

Delårsrapport

Januari–mars 2023

Delårsrapport januari-mars 2023

Jernhusen i sammandrag, MSEK

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- mar 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter	444	396	1 686	1 639
Förvaltningsresultat	172	176	749	753
Värdeförändringar fastigheter	-384	326	263	973
Periodens resultat	-321	526	790	1 637
Investeringar och förvärv i fastigheter	300	208	1 036	825
Marknadsvärde fastigheter	21 204	20 034	21 204	21 305
Taxonomiförenligt marknadsvärde	16 906	-	16 906	16 946

Finansiella mål

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- mar 2023	Helår 2022
Totalavkastning rullande 12 månader, MSEK	5,6	11,2	5,6	9,1
Belåningsgrad, procent	38,2	39,1	38,2	38,0
Räntetäckningsgrad, procent	5,1	6,9	6,4	6,9

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.

HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

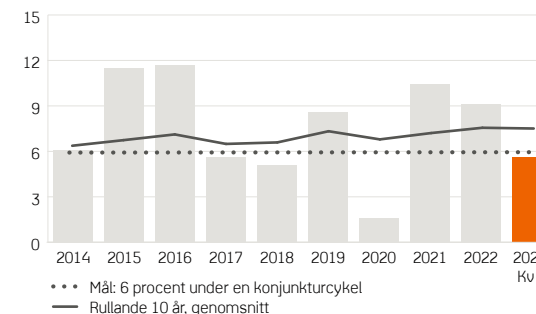
- I februari tillträdde NCC Property Development 50 procent i det bolag som äger projektet Park Central i Göteborg, i syfte att tillsammans med Jernhusen uppföra 40 000 kvm kontor och stationsfunktion.
- I mars tecknades avtal om förvärv av fastigheten Spillepengsmarken 8 i Malmö kommun. Tillträde skedde samma månad. Fastigheten ligger i direkt anslutning till tidigare förvärvad markfastighet i Arlöv och skapar förutsättningar för ny depåkapacitet.
- Under kvartalet har bolagets uthyrnings- och marknadsarbete förstärkts genom en förändrad uthyrningsorganisation samtidigt som en ny funktion för Marknad och Kommunikation har inrättats.

- Fastighetsintäkterna** ökade med 12 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna.
- Förvaltningsresultatet** minskade med 2 procent vilket främst beror på högre fastighets- och räntekostnader jämfört med föregående år.
- Värdeförändring på fastigheterna** uppgick till minus 2 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen beror huvudsakligen på höjda direktavkastningskrav.
- Periodens resultat** är lägre än föregående år beroende på negativa värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument.

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 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

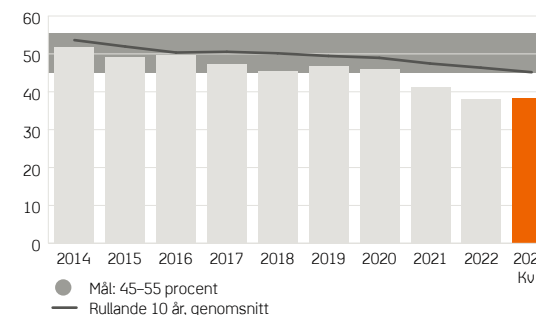
Totalavkastning

Procent



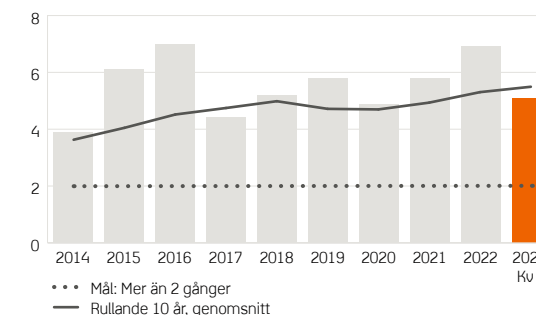
Belåningsgrad

Procent



Räntetäckningsgrad

Gånger



Ud har ordet

STORA SATSNINGAR I EN OSÄKER OMVÄRLD

Vår omvärld fortsätter att präglas av såväl geopolitiska spänningar som volatilitet på de finansiella marknaderna. Dessa faktorer i kombination med en fortsatt inflationsoro, som ser ut att hålla i sig längre än tidigare bedömt, innebär utmaningar för både penning- och finanspolitiken. Högre räntor drivet av underliggande inflationstryck skapar tryck på svensk fastighetsmarknad då svenska fastigheter i stor utsträckning är beroende av lånat kapital. En ökad oro kring framtidsutsikterna i svensk ekonomi i kombination med högre räntor innebär högre finansiella kostnader för fastighetsbolagen.

