

Delårs- rapport

Januari–mars 2022

Delårsrapport januari-mars 2022

Jernhusen i sammandrag	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter, MSEK	396	392	1 518	1 514
Förvaltningsresultat, MSEK	176	171	611	607
Värdetförändringar fastigheter, MSEK	326	139	1 418	1 231
Periodens resultat, MSEK	526	297	1 862	1 633
Investeringar i fastigheter, MSEK	135	91	426	517
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 034	18 204	20 034	19 574

Finansiella mål	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	11,2	2,8	11,2	10,4
Belåningsgrad, 45 - 55 procent	39,1	45,2	39,1	41,2
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	6,9	6,1	6,0	5,8

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.

HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

I januari presenterades det vinnande förslaget i utvecklingen av Centralstaden Stockholm.

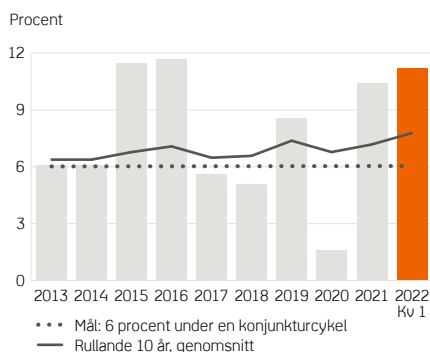
Peter Anderson lämnar uppdraget som Ekonomidirektör och ersätts per den 1 maj 2022 av Victor Josefsson som nu är Finanschef på Jernhusen.

I februari avtalades om försäljning av aktierna i intresseföretaget Åre Centrum AB. Frånträde skedde samma månad.

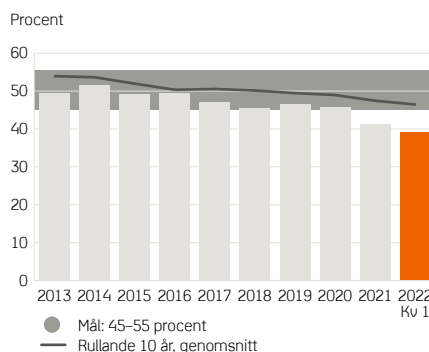
Under kvartalet emitterade Jernhusen gröna obligationer om totalt 550 MSEK och den 1 april emitterades ytterligare en grön obligation om 200 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 1,1 procent under delårsperioden till följd av positiv nettouthyrning samt ökade parkeringsintäkter.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 2,5 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.
- **Värdetförändring på fastigheterna** uppgick till plus 1,6 procent av fastigheter. Värdetförändringen beror främst på projekresultat från utvecklingsprojekt.
- **Periodens resultat** ökade kraftigt till följd av positiva värdeförändringar fastigheter samt finansiella instrument.

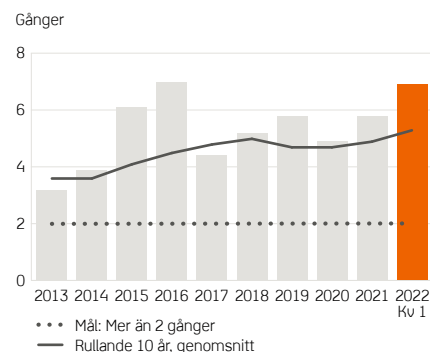
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med *delårsperioden* avses perioden januari - mars. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2021. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Ud har ordet

EN VÄL MOTTAGEN FRAMTIDSVISION

Kvartalets inledande månad innebar kulmen för vad som i nutid kan sägas vara ett av Sveriges största stadsutvecklingsprojekt – detta när det vinnande förslaget för Centralstaden Stockholm presenterades i mitten av januari. Förslaget är framtaget av Foster + Partners, Marge Arkitekter, Land Arkitektur, Thornton Tomasetti, Ramboll, Wenanders och TAM Group. Projektet, som innebär en överdäckning av spårområdet och en fördubblad resenärskapacitet på centralstationen i Stockholm, tar nu ett viktigt steg mot kommande plansamråd planerat till 2023. Kungörandet togs emot väl av politiker, media och allmänhet och vi ser med tillförsikt på den framtida utvecklingen av detta historiskt storskaliga projekt som genomförs i hållbarhetens tecken.

