

Delårs- rapport

Januari–september 2022

Delårsrapport januari-september 2022

Jernhusen i sammandrag	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter, MSEK	410	340	1 216	1 110	1 619	1 514
Förvaltningsresultat, MSEK	210	104	581	431	757	607
Värdoförändringar fastigheter, MSEK	1	64	598	294	1 534	1 231
Periodens resultat, MSEK	213	158	1 194	684	2 142	1 633
Investeringar i fastigheter, MSEK	174	110	525	309	843	517
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 799	18 467	20 799	18 467	20 799	19 574

Finansiella mål	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	12,3	5,8	12,3	5,8	12,3	10,4
Belåningsgrad, 45 - 55 procent	39,2	43,6	39,2	43,6	39,2	41,2
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	7,6	4,2	7,5	5,5	7,3	5,8

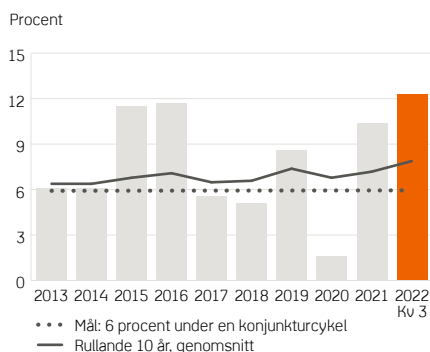
I de finansiella målen ingår även mål för årets utdelning (40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdoförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) vilket följs upp årsvis.

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

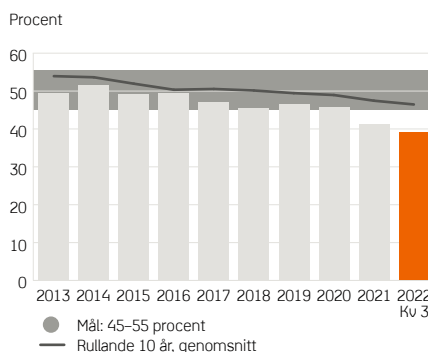
- **I september** ingicks avsiktsförklaring med Göteborgs stad om förvärv av byggrätten för Västlänkens Mittuppgång.
- **I oktober** frånträdde en fastighet i Malmö med ett underliggande fastighetsvärde om 166 MSEK.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 9,5 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 34,7 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre drift- och administrationskostnader jämfört med föregående år.
- **Värdoförändring på fastigheterna** uppgick till plus 2,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdoförändringen beror främst på ökade hyror och projektresultat från utvecklingsprojekt.
- **Periodens resultat** ökade främst till följd av positiva värdoförändringar fastigheter och finansiella instrument.

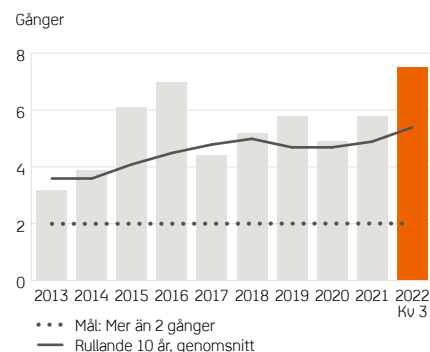
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med *delårsperioden* avses perioden januari - september. 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

JERNHUSEN STÄRKER SIN FINANSIELLA POSITION TROTS TURBULENT OMVÄRLD

Vi lever i en osäker omvärld med krig i Europa, stigande energipriser och sedan tidigare utmaningar i globala leveranskedjor. På marknaden ser vi högre räntor och inflation vilket påverkar både världsekonomin i stort och svensk fastighetsmarknad. Samtidigt ser vi en ansträngd kapitalmarknad med låg aktivitet och stigande kreditmarginaler. Mot den bakgrunden har vi noterat svagt stigande direktavkastningskrav och om utvecklingen fortsätter kan det komma att påverka fastighetsmarknaden framgent. Trots dessa förutsättningar leverar vi ett starkt förvaltningsresultat med såväl ökade intäkter som sänkta kostnader samtidigt som vi stärker vår finansiella ställning genom sjunkande belåningsgrad.