Det innebär också förändrade marknadsförutsättningar för fastighetsbolagen med risk för högre vakanser och sjunkande marknadshyror, som i sin tur driver upp marknadens direktavkastningskrav. Konsekvensen är lägre marknadsvärden på fastigheter vilket spås fortsätta under 2023 om ränteläget kvarstår. Jernhusen, som har en diversifierad portfölj och framför allt en stark koppling till svensk järnväg, har förutsättningar att i sämre konjunkurläge bibehålla stabila kassaflöden från våra fastigheter vilket innebär lägre risk i fastighetsbeståndet. Det skapar möjligheter att trots sämre konjunkurläge och vikande fastighetsmarknad fortsätta investera i järnvägsnära fastigheter.

”

Vi rustar oss för framtiden och genom att aktivt trimma och förbättra förvaltningsaffären kan vi fortsätta investera i en hållbar framtid.

STORT FOKUS PÅ ATT ÖKA HÅLLBART RESANDE PÅ JÄRNVÄG

Trafikverket och tågoperatörerna bedömer att tågresandet fortsätter att öka, helt i linje med Sveriges ambition om klimatneutralitet. Ökad efterfrågan på tågresande kräver nya tåg som i sin tur ökar behovet av ytterligare depåkapacitet. Jernhusen är en ledande aktör i den utvecklingen genom att på strategiska platser runt om i landet utveckla befintligt depåbestånd men också hitta förutsättningar att skapa ny depåkapacitet på orter som har ett framtida behov.

Vi arbetar i nära dialog med våra kunder inom järnvägsbranschen. Det inkluderar såväl tågoperatörer som underhållsleverantörer. Vår ambition om att skapa hållbara affärer över tid och vår målsättning om klimatneutralitet är tydligt i alla delar av verksamheten. Utvecklingen inom tågresandet innebär att trafikoperatörerna successivt ökar kapaciteten genom beställning av nya tåg. Vi jobbar hårt med att förbereda fastigheterna för framtida tillväxt i transporter och resande på järnväg. Jernhusen är den naturliga partnern i utbyggnaden av depåkapacitet och vi ser därför stora investeringar inom Jernhusens befintliga depåbestånd men också möjligheter att investera i helt nya depåer där det förväru som under kvartalet gjordes i Arlöv är ett talande exempel. På Hagalunds Depå i Stockholm pågår också ett antal projekt för att ytterligare utöka kapacitet.

CENTRALSTADEN GÖTEBORG, UTVECKLING SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KLIMATNEUTRALT RESANDE

Ett bidrag i förflyttningen mot ökat hållbart resande på järnväg är att tillskapa arbetsplatser, bostäder och kommersiella lokaler i anslutning till kollektivtrafiknoder. Här kan Jernhusen bidra genom utvecklingen av våra centralt belägna fastigheter. I Göteborg fortsätter utvecklingen av Västlänken och Jernhusen intensifierar utvecklingen av det som ska komma att bli nya stationshus för Västlänkens Station Centralen.

Jernhusen utvecklar här närmare 50 000 kvadratmeter kontor och stationsmiljö fördelat på två fastigheter som blir naturliga pusselbitar i en av Göteborgs genom tiderna största infrastruktur-satsning.

Park Central, som är det största av dessa två projekt, totalt 40 000 kvadratmeter kontor och stationsmiljö, genomförs till-

sammans med NCC Property Development, som under kvartalet tillträdde 50 procent av aktierna i det bolag som äger projektet. Det Nya Stationshuset för Västlänkens Station Centralen uppförs parallellt i egen regi. Båda fastigheterna ska stå färdiga inför öppnandet av Västlänken.

ÖKAT RESANDE DRIVER NYA KONCEPT PÅ VÅRA STATIONER

Alla Jernhusens stationer spelar en viktig roll i omställningen mot ett klimatneutralt Sverige. Trygga och rena stationer med rätt service och kommersiellt utbud är en grundbult i målsättningen att öka hållbart resande på järnväg. Jernhusen jobbar därför aktivt med att ständigt utveckla befintliga stationsmiljöer för att tillgodose resenärens behov. Det innebär bland annat att hitta nya koncept och hyresgäster i våra stationer. Ett exempel är att vi under kvartalet utökat utbudet med nya restauratörer på Stockholms Centralstation för att ytterligare stärka erbjudandet för resenären.