SLOPANDET AV COVID 19-RESTRIKTIONERNA

En annan viktig och positiv händelseutveckling var när de Corona-relaterade restriktionerna först lättades och senare hävdes helt. Vi kan konstatera att resenärslödena tog ett rejält kliv uppåt, något som givetvis har gagnat verksamheterna på våra stationer. Vi har dessutom kunnat notera att intresset för järnvägsnära lokaler återigen ökar. Ett exempel hittar vi i Malmö, där co-working-ytor efterfrågas som aldrig förr och där våra lokaler i Glasvasen och Foajén är hett eftertraktade.

DET HÄNDER MYCKET INOM DEPÅUTVECKLING

För Jernhusen är det viktigt att bidra till att öka det kollektiva resandet på järnväg. Det är bara möjligt om tågoperatörerna får rätt förutsättningar för att hålla sina tågflottor i gång genom ett väl fungerande underhåll. Vi ser i våra analyser att kapacitetsbehoven inom depåverksamheten kommer att öka i flera delar av landet, inte minst i Stockholm, Göteborg och Malmö. Depåerna vi har i dessa områden är strategiskt placerade för de växande behoven men behöver utvecklas. Vi ser också ett framtida behov av ytterligare depåkapacitet.

Ett exempel är Västtrafik i Göteborg, vars beställning av nya tåg väntas slutlevereras någon gång mellan 2024/2025. För att möta de växande behoven och den tekniska utvecklingen som kommer med de nya tågen behöver vi fördubbla kapaciteten i den befintliga depån i Sävenäs. Arbetet startade med ett första spadtag den 7 april. Vi har även påbörjat en utökning av kapaciteten i Hagalund i Stockholm.

Under första kvartalet har vi därtill avtalat om ett strategiskt förvärv av mark i anslutning till Sockerbruket i Arlöv utanför Malmö som på sikt ska utvecklas till depåverksamhet. Vi har även invigt en ny tvättanläggning för tåg i Göteborg.

EN STADIG FINANSIELL GRUND

Jernhusen visar finansiell styrka och fortsätter att öka andelen grön finansiering. Under årets första tre månader har vi genomfört gröna obligationsemissioner om totalt 550 MSEK. Det innebär att vi ytterligare förstärker vår hållbarhetsprofil och är ett bevis på att vi aktivt bidrar till att minska klimatavtrycket.

JERNHUSEN BIDRAR I KRIGETS SKUGGA

Slutet av kvartalet har naturligtvis påverkats mycket av kriget i Ukraina. Hela vårt samhälle har skakats i grunden. Samtidigt är det fantastiskt att se hur Europa och Sverige sluter upp för att hjälpa till.

Vi följer kontinuerligt och nära utvecklingen av flyktingströmmarna från Ukraina till Sverige. Än så länge har merparten skyddssökande anlänt med båt och inte kommit till Jernhusens stationer. Vi har dock den senaste stora flyktingvågen 2015 i färskt minne och gör vad vi kan för att förbereda oss. Vårt arbete sker i nära samverkan med myndigheter, exempelvis Trafikverket, Migrationsverket och MSB samt regioner, kommuner, socialtjänst och civilsamhället. Stationernas funktion och flöde ska upprätthållas och vårt arbete fokuserar på att ankommande flyktingar ska få hjälp vidare på ett så smidigt och tryggt sätt som möjligt. Vårt bidrag till helheten i detta planeringsarbete är något jag som person och Jernhusen som organisation tar på mycket stort allvar.