Jernhusens låga belåningsgrad, höga räntetäckningsgrad och tillgång till kapital på marknaden är ett bevis på att vi är robusta trots en orolig omvärld. Det skapar förutsättningar att fortsätta investera i hållbara fastigheter och på så sätt bidra till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

JERNHUSEN FORTSÄTTER UTVECKLA STATIONSOMRÅDEN OCH SVENSK JÄRNVÄGSINFRASTRUKTUR

Den turbulenta marknaden skapar oro kring framtida förutsättningar för fastighetsinvesteringar. Jernhusen har en långsiktig strategi för hållbart värdeskapande och det i kombination med finansiell stabilitet innebär att vi kan vara långsiktiga i vår affär. Det innebär att vi kan fortsätta att planera för framtida utveckling av stationsområden i storstadsregionerna där efterfrågan är stor för kommersiella lokaler men också för bostäder. Jernhusen arbetar också aktivt med att tillmötesgå det ökade behovet av underhållskapacitet för de tåg som trafikoperatörerna beställer genom att fortsätta investera i ytterligare depåkapacitet. Ett antal nya depåinvesteringar är aktuella för Jernhusen samtidigt som modernisering och utveckling av befintligt bestånd fortsätter.

I Malmö har vi avslutat saneringen av marken i Ellstorp, en förutsättning för avyttringen av de byggrätter som möjliggör 600 nya bostäder som Malmö Stad planerar uppföra tillsammans med lokala bostadsutvecklare. I Göteborg fortsätter arbetet med att utveckla en stationsnära stadsdel. En viktig pusselbit i det arbetet är Västlänkens Mittuppgång där vi tecknat en avsiktsförklaring med Göteborgs stad om förvärv av byggrätten och samtidigt förlängt markanvisningsavtalet. Mittuppgången är en av tre uppgångar för Västlänkens station Centralen och Centralstationens nya entré från norr. Vi ser fram emot den fortsatta utvecklingen av både Mittuppgången, Park Central och övriga Centralstationsområdet.

JERNHUSENS BIDRAG TILL ETT FUNGERANDE TRANSPORTSYSTEM

Kvartalet har präglats av uppmärksammade utmaningar i järnvägssystemet. Det är en kombination av tågtider, inställda tåg och infrastrukturarbete på järnvägen som påverkar trafiken men också bristen på tågpersonal. Att åka tåg är fortsatt populärt men det har varit svårt för resenärerna att planera sitt resande. Vår roll är att bidra med en bra resenärsupplevelse på våra stationer och det är därför avgörande med rätt service och utbud. I Malmö har vi bevisligen lyckats väl med detta, då Malmö Centralstation under kvartalet fick utmärkelsen Årets station av konsumentorganisationen – någonting vi är mycket stolta över.

Återhämtningen i resandet är allt tydligare. Under hela 2022 har vi sett en stabil ökning av besöksvolymerna på våra stationer. Vi gör nu bedömningen att vi har hittat ett nytt normalläge i resandet. Besöksantalet på våra stationer är i detta nya normalläge något lägre än innan pandemin. Totalt sett har vi nu volymer på cirka 80-90 procent av besöksantalet före pandemin. Den historiskt stabila tillväxten i det kollektiva resandet förväntas fortsätta även framöver.

STÄNDIG UTVECKLING AV KLIMATARBETET MED FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVITET

Jernhusens färdplan för klimatneutralitet beskriver hur vi redan till 2030 ska halvera vår klimatpåverkan och senast 2045 vara helt klimatneutrala. Ett aktivt arbete sker i såväl förvaltningen som utvecklingsverksamheten med analys av den totala klimatpåverkan för våra fastigheter. En klimatkalkyl för alla framtida projekt har utvecklats i syfte att få ytterligare fokus på målsättningen kring klimatneutralitet. Vårt löpande arbete med energieffektivisering är också en central del i vår verksamhet i syfte att bidra till målet att bli klimatneutrala. Ökade energikostnader för oss och våra kunder skapar utmaningar men också möjligheter att hitta klimatsmarta och energieffektiva lösningar som gynnar såväl våra hyresgäster som oss själva. Vi arbetar dedikerat och målinriktat med att få så god förutsägbarhet som möjligt gällande energikostnaderna för våra kunder.

Sammantaget bidrar allt Jernhusen gör till att skapa förutsättningar för vår vision att göra skillnad för människor och miljö.