Med osäkra framtidsutsikter för svensk ekonomi är långsiktighet i våra fastigheter och affärer avgörande. Vi rustar oss för framtiden och genom att aktivt trimma och förbättra förvaltningsaffären kan vi fortsätta investera i en hållbar framtid. Då är spetskompetens inom våra affärer och ambitiös målsättning kring digitalisering av fastigheter och framtida arbetssätt avgörande. I samband med den fortsatta utvecklingen och starten av flera stora projekt har ett behov av en förändring inom HR & Kommunikation blivit tydlig. En funktion inom marknad och kommunikation adderas till bolaget samtidigt som en ny funktion för HR etableras. Sammantaget skapar det förutsättningar att fortsätta bidra till att öka det kollektiva resandet på järnväg och därmed också leva upp till vår vision om att göra skillnad för människor och miljö.

Kerstin Gillsbro
Ud



Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en välfungerande och hållbar infrastruktur, som gör att **fler resenärer och transportörer väljer järnvägen**. Vårt mål är att vara ett föredöme inom alla aspekter av hållbarhet.

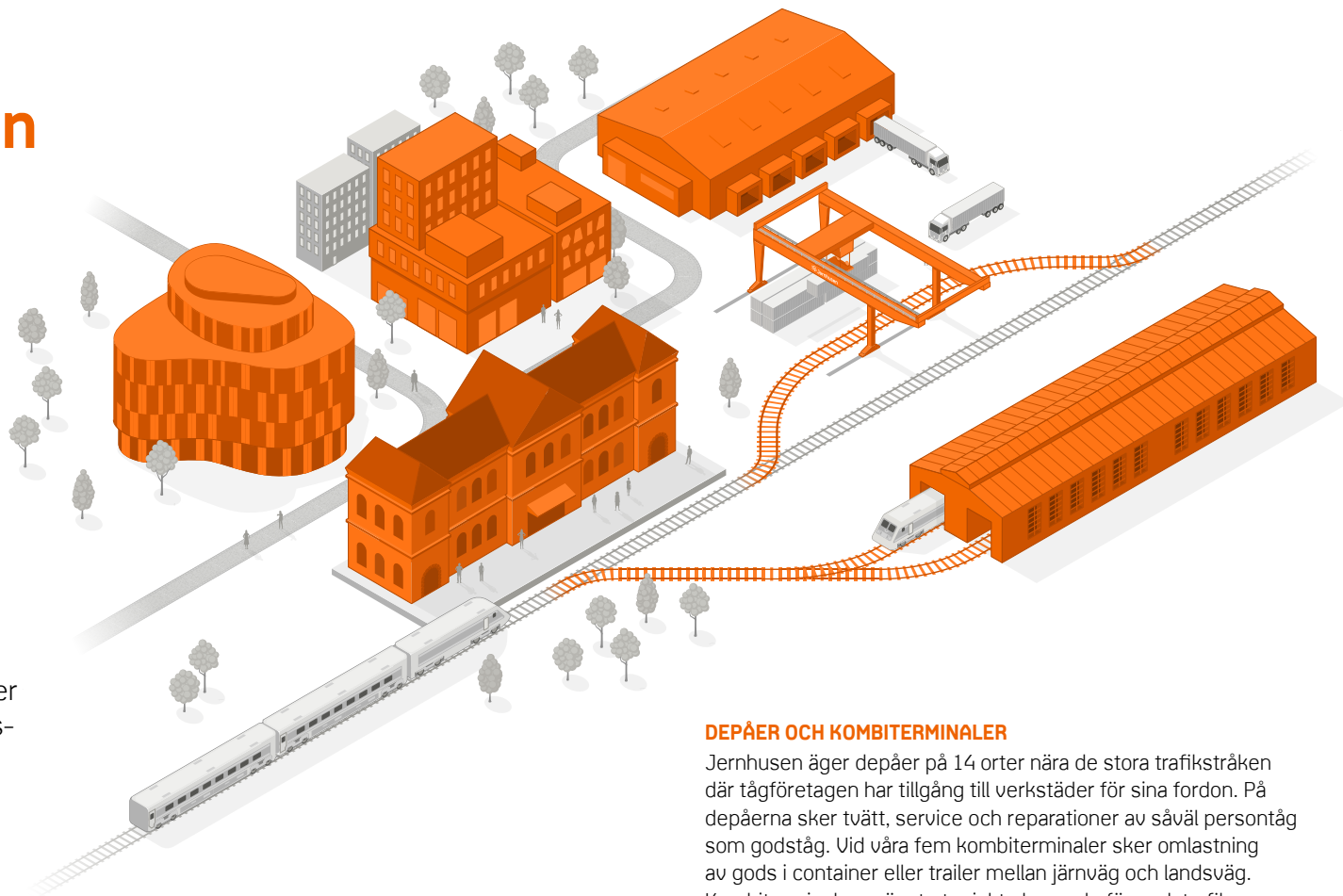
Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Vi arbetar med **stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