Kerstin Gillsbro
Ud

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	315	300	1 201	1 186
Övriga fastighetsintäkter	81	92	316	328
Summa fastighetsintäkter	396	392	1 518	1 514
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-72	-72	-348	-348
Energi	-45	-42	-126	-124
Underhåll	-12	-14	-58	-60
Fastighetsskatt	-6	-5	-21	-20
Fastighetsadministration	-37	-41	-158	-162
Summa fastighetskostnader	-171	-174	-710	-713
Driftöverskott	225	218	807	801
Central administration	-9	-8	-44	-43
Strategisk utveckling	-11	-9	-41	-39
Resultat från andelar i intresseföretag	0	4	9	13
Finansiella poster	-30	-33	-121	-124
Förvaltningsresultat	176	171	611	607
Värdeförändring fastigheter	326	139	1 418	1 231
Värdeförändring finansiella instrument	160	60	228	128
Resultat före skatt	661	370	2 257	1 966
Skatt	-135	-73	-395	-334
Periodens resultat	526	297	1 862	1 633
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	526	297	1 862	1 633
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	526	297	1 857	1 628
Innehavare utan bestämmande inflytande	0	0	5	5
Resultat per aktie (SEK)	131	74	464	407
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna ökade med 1,1 procent under delårsperioden till följd av positiv nettouthyrning samt ökade parkeringsintäkter. Totalt ökade hyresintäkterna med 5,0 procent. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 mars uppgick till 1 175 (1 187) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (4,2) år.

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 – mar 2022	Helår 2021
Lokaler	261	249	982	970
Markupplåtelse	29	23	118	113
Infrastrukturförvaltning	26	27	101	103
Summa hyresintäkter	315	300	1 201	1 186
Energi	32	32	109	108
Stationsavgifter	26	25	103	102
Reklamintäkter	10	5	43	37
Övrigt	12	31	62	80
Summa övriga fastighetsintäkter	81	92	317	328
Summa fastighetsintäkter	396	392	1 518	1 514

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 1,5 procent främst till följd av minskade administrationskostnader.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för perioden var 3 MSEK lägre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var högre, samtidigt som de totala räntekostnaderna var lägre. Tidigare återköp av räntederivat och lägre kostnader för kreditfaciliteter är de främsta anledningarna till skillnaden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 2,5 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

Inga väsentliga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar för fastigheter under perioden motsvarar 1,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden kan huvudsakligen hänföras till sänkta direktavkastningskrav och projektresultat från utvecklingsprojekten Centralstaden Stockholm och Hagalund.

Värdeförändringar för finansiella derivat under perioden motsvarar 188 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Ökning av marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Driftnettoeffekt	0	21	360
Projektresultat	210	118	62
Direktavkastningskrav	116	-	809
Summa värdeförändringar fastighet	326	139	1 231
Derivat	160	60	128
Summa värdeförändringar finansiella instrument	160	60	128
Summa värdeförändringar	486	199	1 359

SKATT

Den effektiva skatten motsvarade 20,4 procent av periodens resultat före skatt. Skatten har påverkats positivt av nyttjade ej aktiverade underskottsavdrag.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 054 (2 122) MSEK, varav 1 895 (1 957) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 151 (8 122) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Aktuell skatt	0	-	0
Uppskjuten skatt	-135	-73	-333
Summa skatt	-135	-73	-334
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-136	-76	-405
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	-	20
Nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1	3	8
omvärdering av underskottsavdrag	-	-	42
övriga skattemässiga justeringar	0	1	2
Summa	-135	-73	-334
Effektiv skattesats, %	20,4	19,8	17,0

KUNDER

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, tkvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2022 ²⁾	628	104	262	24
2023	558	104	187	17
2024	268	75	176	16
2025	197	55	150	14
2026	46	38	53	5
2027	12	2	8	1
2028-	79	82	250	23
Totalt	1 788	460	1 086	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2022 avser 67 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av nyuthyrningar på de större centralstationerna. Omförhandlingar till högre hyresnivåer avser huvudsakligen depåfastigheter. Nettouthyrningen påverkas även av uppsägningar på två av de större depåfastigheterna.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021
Nettouthyrning i befintligt bestånd			
Nyuthyrning	4	4	27
Omförhandlingar	2	0	1
Avflyttning	-2	-22	-51
Nettouthyrning i befintligt bestånd	4	-18	-23
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	0	0	19
Avflyttning	-4	-3	-7
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-4	-3	12
Nettouthyrning totalt	1	-21	-11