Kerstin Gillsbro

Ud

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	326	277	972	875	1 282	1 186
Övriga fastighetsintäkter	84	62	244	235	337	328
Summa fastighetsintäkter	410	340	1 216	1 110	1 619	1 514
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-67	-115	-209	-271	-286	-348
Energi	-28	-22	-103	-95	-132	-124
Underhåll	-12	-10	-42	-39	-62	-60
Fastighetsskatt	-6	-5	-18	-15	-23	-20
Fastighetsadministration	-31	-32	-110	-116	-156	-162
Summa fastighetskostnader	-144	-184	-482	-537	-658	-713
Driftöverskott	266	155	734	573	961	801
Central administration	-10	-10	-29	-28	-44	-43
Strategisk utveckling	-14	-13	-35	-32	-43	-39
Resultat från andelar i intresseföretag	-	3	0	11	2	13
Finansiella poster	-32	-31	-89	-94	-119	-124
Förvaltningsresultat	210	104	581	431	757	607
Värdeförändring fastigheter	1	64	598	294	1 534	1 231
Värdeförändring finansiella instrument	56	26	318	97	350	128
Resultat före skatt	267	194	1 497	822	2 641	1 966
Skatt	-54	-35	-304	-138	-499	-334
Periodens resultat	213	158	1 194	684	2 142	1 633
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdeförändring elderivat	120	-	120	-	120	-
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-25	-	-25	-	-25	-
Övrigt totalresultat	95	-	95	-	95	-
Periodens totalresultat	309	158	1 289	684	2 238	1 633
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	209	159	1 195	684	2 139	1 628
Innehavare utan bestämmande inflytande	4	0	-2	0	3	5
Resultat per aktie (SEK)	52	40	299	171	535	407
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 9,5 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna. Hyresintäkterna ökade med 11,1 procent. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 229 (1 187) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (4,2) år.

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 – sep 2022	Helår 2021
Lokaler	799	720	1 049	970
Markupplåtelse	96	77	132	113
Infrastrukturförvaltning	77	79	101	103
Summa hyresintäkter	972	875	1 283	1 186
Energi	81	82	107	108
Stationsavgifter	78	72	108	102
Reklamintäkter	34	18	53	37
Övrigt	50	63	68	81
Summa övriga fastighetsintäkter	243	235	337	328
Summa fastighetsintäkter	1 216	1 110	1 619	1 514

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 10,2 procent främst på grund av lägre driftkostnader till följd av en engångseffekt om 51 MSEK föregående år.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för delårsperioden var 4 MSEK lägre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var något högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna var lägre. Återköp av räntederivat i slutet av föregående år och lägre kostnader för kreditfaciliteter är de främsta anledningarna till skillnaden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 34,7 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre drift- och administrationskostnader jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar under delårsperioden motsvarar 2,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till ökade hyror och projektresultat från utvecklingsprojekt i Stockholm och Malmö.

Värdeförändringar för finansiella derivat under delårsperioden motsvarar 375 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Ökning av marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Driftnettoeffekt	261	54	360
Projektresultat	222	103	62
Direktavkastningskrav	115	137	809
Summa värdeförändringar fastighet	598	294	1 231
Räntederivat	318	97	128
Summa värdeförändringar finansiella instrument	318	97	128
Summa värdeförändringar	916	391	1 359

SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Den effektiva skatten motsvarade 20,3 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,3 procentenheter.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 813 (2 122) MSEK, varav 1 672 (1 957) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 654 (8 122) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Aktuell skatt	-1	-	0
Uppskjuten skatt	-303	-138	-333
Summa skatt	-304	-138	-334
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-308	-169	-405
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	23	20
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	5	7	8
omvärdering av underskottsavdrag	-	-	42
övriga skattemässiga justeringar	0	2	2
Summa	-304	-138	-334
Effektiv skattesats, %	20,3	16,8	17,0

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ELDERIVAT

Värdeförändringar för elderivat har påverkats positivt av ökade priser på el. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

KUNDER

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, tkvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2022	296	92	194	17
2023 ²⁾	750	97	243	22
2024	334	80	189	17
2025	201	63	172	15
2026	82	44	73	6
2027	14	6	22	2
2028-	78	80	237	21
Totalt	1 755	462	1 129	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 59 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 en större nyuthyrning och omförhandling på Stockholms Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021
Nettouthyrning i befintligt bestånd			
Nyuthyrning	13	14	27
Omförhandlingar	5	4	1
Avflyttning	-12	-47	-51
Nettouthyrning i befintligt bestånd	6	-29	-23
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	4	16	19
Avflyttning	-4	-6	-7
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0	10	12
Nettouthyrning totalt	6	-19	-11