77 Andel grön finansiering, procent

1,7 Totala intäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

21,2 Fastighetsvärde, miljarder SEK



STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 37 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalor i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågfirmorna har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna är strategiskt placerade för godstrafiken.

PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler kollektivtrafiks närliggande arbetsplatser och bostäder. Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov. Projektutvecklingen ger Jernhusen en god avkastning.

VISION

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

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 strävar efter att göra det med minimal negativ påverkan på miljön och klimatet. Vi har en färdplan för att nå en klimatneutral värdekedja senast 2045 och halverad 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

Jernhusen omfattas inte formellt av EU:s taxonomiförordning men har valt att frivilligt rapportera i enlighet med förordningen i syfte att öka transparensten och tydligheten för investerare och andra intressenter. Jernhusens verksamhet berörs av taxonomins kategori 6, Transport, och 7, Fastigheter, som är en del i EU:s klimatmål 1,

Taxonomirapport

	Jan-mar 2023				Jan-dec 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, %	Andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet och är förenlig med taxonomin, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	444	86	12	98	83
Investeringar (CapEx)	301	74	26	100	66
Reparation och underhåll (OpEx)	20	95	5	99	68
Marknadsvärde fastigheter	21 204	74	23	97	80

¹⁾ Ekonomisk verksamhet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg.

²⁾ Ekonomisk verksamhet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Begränsning av klimatförändringar. Jernhusen rapporterar både hur stor andel av de ekonomiska verksamheterna som omfattas av taxonomin (eligibility) och hur stor del av denna som även är förenlig med taxonomin (alignment). Utöver de obligatoriska indikatorerna omsättning, CapEx och OpEx redovisas fastigheternas marknadsvärde som frivillig indikator. Se sidan 119 i årsredovisningen för 2022 för principer för rapporteringen.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN MED KLIMATBERÄKNINGAR

Jernhusens största klimatpåverkan kommer från de material vi använder i vår förvaltning och projektverksamhet. Vi arbetar aktivt med utvecklingen av klimatkalkyler för våra förvaltningsprojekt. Klimatkalkylerna ger oss en bra förståelse för hur stor klimatpåverkan är och skapar förutsättningar för att minska den.

För att etablera ett systematiskt arbetssätt med klimatkalkyler i våra förvaltningsprojekt, typiskt renoverings- och underhållsåtgärder eller hyresgäst Anpassningar, har vi under vintern haft workshopserier med projektledare och fastighets- och regionchefer. Vi har använt en strukturerad process för att i ett första skede identifiera vilka förutsättningar vi behöver ha på plats för att kunna utföra en kvalitativ klimatkalkyl och vilka värden kalkylen kan ge. Exempel på förutsättningar är kunskap, verktyg och systemstöd samt stöd och tid att jobba aktivt med klimatberäkningen. Värden som identifierades var bland annat minskade koldioxidutsläpp, ökade kund- och fastighetsvärden samt transparent och korrekt rapportering.

I ett andra skede identifierades vilka åtgärder och aktiviteter som behöver komma på plats för

EU:S 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

att skapa dessa förutsättningar och hur vi kan maximera värdet av beräkningarna. Materialet sammanställs nu i en implementeringsplan som kommer genomarbetas med alla inblandade i en workshop i maj. Resultatet kommer vi kommande år kunna se på flera sätt, bland annat hur koldioxidintensiteten, CO₂e/BTA, i vår verksamhet förändras med målsättningen om klimatneutralitet 2045, både på projektnivå och som helhet. Arbetssättet öppnar även upp för målstyrning och klimatbudgetering.