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,8 (7,6) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden beror främst på avflyttning av tidigare uppsagd kontorslokal i en av de större centralstationerna samt verkstadslokaler på två olika depåfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 31 mars ägde Jernhusen 146 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 546 000 (548 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 460 MSEK. Ökningen förklaras huvudsakligen av förändringar av direktavkastningskrav, projektresultat och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets utgång var 5,3 (5,4) procent.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Helår 2021	Antal fastigh. 2022
Marknadsvärde 1 januari	19 574	17 973	17 973	146
Investeringar	135	58	484	
Förvärv	-	33	33	-
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	2	
Avytttrade fastigheter	-1 ¹⁾	-	-150	-
Värdeförändring	326	139	1 231	
Marknadsvärde vid periodens slut	20 034	18 204	19 574	146
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	19 798	17 970	19 338	

¹⁾ Justering av tidigare avyttring.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 135 (91) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 38 (29) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Beslutade projekt

Ny- och till- byggnader	Färdig- ställande	Yta i BTA, kvm	Investering, MSEK	Kvarstår, MSEK	Uthyrnings- grad, %
Sävenäs, ny depå	2023	4 900	260	215	100
Ombyggnation					
Hagalund, ökad användning	2023	9 000	170	120	E/T
Hagalund, sanering	2023	1 000	70	68	E/T

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – Inom den första detaljplanen sker projektering och uthyrning ihop med NCC av en 40 000 kvm BTA stor byggnad för station och kontor. Nästa detaljplan antogs förra året. Inkomna överklaganden avslogs av Mark- och miljödomstolen i början av april. Överklagandetiden för domstolens beslut löper till i slutet av april.
- **Centralstaden Stockholm** – Arbetet pågår för att ta fram handlingar inför plansamråd som bedöms ske under 2023.
- **Karlstad** – Om- och tillbyggnation av stationshuset i Karlstad och nybyggnation av intilliggande kontorshus planeras. Detaljplanen antogs i december 2021 men är överklagad.

Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet. Arbetet inför planstart pågår.
- **Ängelholm** – En detaljplan med 14 000 kvm BTA bostäder drivs med beräknat antagande i sommar.
- **Kirseberg, Malmö** – Målet är att tillskapa 275 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom det tidigare depåområdet. För den första etappen om runt 1 000 bostäder, har nu planarbetet startats.

Avyttringar

Under perioden frånträdde inga fastigheter och inga kontrakterades till försäljning.

Finansiering

FINANSIERING

Under 2022 har både de långa och korta svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. Jernhusen har, tack vare stark ekonomisk ställning och hög kreditrating, lyckats bibehålla låga kreditmarginaler trots en tydlig trend mot högre kreditmarginaler. Ökande marknadsräntor under längre period kan öka Jernhusens finansieringskostnad över tid men motverkas av Jernhusens nuvarande räntebindning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 242 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 39,1 (41,2) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 mars var obligationer om 6 086 MSEK, varav 5 678 MSEK gröna obligationer, och företagscertifikat om 2 430 MSEK utestående på marknaden.

GRÖN FINANSIERING

Under perioden har Jernhusen emitterat totalt 552 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Gröna obligationer utgör 67 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

Ränteförfallstruktur per 31 mars 2022

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 822	0,2
1-2 år	44	0,1
2-3 år	1 350	1,9
3-4 år	1 499	1,3
4-5 år	1 200	1,3
5- år	1 600	1,3
Totalt	8 515 ¹⁾	1,0

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 44 MSEK samt leasingkulder om 333 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 6,9 (5,8) gånger. Skuldkvoten uppgick till 10,8 (11,2) gånger.