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,5 (7,6) procent. Minskningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 september ägde Jernhusen 145 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 546 000 (548 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 81 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under delårsperioden ökat med totalt 1 225 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av ökade hyror till följd av såväl nyuthyrningar som bedömning av framtida indexökningar i hyresavtalen. Även projektresultat och investeringar bidrar till ökningen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har minskat med 0,1 procentenhet under delårsperioden trots en ökning med 0,1 procentenhet under tredje kvartalet och var vid periodens utgång 5,3 (5,4) procent.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Helår 2021	Antal fastigh. 2022
Marknadsvärde 1 januari	19 574	17 973	17 973	146
Investeringar	522	276	484	
Förvärv	3	34	33	-
Omvärdering leasingtillgångar	119	-	2	
Avyttrade fastigheter	-16	-110	-150	-1
Värdetförändring	598	294	1 231	
Marknadsvärde vid periodens slut	20 799¹⁾	18 467	19 574	145
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	20 444	18 233	19 338	

¹⁾ Varav 135 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 525 (309) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 130 (151) 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 Depå, tillbyggnad	2023	4 900	260	121	100
Ombyggnation					
Hagalunds Depå, saneringshall	2023	1 000	70	61	E/T
Hagalunds Depå, ökad användning	2025	9 000	690	603	0

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – Tillsammans med NCC sker projektering och uthyrning av en cirka 40 000 kvm BTA stor byggnad för station och kontor. Ytterligare en detaljplan antogs förra året kallad DPA, den är överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Besked om prövnings-tillstånd väntas under fjärde kvartalet. I september ingicks avsiktsförklaring med Göteborgs stad om förvärv av byggrätten för Västlänkens Mittuppgång.
- **Centralstaden Stockholm** – Arbete 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. Arbete inför planstart pågår.
- **Ångelholm** – En detaljplan med 14 000 kvm BTA bostäder antogs i juni men är överklagad.
- **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 delårsperioden kontraherades en fastighet till försäljning som även frånträdde under perioden. En del av en fastighet i Malmö frånträdde som var kontraherad till försäljning tidigare.

Finansiering

FINANSIERING

Under 2022 har svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. Vidare har kreditmarginalerna gått upp. Om osäkerheten på marknaden kvarstår innebär det ökade finansieringskostnader framgent. De ökade kreditmarginalerna har dock inte påverkat Jernhusen i lika stor utsträckning som majoriteten av emittenter vilket är en konsekvens av bolagets finansiella ställning med en stark rating. Om nuvarande ränteni-vår fortsätter under en längre period kommer bolagets finansieringskostnad över tid öka men begränsas av nuvarande räntebindning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under delårsperioden har nettolåneskulden ökat med 85 MSEK som en konsekvens av investeringar och betald utdelning. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 39,2 (41,2) procent av fastighetsvärdet. Per den 30 september var obligationer om 6 054 MSEK, varav 5 854 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 530 MSEK utestående på marknaden.

GRÖN FINANSIERING

Under delårsperioden har Jernhusen emitterat totalt 750 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 september 2022 till 5 854 MSEK vilket motsvarar 68 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

Räntefallostruktur per 30 september 2022

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 937	1,7
1-2 år	750	1,6
2-3 år	1 848	0,2
3-4 år	550	0,5
4-5 år	1 100	0,7
5- år	1 400	0,5
Totalt	8 585 ¹⁾	1,2

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 56 MSEK samt leasingsskulder om 438 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för delårsperioden uppgick den till 7,5 (5,8) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,3 (11,2) gånger.