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



Säkert, sunt och tryggt för alla

Säkert, sunt och tryggt för alla

Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till människors rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

Klimatneutralt

Halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045.



Lönsam tillväxt

Lönsam tillväxt

Ge en totalavkastning om minst 6,0 procent i genomsnitt per år över en konjunkturcykel.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- mar 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	349	315	1 348	1 314
Övriga fastighetsintäkter	95	81	338	324
Summa fastighetsintäkter	444	396	1 686	1 638
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-82	-72	-300	-290
Energi	-55	-45	-147	-136
Underhåll	-19	-12	-73	-66
Fastighetsskatt	-5	-6	-21	-21
Fastighetsadministration	-48	-37	-171	-160
Summa fastighetskostnader	-209	-171	-711	-674
Driftöverskott	235	225	975	964
Central administration	-10	-9	-42	-40
Strategisk utveckling	-11	-11	-44	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	-	0	-	0
Finansiella poster	-42	-30	-139	-127
Förvaltningsresultat	172	176	749	753
Värdeförändring fastigheter	-384	326	263	973
Värdeförändring derivat	-26	160	126	312
Värdeförändring finansiell skuld	-140	-	-140	-
Resultat före skatt	-379	661	998	2 038
Skatt	57	-135	-208	-400
Periodens resultat	-321	526	790	1 637
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdeförändring elderivat	-37	-	4	41
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	8	-	-1	-8
Övrigt totalresultat ¹⁾	-29	-	3	32
Periodens totalresultat	-350	526	793	1 670
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-322	526	790	1 639
Innehavare utan bestämmande inflytande	1	-	0	-1
Resultat per aktie (SEK)	-81	131	197	410
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

¹⁾ Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- mar 2023	Helår 2022
Lokaler	289	261	1 111	1 082
Markupplåtelse	31	29	133	131
Infrastrukturförvaltning	29	26	104	101
Summa hyresintäkter	349	315	1 348	1 314
Energi	40	32	116	108
Stationsavgifter	23	26	100	103
Reklamintäkter	14	10	49	45
Övrigt	17	12	72	67
Summa övriga fastighetsintäkter	95	81	338	324
Summa fastighetsintäkter	444	396	1 686	1 638

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 12 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna. Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 27 MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 18 MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 22 procent främst på grund av högre drift-, energi-, underhålls- och administrationskostnader.

Finansiella poster

Finansiella poster för delårsperioden var 12 MSEK högre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var något högre än föregående delårsperiod, samtidigt som de totala räntekostnaderna också var högre. Högre marknadsräntor och kreditmarginaler under perioden är de främsta anledningarna till skillnaden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 2 procent vilket främst beror på högre fastighets- och räntekostnader jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

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

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter	Totalt Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Driftnetto	-2	7	4	9	0	1316
Projektnetto	-	-18	-26	-43	210	136
Direktavkastningskrav	-151	-52	-147	-350	116	-478
Summa värdeförändringar	-153	-63	-168	-384	326	973

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter under delårsperioden är negativ och motsvarar 2 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till höjda direktavkastningskrav.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 26 (positiv 160) MSEK beror på den räntenedgång som skett under perioden.

Värdeförändring finansiell skuld

Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. Jernhusen samäger fastigheten med en extern part men till följd av ett återköpsåtagande redovisas hela fastigheten i rapport över finansiell ställning och på raden värdeförändringar fastigheter i rapport över totalresultat. Skulden för återköpsåtagandet värderas till verkligt värde då den baseras på det underliggande fastighetsvärdet och värdeförändring av skulden redovisas som värdeförändring finansiell skuld.

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten var positiv och motsvarade 15,2 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats av ej avdragsgill värdeförändring av finansiell skuld, 28,8 procentenheter. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 760 (1 796) MSEK, varav 1 623 (1 657) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 641 (8 525) MSEK.

Värdeförändringar elderivat

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

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Aktuell skatt	0	0	-7
Uppskjuten skatt	57	-135	-393
Summa skatt	57	-135	-400
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	78	-136	-420
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	0	15
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-29	-	-
övriga justeringar	9	1	5
Summa	57	-135	-400
Effektiv skattesats, %	-15,2%	20,4%	19,6%



Under coronapandemin minskade det kollektiva resandet, men idag ser vi att allt fler väljer att resa på järnväg – resenärslödena på stationerna ökar stadigt.