Kapitalbindningen har under perioden minskat till följd av kortare löptid av faciliteter då inga nyteckningar skett under perioden. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,5 (2,7) år.

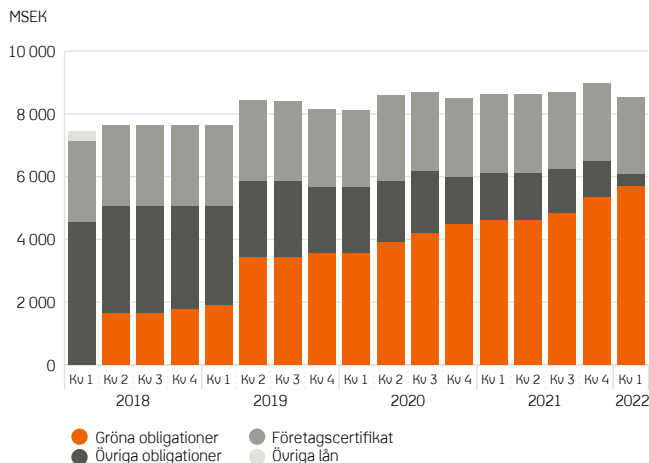
Räntebindningen är oförändrad under perioden och uppgick vid periodens utgång till 3,1 (3,1) år.

Likviditetskvoten har under perioden ökat med 41 procentenheter och uppgick till 202 procent vilket är över målet om 125 procent.

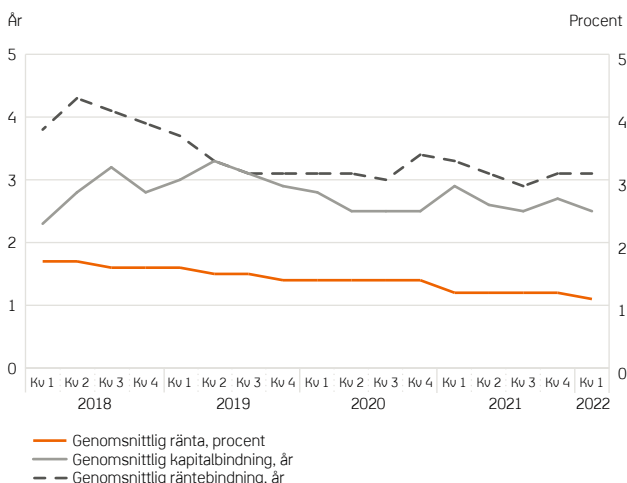
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 1,0 (1,0) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 24 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 85 MSEK.

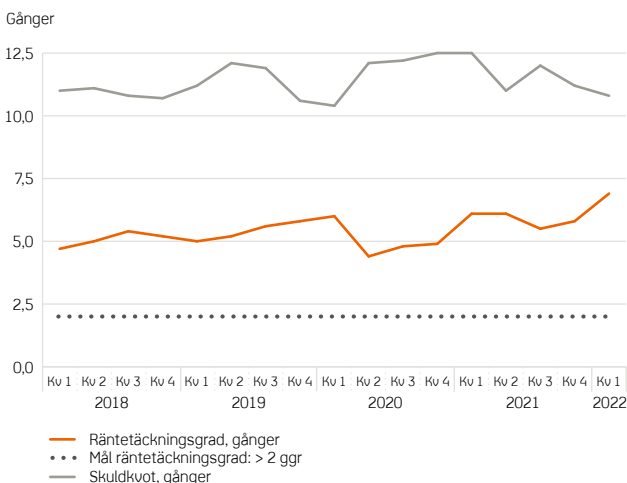
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Taxonomirapportering

