48,5	49,0	47,0	46,7	49,7	51,5
Skuldkvot, ggr	11,0	12,5	12,5	12,2	12,1	10,4	10,6	11,9	12,1
Likviditetskvot, %	152	151	170	189	173	164	164	164	159
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	6,1	5,0	5,7	2,8	6,0	6,5	6,6	5,3
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Räntebindningstid, år	3,1	3,3	3,4	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3
Avkastning på eget kapital, %	10,2	4,5	1,7	7,5	8,4	13,9	14,3	8,5	8,6

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalsytor.

<sup>2)</sup> 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 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 - jun 2021	Helår 2020
<b>Affärsområde Stationer</b>						
Lokaler	127	99	260	245	530	515
Markupplåtelse	18	15	35	35	73	73
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>145</b>	<b>114</b>	<b>295</b>	<b>280</b>	<b>603</b>	<b>588</b>
Energi	10	10	20	21	40	41
Stationsavgifter	25	24	49	50	91	91
Reklamintäkter	5	4	10	20	24	35
Övrigt	6	3	10	10	34	35
<b>Summa</b>	<b>191</b>	<b>155</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>792</b>	<b>790</b>
<b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b>						
Lokaler	120	97	237	218	478	459
Markupplåtelse	7	7	14	12	27	25
Infrastrukturförvaltning	27	26	55	54	104	103
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>155</b>	<b>129</b>	<b>306</b>	<b>284</b>	<b>609</b>	<b>587</b>
<b>Energi</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Övrigt	4	2	6	4	8	6
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>149</b>	<b>351</b>	<b>328</b>	<b>686</b>	<b>662</b>
<b>Övriga enheter och koncernelimineringar</b>						
Övrigt	12	-2	36	-4	33	-6
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>-2</b>	<b>36</b>	<b>-4</b>	<b>33</b>	<b>-6</b>
<b>SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER</b>	<b>378</b>	<b>303</b>	<b>771</b>	<b>706</b>	<b>1 511</b>	<b>1 446</b>

### Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 - jun 2021	Helår 2020
<b>Driftöverskott</b>						
Stationer	84	51	177	173	379	375
Depåer och Kombiterminaler	102	79	200	181	409	390
Övriga enheter och koncernelimineringar	14	-12	41	-13	33	-21
<b>Summa driftöverskott</b>	<b>200</b>	<b>118</b>	<b>418</b>	<b>341</b>	<b>821</b>	<b>744</b>

## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer ökar driftöverskottet jämfört med föregående år. Det beror främst på högre lokalintäkter på grund av lägre lämnade hyresrabatter samt lägre driftkostnader. Rörliga intäkter är lägre än föregående år till följd av coronakrisen.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökar driftöverskottet jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter på grund av lägre lämnade hyresrabatter.

### Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2021

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	56	147
Hyresvärde, MSEK	595	584	1 179
Totalavkastning, %	4,2	9,8	5,9
Lokalarea, kvm	192 000	380 000	572 000
Vakant lokalarea, kvm	20 000	55 000	75 000
Återstående kontraktstid, år	4,6	3,9	4,3
Ekonomisk vakansgrad, %	7,2	4,8	6,1
Vakansgrad area, %	11,5	15,8	14,4

### Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2020-12-31</b>	<b>12 517</b>	<b>5 457</b>	<b>17 973</b>
Driftnetto	22	-18	4
Projektresultat	100	-1	99
Direktavkastningskrav	83	43	126
<b>Delsumma värdeförändring</b>	<b>205</b>	<b>25</b>	<b>230</b>
Investeringar	108	57	165
Förvärv	33	1	34
Frånträden	-94	-7	-101
<b>Marknadsvärde 2021-06-30</b>	<b>12 768</b>	<b>5 533</b>	<b>18 301</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2021	Apr-jun 2020	Jan-jun 2021	Jan-jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Helår 2020
Intäkter	72	55	144	110	253	219
Kostnader	-64	-79	-123	-147	-256	-279
Finansnetto	7	239	7	235	1 113	1 341
Bokslutsdispositioner	1	0	1	1	58	59
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16</b>	<b>216</b>	<b>28</b>	<b>199</b>	<b>1 168</b>	<b>1 339</b>
Skatt	-12	-2	-17	0	-17	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>3</b>	<b>214</b>	<b>11</b>	<b>199</b>	<b>1 151</b>	<b>1 339</b>

## Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

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

## Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	8	0	2
Materiella anläggningstillgångar	7	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 180	3 087	3 087
Omsättningstillgångar	9 834	8 734	9 727
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 030</b>	<b>11 831</b>	<b>12 825</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 170	3 018	4 158
Obeskattade reserver	1	1	2
Långfristiga skulder	4 906	3 025	5 258
Kortfristiga skulder	3 953	5 787	3 408
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 030</b>	<b>11 831</b>	<b>12 825</b>

## 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 186 (191) personer anställda i koncernen, varav 178 (183) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

## Säsongsvariationer

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

## Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 68 i årsredovisningen för 2020, för vidare information.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

## Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

## Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2020. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2021 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

## Kommande standarder/rekommendationer

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

## Finansiella instrument

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

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

## Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 73–74 i årsredovisningen för 2020, för mer information.

## 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 13 juli 2021

Anette Asklin  
Ordförande

Kjell-Åke Averstad  
Styrelseledamot

Magnus Jacobson  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Styrelseledamot

Louise König  
Styrelseledamot

Martin Lindgren  
Styrelseledamot

Lotta Mellström  
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm  
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson  
Arbetstagarrepresentant

Mari Therus  
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro  
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



## Kalendarium

- |  |                 |
|--|-----------------|
| → Delårsrapport januari–september 2021 | 21 oktober 2021 |
| → Bokslutskommuniké 2021               | 27 januari 2022 |
| → Årsredovisning 2021                  | Februari 2022   |

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats [jernhusen.se](http://jernhusen.se).

## För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
Telefon 08-410 626 00  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Peter Anderson, ekonomidirektör  
Telefon 08-410 626 00  
[peter.anderson@jernhusen.se](mailto:peter.anderson@jernhusen.se)

### Adress

Jernhusen AB (publ)  
Västra Järnvägsgatan 23  
Box 520  
101 30 Stockholm  
Telefon 08-410 626 00  
Org. nr. 556584-2027  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

*Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2021 kl 12:00.*

## 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 väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.
Överskottsgrad *	Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

### Finansiella begrepp

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

**Finansiella begrepp**

Nettolåneskuld	Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Skuldkvot *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
Skuldsättningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet *	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

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