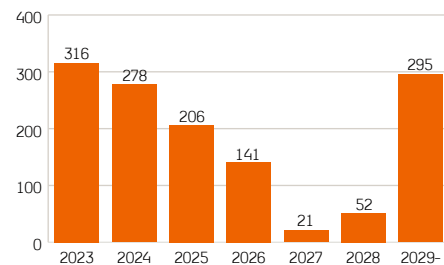
Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, men också företag och andra organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalar men även för cirka 100 väntsalar som ägs av andra fastighetsbolag. Svenska Reseterminaler tecknar stationstjänstavtal med trafikföretagen som betalar en stationsavgift. Hyresgäster i underhållsdepåer är främst tågoperatör, underhållsleverantörer och trafikhuvudmän. På Jernhusens gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. På fastigheterna finns även järnvägsinfrastruktur som spår, kontaktledning och växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturaavgift.

Jernhusen arrenderar ut mark till hyresgäster, främst de som verkar inom järnvägsbranschen.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Årshyra, MSEK



Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 56 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

I anslutning till stationer samt på markområden som innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. Cirka 30 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 31 mars 2023 uppgick till 3,9 (4,0) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen är något negativ under perioden och har påverkats av flera mindre avtal, främst inom affärsområde Stationer.

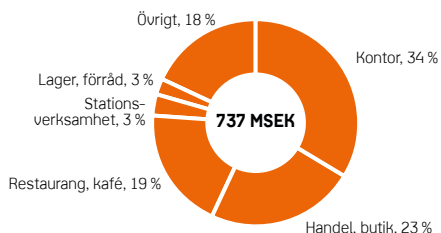
Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden för Stationer uppgick till 8,3 (9,6) procent, för Depåer och Kombiterminaler till 4,0 (4,3) procent och till 6,5 (7,2) procent för Jernhusen totalt. Minskningen beror främst på ökat hyresvärde för uthyrda lokaler.

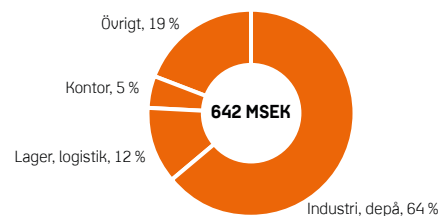
Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Nettouthyrning i befintligt bestånd			
Nyuthyrning	2	4	19
Omförhandlingar	0	2	6
Avflyttning	-4	-2	-14
Nettouthyrning i befintligt bestånd	-1	4	11
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	1	0	5
Avflyttning	0	-4	-6
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0	-4	-1
Nettouthyrning totalt	-1	1	10

Andel av hyresvärde per lokaltyp, Stationer

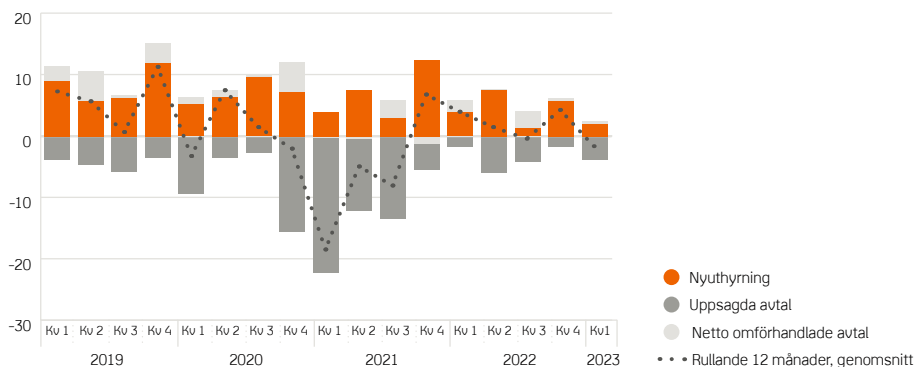


Andel av hyresvärde per lokaltyp, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd

MSEK



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2023-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	21 204	21 289
Övriga materiella anläggningstillgångar	115	127
Immateriella tillgångar	17	18
Andelar i intressebolag och joint venture	-	0
Derivat	241	283
Summa anläggningstillgångar	21 577	21 717
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	238	315
Räntebärande kortfristiga fordringar	606	782
Övriga fordringar	302	235
Likvida medel	508	384
Fastigheter som innehas för försäljning	-	16
Summa omsättningstillgångar	1 653	1 732
SUMMA TILLGÅNGAR	23 231	23 448
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 367	10 718
Innehav utan bestämmande inflytande	39	37
Summa eget kapital	10 406	10 756
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 189	2 254
Räntebärande skulder	6 051	6 061
Övriga skulder	241	-
Derivat	21	22
Avsättningar	124	128
Summa långfristiga skulder	8 626	8 464
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 372	3 407
Derivat	1	8
Leverantörsskulder	175	215
Övriga skulder	651	598
Summa kortfristiga skulder	4 199	4 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 231	23 448