Taxonomirapport jan - mar 2022

	Totalt för koncernen, MSEK	Andel som omfattas av kategori Transport ¹⁾	Andel som omfattas av kategori Fastighet ²⁾	Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, %	Varav förenliga med taxonomin, %	Varav ej förenliga med taxonomin, %	Varav ej analyserad, %	Andel som inte omfattas av någon ekonomisk aktivitet, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	396	85	12	98	-	-	100	2
Investeringar och förvärv (CapEx)	139	58	39	97	-	-	100	3
Reparation och underhåll (OpEx)	15	93	6	99	-	-	100	1
Övriga fastighetskostnader								
varav energi	45	92	7	99	-	-	100	1
varav övriga driftkostnader	69	94	4	97	-	-	100	3
varav fastighetsskatt	6	13	87	100	-	-	100	0
varav fastighetsadministration	37	90	8	98	-	-	100	2
Marknadsvärde fastigheter	20 034	73	24	97	-	-	100	3

¹⁾ Aktivitet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg

²⁾ Aktivitet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Att bidra till att minska klimatpåverkan på samhället är viktigt för Jernhusen och vi arbetar därför också med att aktivt bidra till EU:s sex klimatmål. Färdplan för klimatneutralt Jernhusen, som tagits fram med målsättning att Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutralt senast 2045 och att vår klimatpåverkan ska vara halverat 2030 jämfört med 2020, beskriver vägen framåt i arbetet för Jernhusen och skapar förutsättningar för att styra kapital på marknaden till hållbara investeringar.

Taxonomin är EU:s klassificeringssystem för hållbara verksamheter. Den gröna taxonomin syftar till att styra investeringar mot projekt och verksamheter som bidrar till att uppnå EU:s miljömål. För att vara en miljömässigt hållbar verksamhet ska verksamheten bidra väsentligt till ett eller flera av de sex miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, *Do No Significant Harm* (DNSH), samt uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet. Jernhusens verksamhet och projekt träffas av ett antal olika ekonomiska aktiviteter i kategorierna för transport samt byggnation och fastigheter definierade i taxonomin för de två första klimatmålen; begränsning av klimatförändring och anpassning till klimatförändring. Taxonomin är en del i att uppnå Jernhusens klimatmål, men Jernhusens ambitionsnivå med hela värdekedjan klimatneutral är betydligt högre än taxonomins krav.

I rapporteringen har Jernhusen som huvudprincip antagit att samtliga fastighetskostnader, investeringar och fastighetsintäkter som är förknippade med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Ett undantag är investeringar i utredningar och projektering för annan verksamhet än den som för närvarande bedrivs på fastigheten. De investeringarna har klassificerats enligt den ekonomiska aktiviteten de är syftade att leda till, förutsatt att det bedömts rimligt att byggnation kommer att påbörjas i närtid.

EU:S SEX KLIMATMÅL

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Just nu arbetar vi med att utvärdera vilka av Jernhusens fastigheter som är förenliga med taxonomin (alignment). Vi har gjort en förstudie av klimatmålen DNSH och huruvida de ekonomiska aktiviteterna uppfyller dem, vilket de till stor del gör genom att vi följer svensk lagstiftning. En stor del av det återstående arbetet kring DNSH är de fysiska klimatriskanalyserna kopplat till miljömål 2 avseende klimatanpassning. Som ett första steg genomför Jernhusen klimatriskanalyser för ett antal fastigheter, motsvarande cirka 50 procent av det totala fastighetsvärdet. En övergripande analys av klimatförändringarnas påverkan har utförts för Jernhusens fastigheter i Stockholmsområdet. Den följdes av en workshop med tekniska förvaltare för att samla perspektiv och kunskap om klimatriskernas eventuella påverkan på fastigheterna och vilka förutsättningar som är väsentliga för att skapa motståndskraft mot dem. Ambitionen är att successivt slutföra klimatriskanalyserna för dessa fastigheter under 2022 och genom en ytterligare kontroll bedöma om övriga kriterier är uppfyllda för att kunna fastställa vilka fastigheter som är förenliga med taxonomin.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 034	18 204	19 574
Övriga materiella anläggningstillgångar	121	158	130
Immateriella tillgångar	21	3	17
Andelar i intressebolag och joint venture	-	58	68
Derivat	118	20	19
Summa anläggningstillgångar	20 294	18 443	19 807
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	153	66	92
Räntebärande kortfristiga fordringar	250	100	250
Övriga fordringar	335	301	275
Likvida medel	693	822	1 082
Summa omsättningstillgångar	1 431	1 288	1 700
SUMMA TILLGÅNGAR	21 725	19 731	21 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 963	8 275	9 438
Innehav utan bestämmande inflytande	39	35	39
Summa eget kapital	10 003	8 310	9 477
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 003	1 608	1 868
Räntebärande skulder	6 034	5 225	5 549
Derivat	44	189	103
Avsättningar	142	106	146
Summa långfristiga skulder	8 222	7 128	7 666
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 815	3 755	3 771
Derivat	-	2	1
Leverantörsskulder	110	71	182
Övriga skulder	575	464	411
Summa kortfristiga skulder	3 500	4 292	4 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 725	19 731	21 507