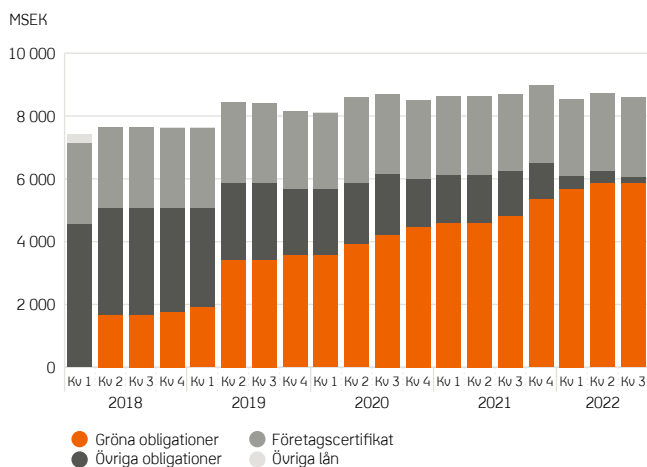
Kapitalbindningen är under delårsperioden oförändrad till följd av längre löptider av faciliteter då nyteckningar har skett under perioden vilket har motverkat obligationsportföljens minskning av kapitalbindningstid under samma period. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,7 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 2,7 (3,1) år.

Liquiditetskvoten har under delårsperioden minskat med 37 procentenheter och uppgick till 124 procent, tillfälligt under målet om 125 procent.

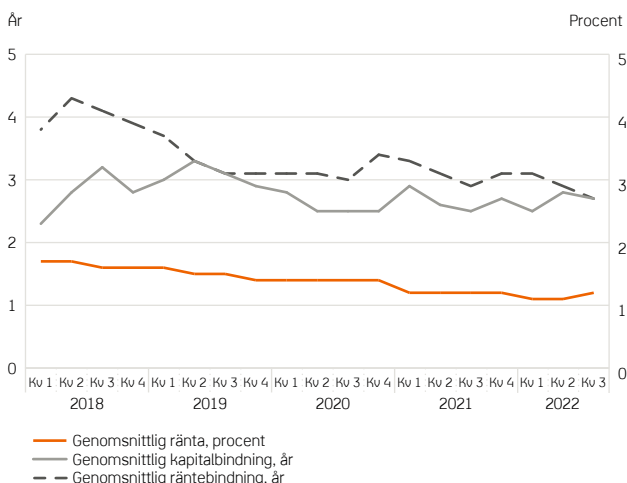
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 0,9 (1,0) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 32 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 86 MSEK.

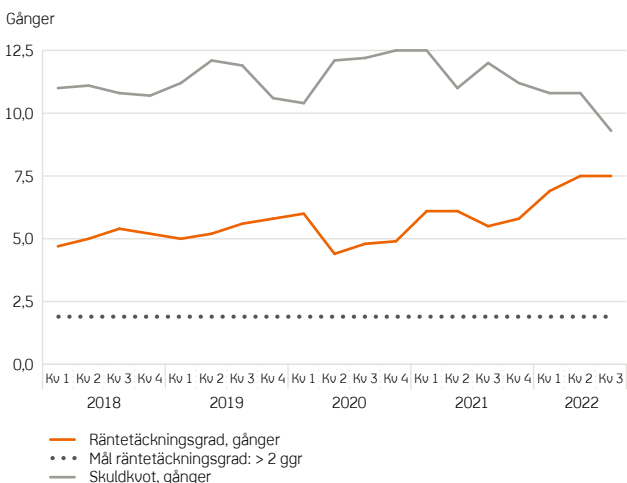
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Taxonomirapportering

Taxonomirapport jan-sep 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 förenlig med taxonomin, %	Varav ej förenlig med taxonomin, %	Varav ännu ej analyserad, %	Andel som inte omfattas av någon ekonomisk aktivitet, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	1 216	85	12	98	53	5	42	2
Investeringar (CapEx)	532	47	30	78	43	–	57	22
Reparation och underhåll (OpEx)	48	92	7	99	49	0	51	1
Övriga fastighetskostnader								
Energi	103	91	9	99	61	1	39	1
Övriga driftkostnader	203	93	5	97	49	0	50	3
Fastighetsskatt	18	14	85	100	16	51	34	0
Fastighetsadministration	110	90	9	99	52	3	46	1
Marknadsvärde fastigheter	20 799	72	25	97	60	8	32	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.

JERNHUSENS HÅLLBARHETSARBETE

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande och transport av gods på järnväg. Vi gör det på ett sätt som är säkert, sunt och tryggt för alla som kommer i kontakt med vår verksamhet eller våra fastigheter. Vi gör det med minimal negativ påverkan på miljön och klimatet. Vi har en färdplan för att nå en klimatneutral värdekedja senast 2045 och ha halverat vår påverkan från 2020 till 2030. Vi styr och mäter vår förflyttning med hjälp av intensitetsmättet CO2e/BTA och vår ekonomiska bärkraft mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel. EU:s gröna taxonomi är en del i att uppnå Jernhusens klimatmål.