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2023-03-31	2022-12-31
Eget kapital 1 januari	10 756	9 477
Avyttring dotterföretag	-	-1
Lämnad utdelning	-	-390
Totalresultat för perioden	-350	1 670
Eget kapital vid periodens utgång	10 406	10 756
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 367	10 719

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations- områden	Depåer och kombi- terminaler	Utvecklings- fastigheter	Totalt Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Marknadsvärde 1 januari	12 112	6 629	2 563	21 305	19 574	19 574
Investeringar	28	33	151	211	135	822
Förvärv	-	-	89	89	-	3
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	121
Avyttrade fastigheter	0	-	-16	-17	-1	-188
Värdeförändring	-153	-63	-168	-384	326	973
Marknadsvärde vid periodens slut	11 987	6 599	2 618	21 204	20 034	21 305
Andel av totalt marknadsvärde, procent	57	31	12	100		
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 630	6 599	2 618	20 847	19 798	20 948
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	4,98	6,77	5,09	5,56	5,34	5,45

2023 har inletts med fortsatt stigande räntor som en konsekvens av den höga inflationen vilket minskar investerarviljan och påverkar konsumtionen. Det finns risker att de förhållandena kvarstår under året. Omsättning i handeln är redan tydligt påverkad och i kombinationen med stigande kostnader sätts handlarnas marginaler under press. Det kollektiva resandet har återhämtats sedan pandemin men med ett till viss del ändrat beteende. Det finns risker för utmaningar på kontorsmarknaden men än så länge syns inga tydliga tecken på sjunkande hyror eller ökade vakanser i centrala lägen. Ökade vakanser är snarare knutna till perifera lägen och visar mer på strukturella förändringar i efterfrågan som fortfarande gynnar centrala lägen med goda kommunikationer och service. Sammantaget påverkas fastighetsmarknaden av högre räntor och risker hos hyresgäster. Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden har varit låg i jämförelse med tidigare år. Direktavkastningskraven har under kvartal fortsatt sin uppåtgående trend och

det finns risker att det fortsätter under året.

Per den 31 mars ägde Jernhusen 141 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 537 000 (542 000) kvadratmeter, varav 189 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 349 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under delårsperioden minskat med totalt 101 (ökning 460) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av värdeförändringar till följd av höjda direktavkastningskrav, förvärv och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,11 procentenhet under delårsperioden och var vid periodens utgång 5,56 (5,34) procent.