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Eget kapital 1 januari	9 477	8 013	8 013
Lämnad utdelning	-	-	-169
Totalresultat för perioden	526	297	1 633
Eget kapital vid periodens utgång	10 003	8 310	9 477
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 963	8 275	9 437

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	225	218	807	801
Central- och projektadministration	-19	-17	-84	-82
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	9	10	41	43
Betald ränta	-33	-34	-123	-124
Erhållen ränta	0	-	1	1
Betald skatt	0	-	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182	176	642	637
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	-120	31	-272	-21
Förändring av korta skulder	93	-36	171	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155	171	541	558
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-135	-58	-559	-482
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-45	0	-45
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	154	154
Förvärv av inventarier	-1	-	-1	-
Avyttring av inventarier	-	-	2	2
Investering i immateriella tillgångar	-4	-2	-18	-15
Utdelning från intressebolag	68	-	68	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72	-105	-355	-387
Kassaflöde från den operativa verksamheten	82	66	186	171
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	502	400	1 595	1 493
Amortering av skuld	-974	-279	-1 741	-1 046
Utbetald utdelning	-	-	-169	-169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-472	122	-315	278
Periodens kassaflöde	-389	188	-129	449
Likvida medel vid periodens början	1 082	634	634	634
Likvida medel vid periodens slut	693	822	505	1 082

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 andelar i intresseföretag.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Minskningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på stora amorteringar av obligationer under perioden.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	2022	2021				2020			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Fastighetsintäkter	396	403	340	379	392	373	368	303	403
Driftöverskott	225	227	155	200	218	178	226	118	223
Förvaltningsresultat	176	176	104	156	171	126	163	63	176
Värdeförändring fastigheter	326	937	64	91	139	91	-40	-341	-75
Periodens resultat	526	949	158	228	297	190	112	-230	64

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2022	2021				2020			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, kvm	546 000	548 000	573 000	572 000	581 000	582 000	580 000	580 000	579 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 034	19 574	18 467	18 301	18 204	17 973	17 738	17 698	17 925
Investeringar i fastigheter, MSEK	135	208	110	108	91	229	80	118	80
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	40	9	101	-	7	-	3	3
Överskottsgrad, %	56,7	56,3	45,7	52,9	55,6	47,6	61,5	39,0	55,3
Direktavkastning, %	4,2	4,3	4,1	4,6	4,1	4,1	4,5	4,6	5,1
Totalavkastning, %	11,2	10,4	5,8	5,7	2,8	1,6	4,0	4,5	8,2
Ekonomisk vakansgrad, %	7,8	7,6	6,5	5,8	5,9	5,0	5,0	5,2	4,6

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2022	2021				2020			
	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	46,0	44,1	43,1	42,9	42,1	41,4	40,9	40,7	43,1
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 831	8 073	8 052	8 157	8 230	8 257	8 600	8 668	8 429
Belåningsgrad, %	39,1	41,2	43,6	44,6	45,2	45,9	48,5	49,0	47,0
Skuldkvot, ggr	10,8	11,2	12	11	12,5	12,5	12,2	12,1	10,4
Likviditetskvot, %	202	161	149	152	151	170	189	173	164
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	6,7	4,2	6,1	6,1	5,0	5,7	2,8	6,0
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4
Räntebindningstid, år	3,1	3,1	2,9	3,1	3,3	3,4	3,0	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	20,3	18,7	10,6	10,2	4,5	1,7	7,5	8,4	13,9

Segmentsinformation

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler.