TAXONOMIRAPPORTERING

Jernhusens verksamhet berörs av taxonomins kategori 6, Transport, och 7, Fastigheter, som är en del i EU:s klimatmål 1. Jernhusen rapporterar både andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin (eligibility) och den andel som även är förenlig med taxonomin (alignment). Utöver de obligatoriska indikatorerna omsättning, CapEx och OpEx redovisas energikostnader, övriga driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration och fastigheternas marknadsvärde som frivilliga indikatorer.

Jernhusen analyserar systematiskt samtliga TSC (Technical Screening Criteria) och DNSH-kriterier (Do No Significant Harm) för att säkerställa att de uppfylls. Taxonomins kriterier rörande social hållbarhet, MSS (Minimum Social Safeguards), uppfylls genom tydlig kravställning i Jernhusens uppförandekoder för leverantörer och medarbetare. De ekonomiska aktiviteter Jernhusen rapporterar som förenliga med taxonomin bedöms uppfylla samtliga TSC-, DNSH- och MSS-kriterier.

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

Det mest omfattande kriteriet är utförandet av klimatriskanalyser, där ett arbete med att utföra en sådan för alla ekonomiska aktiviteter pågår. Klimatriskanalysen är en levande analys som kommer preciseras och justeras allt eftersom mer och bättre data blir tillgänglig och tolkningen av kriterierna utvecklas och förtydligas. Till denna delårsrapport har fastigheter motsvarande 68 procent av totala marknadsvärdet analyserats. Motsvarande andel var per 30 juni 49 procent och per 31 mars var det 0 procent.

Av de fastigheter som analyserats färdigt bedöms majoriteten vara förenliga med taxonomin, motsvarande 60 procent av det totala marknadsvärdet. Fastigheter som idag inte uppfyller taxonomins krav bedöms ha goda möjligheter att successivt närma sig kraven. Analysen av resterande fastigheter i beståndet beräknas bli slutförd under fjärde kvartalet 2022.

Jernhusen har tillämpat samma principer vid framtagandet av taxonomirapporteringen såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2021, sidan 39. Vilka fastigheter som är förenliga med taxonomin baseras på bolagets nuvarande tolkning av regelverket och kan komma att ändras i framtiden då kriterier och processer kring dem förväntas att förtydligas och förändras.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 664	18 467	19 574
Övriga materiella anläggningstillgångar	106	130	130
Immateriella tillgångar	19	11	17
Andelar i intressebolag och joint venture	0	66	68
Derivat	366	18	19
Summa anläggningstillgångar	21 156	18 692	19 807
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	217	85	92
Räntebärande kortfristiga fordringar	193	150	250
Övriga fordringar	275	319	275
Likvida medel	481	947	1 082
Fastigheter som innehas för försäljning	135	-	-
Summa omsättningstillgångar	1 301	1 502	1 700
SUMMA TILLGÅNGAR	22 457	20 193	21 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 338	8 663	9 438
Innehav utan bestämmande inflytande	37	34	39
Summa eget kapital	10 375	8 697	9 477
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 196	1 673	1 868
Räntebärande skulder	4 695	5 090	5 549
Derivat	43	152	103
Avsättningar	135	155	146
Summa långfristiga skulder	7 068	7 070	7 666
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 329	3 923	3 771
Derivat	13	0	1
Leverantörsskulder	139	84	182
Övriga skulder	534	418	411
Summa kortfristiga skulder	5 014	4 426	4 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 457	20 193	21 507

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Eget kapital 1 januari	9 477	8 013	8 013
Avyttring dotterföretag	-1	-	-
Lämnad utdelning	-390	-	-169
Totalresultat för perioden	1 289	684	1 633
Eget kapital vid periodens utgång	10 375	8 697	9 477
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 338	8 662	9 437

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	266	155	734	573	961	801
Central- och projektadministration	-24	-23	-64	-59	-87	-82
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	10	10	28	35	36	43
Betald ränta	-23	-27	-91	-100	-115	-124
Erhållen ränta	2	-	2	1	2	1
Betald skatt	0	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230	115	609	450	796	637
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	94	85	-24	-58	-87	-21
Förändring av korta skulder	-39	87	70	-15	127	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284	287	655	377	836	558
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-171	-112	-519	-276	-725	-482
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-45	0	-45
Avyttring av förvaltningsfastigheter	13	9	14	110	58	154
Förvärv av inventarier	-1	-	-7	-	-7	-
Avyttring av inventarier	-	-	-	2	-1	2
Investering i immateriella tillgångar	-	-4	-5	-10	-10	-15
Utdelning från intressebolag	-	-	68	-	68	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158	-106	-450	-219	-617	-387
Kassaflöde från den operativa verksamheten	126	181	206	158	219	171
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagna lån	61	466	801	867	1 427	1 493
Amortering av skuld	-216	-420	-1 217	-712	-1 551	-1 046
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-1	-	-1	-
Utbetald utdelning	-	-	-390	-	-559	-169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155	46	-807	155	-684	278
Periodens kassaflöde	-29	226	-601	313	-465	449
Likvida medel vid periodens början	511	721	1 082	634	721	634
Likvida medel vid periodens slut	481	947	481	947	256	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

Ökningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på högre investeringar i förvaltningsfastigheter.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändringen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på stora amorteringar av obligationer under delårsperioden samt årets utdelning.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	2022				2021			2020		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	
Fastighetsintäkter	410	410	396	403	340	379	392	373	368	
Driftöverskott	266	243	225	227	155	200	218	178	226	
Förvaltningsresultat	210	195	176	176	104	156	171	126	163	
Värdeförändring fastigheter	1	271	326	937	64	91	139	91	-40	
Periodens resultat	213	454	526	949	158	228	297	190	112	

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2022				2021			2020		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	
Lokalarea, kvm	545 000	546 000	546 000	548 000	573 000	572 000	581 000	582 000	580 000	
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 799	20 639	20 034	19 574	18 467	18 301	18 204	17 973	17 738	
Investeringar i fastigheter, MSEK	174	216	135	208	110	108	91	149	80	
Fastighetsförsäljningar, MSEK	15	1	-	40	9	101	-	7	-	
Överskottsgrad, %	64,8	59,3	56,7	56,3	45,7	52,9	55,6	47,6	61,5	
Direktavkastning, %	4,9	4,4	4,2	4,3	4,1	4,6	4,1	4,1	4,5	
Totalavkastning, %	12,3	12,1	11,2	10,4	5,8	5,7	2,8	1,6	4,0	
Ekonomisk vakansgrad, %	7,5	7,5	7,4	7,6	6,5	5,8	5,9	5,0	5,0	

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2022				2021			2020		
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	
Soliditet, %	46,2	45,2	46	44,1	43,1	42,9	42,1	41,4	40,9	
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 159	8 238	7 831	8 073	8 052	8 157	8 230	8 257	8 600	
Belåningsgrad, %	39,2	39,9	39,1	41,2	43,6	44,6	45,2	45,9	48,5	
Skuldkvot, ggr	9,2	10,8	10,8	11,2	12	11	12,5	12,5	12,2	
Likviditetskvot, %	124	129	202	161	149	152	151	170	189	
Räntetäckningsgrad, ggr	7,6	8,1	6,9	6,7	4,2	6,1	6,1	5	5,7	
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	
Räntebindningstid, år	2,7	2,9	3,1	3,1	2,9	3,1	3,3	3,4	3	
Avkastning på eget kapital, %	22,5	22,4	20,3	18,7	10,6	10,2	4,5	1,7	7,5	

Segmentsinformation

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Affärsområde Stationer						
Lokaler	154	108	445	368	577	501
Markupplåtelse	25	21	75	56	103	84
Summa hyresintäkter	179	129	519	424	680	585
Energi	11	10	33	30	43	41
Stationsavgifter	27	23	78	72	108	102
Reklamintäkter	13	8	34	18	54	37
Övrigt	18	7	41	17	55	30
Summa fastighetsintäkter	247	176	705	560	940	795
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	119	119	358	356	477	474
Markupplåtelse	7	7	22	21	29	29
Infrastrukturförvaltning	23	24	77	79	101	103
Summa hyresintäkter	149	150	457	456	607	606
Energi	12	14	49	53	65	68
Övrigt	4	1	9	7	14	11
Summa fastighetsintäkter	165	165	516	516	685	685
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Övrigt	-1	-2	-4	35	-5	34
Summa	-1	-2	-4	35	-5	34
SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER	410	340	1 216	1 110	1 619	1 514

Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Driftöverskott						
Stationer	137	33	384	210	515	341
Depåer och Kombiterminaler	119	111	340	311	440	411
Övriga enheter och koncernelimineringar	10	12	10	53	6	49
Summa driftöverskott	266	155	734	573	961	801

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2022

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	54	145
Hyresvärde, MSEK	637	592	1 229
Totalavkastning, %	9,2	20,2	12,3
Lokalarea, kvm	192 000	353 000	545 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	3,8	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	9,8	4,8	7,5
Marknadsvärde	13 984	6 815	20 799

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021 - sep 2022	Helår 2021
Intäkter	75	110	234	254	324	344
Kostnader	-67	-95	-217	-218	-306	-307
Finansnetto	6	8	59	15	482	437
Bokslutsdispositioner	0	0	0	1	22	22
Resultat före skatt	14	23	76	51	522	497
Skatt	-24	-9	-57	-26	-3	29
Periodens resultat	-10	14	19	25	520	526

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	19	11	17
Materiella anläggningstillgångar	7	7	7
Finansiella anläggningstillgångar	2 849	3 171	3 223
Omsättningstillgångar	10 050	9 881	10 683
SUMMA TILLGÅNGAR	12 926	13 070	13 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 144	4 183	4 515
Obeskattade reserver	1	1	2
Långfristiga skulder	4 284	4 786	5 237
Kortfristiga skulder	4 497	4 100	4 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 926	13 070	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 den 1 april 2022.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 september var 172 (183 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 164 (175) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Per Forsling tillträdde den 15 augusti en ny roll på Jernhusen som chef strategisk utveckling och ingår i ledningsgruppen. Från och med 12 oktober har Per Forsling ett utökat ansvar för Jernhusens verksamhetsutveckling och IT. Anders Mellring, tidigare chef verksamhetsutveckling, lämnade Jernhusens ledningsgrupp den 12 oktober och avslutar sitt uppdrag på Jernhusen den 31 december 2022.

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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i omvärlden och bland annat medfört högre energipriser. Vid sidan av andra faktorer såsom generell komponentbrist och störningar i de globala leveranskedjorna, har det lett till ökad inflation och stigande räntor. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av försenade leveranser och högre priser på produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för pågående och kommande projekt.

Jernhusen har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, en hög kreditrating och relativt lång räntebindning som begränsar effekten av snabbt stigande marknadsräntor. En väl utarbetad modell för projektverksamheten reducerar riskerna i pågående och kommande projekt.

I övrigt bedöms inga förändringar 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 intäkts- 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 2022 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Övriga ändringar

Från det tredje kvartalet 2022 tillämpas säkringsredovisning av kassaflöden i syfte att hantera kassaflödesrisker kopplat till elpriser genom användandet av elderivat. Genom terminer prissäkrar Jernhusen inköpskostnaden för el på 1–4 års sikt. För ett derivatinstrument som är ett säkringsinstrument i en kassaflödesräkning redovisas den effektiva delen av förändring i värde i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven i eget kapital, medan eventuell ineffektiv del redovisas direkt i resultaträkningen.

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i övrigt totalresultat till resultaträkningen i efterföljande period då den säkrade posten påverkar resultatet. Värdeförändringar från den dag villkoren för säkringsredovisning upphör att gälla redovisas direkt i resultaträkningen. Om den säkrade transaktionen inte längre förväntas ske, överförs säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omedelbart från övrigt totalresultat till resultaträkningen.

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

- Bokslutskommuniké januari-december 2022 26 januari 2023
- Årsredovisning 2022 Februari 2023
- Delårsrapport januari-mars 2023 24 april 2023
- Halvårsrapport januari-juni 2023 12 juli 2023
- Del årsrapport januari-september 2023 26 oktober 2023

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

Stockholm den 28 oktober 2022

Kerstin Gillsbro
Ud

För vidare information, kontakta

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

Victor Josefsson, CFO
Telefon: 08-410 626 00
victor.josefsson@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
info@jernhusen.se

Granskningsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision

enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 oktober 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

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, markupplåtelser 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 avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Likviditetskvot	Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder inklusive räntederivat minus räntebärande fordringar inklusive räntederivat 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.