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Affärsområde Stationer				
Lokaler	143	133	510	501
Markupplåtelse	22	16	90	84
Summa hyresintäkter	165	150	600	585
Energi	11	10	42	41
Stationsavgifter	26	25	103	102
Reklamintäkter	10	5	42	37
Övrigt	9	3	36	30
Summa	221	192	824	795
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler				
Lokaler	119	117	476	474
Markupplåtelse	7	7	29	29
Infrastrukturförvaltning	26	27	102	103
Summa hyresintäkter	152	151	606	606
Energi	21	23	66	68
Övrigt	4	2	13	11
Summa	176	176	685	685
Övriga enheter och koncernelimineringar				
Övrigt	-1	24	8	34
Summa	-1	24	8	34
SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER	396	392	1 518	1 514

Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Driftöverskott				
Stationer	117	93	365	341
Depåer och Kombiterminaler	106	98	419	411
Övriga enheter och koncernelimineringar	2	27	24	49
Summa driftöverskott	225	218	807	801

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 mars 2022

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	55	146
Hyresvärde, MSEK	610	565	1 175
Totalavkastning, %	7,1	18,2	11,2
Lokalarea, kvm	193 000	352 000	546 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	4,2	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	10,3	4,8	7,8
Marknadsvärde	13 514	6 520	20 034

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021 - mar 2022	Helår 2021
Intäkter	79	86	337	344
Kostnader	-72	-73	-305	-307
Finansnetto	45	0	482	437
Bokslutsdispositioner	-	-	22	22
Resultat före skatt	52	12	537	497
Skatt	-16	-5	18	29
Periodens resultat	36	8	554	526

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	21	3	17
Materiella anläggningstillgångar	6	9	7
Finansiella anläggningstillgångar	3 178	3 193	3 223
Omsättningstillgångar	10 572	9 892	10 683
SUMMA TILLGÅNGAR	13 778	13 096	13 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 551	4 166	4 515
Obeskattade reserver	2	2	2
Långfristiga skulder	5 728	4 907	5 237
Kortfristiga skulder	3 496	4 021	4 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 778	13 096	13 930

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Bolaget har under senaste året implementerat ett nytt fastighetssystem som aktiveras och redovisas som immateriell tillgång. Implementationen blev färdig 1 april 2022.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 mars var 178 (183 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 170 (175) 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 80 i årsredovisningen för 2021, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 52-56 i årsredovisningen för 2021.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 88 i Jernhusens årsredovisning för 2021.

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 2021. 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 87-88 i årsredovisningen för 2021, för mer information.

Kalendarium

- | | |
|---|-----------------|
| ■ Halvårsrapport januari-juni 2022 | 12 juli 2022 |
| ■ Delårsrapport januari-september 2022 | 28 oktober 2022 |
| ■ Bokslutskommuniké januari-december 2022 | 26 januari 2023 |
| ■ Årsredovisning 2022 | Februari 2023 |

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

Stockholm den 26 april 2022

Kerstin Gillsbro
Vd

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, kontakta

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

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

ADRESS

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

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i förhållande till det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för vakanta lokaler i utvecklingsfastigheter inkluderas inte.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter från lokaler, markkupplåtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
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	Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsals.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Strategisk utveckling	Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.
Utvecklingsfastigheter	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

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.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig kapitalbindning	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utstående kort finansiering med utdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Likviditetskvot	Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.
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.