37

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

Orter med depåverksamhet

5

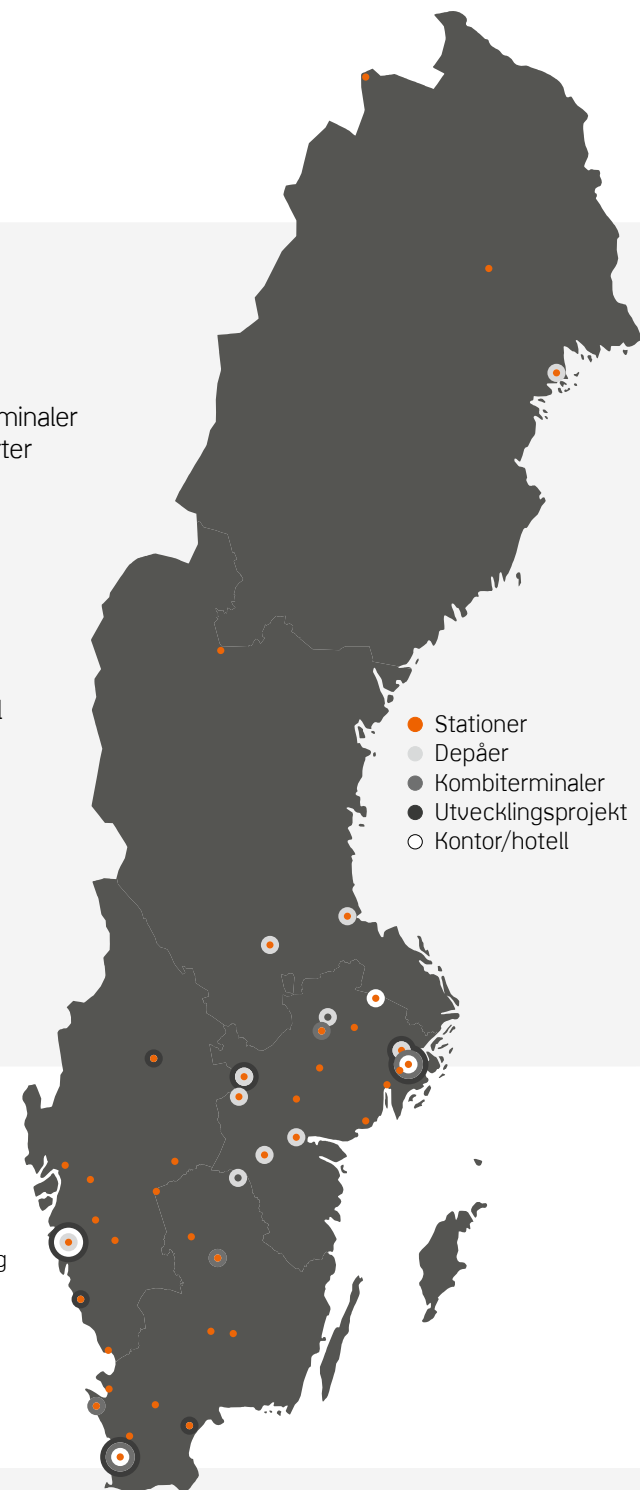
Kontor och hotell

8

Orter med utvecklingsprojekt

AUYTTRINGAR

Under delårsperioden kontrakterades delar av två fastigheter till försäljning. Tre fastigheter i Nyköping som hade kontrakterats till försäljning tidigare frånträdde.



Jernhusens projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Färdig- ställande	BTA	Total investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Investeringar jan-mar 2023, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Ny- och tillbyggnader								
Göteborg	Sävenäs Depå	2023	4 900	260	77	11	100	Verkstad
Göteborg	Park Central ¹⁾	2027	40 000	2 040	1 904	63	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	690	677	2	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	130	116	9	-	Station
Solna	Hagalund Saneringshall	2023	1 000	90	56	18	E/T	Verkstad
Ombyggnation								
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	527	47	-	Verkstad
Projekt i utvecklingsfas								
Göteborg	Region City DPA		119 000					Station, kontor, bostäder
Göteborg	Nya Stationshuset		14 000					Station, kontor
Karlstad	Karlstad stationsområde		15 000					Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde		14 000					Bostäder
Stockholm	Centralstaden		150 000					Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1		125 000					Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden		130 000					Bostäder, skola, förskola
Burlöv och Malmö	Arlöv		24 000					Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg tillbyggnad		3 000					Verkstad

¹⁾ Projektet drivs i ett bolag som är samägt med NCC Property Development men som redovisas som helägt av Jernhusen till följd av återköpsåtagande. Uppgift om investeringsbelopp avser den totala investeringen i projektet så som om bolaget vore helägt av Jernhusen.

²⁾ Kräver ändring av detaljplan.

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRU

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 300 (135) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 36 (38) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Jernhusen utvecklar tillsammans med NCC Park Central i Göteborg och under kvartalet tillträdde NCC Property Development 50

procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten. Under kvartalet har fastigheten Malmö Spillepengsmarken 8 i anslutning till Arlöv förvärvats för att skapa förutsättningar för ny depåkapacitet.



Sävenäs Depå, Göteborg.

Finansiering

De finansiella marknaderna har under början av året påverkats av höga räntor och fortsatt volatilitet på marknaden. Under inledningen av 2023 har de korta svenska marknadsräntorna fortsatt att stiga samtidigt som de längre marknadsräntorna sjunkit något. Vidare har kreditmarginalerna gått ner i början av året jämfört med det sista kvartalet förra året, även om den senaste tidens bankoro medfört en viss återgång av trenden med sjunkande kreditmarginaler. Om de högre marknadsräntorna och kreditmarginalerna kvarstår innebär det ökade finansieringskostnader framgent. Jernhusen har dock inte påverkats i lika stor utsträckning av ökade kreditmarginaler som majoriteten av emittenter, vilket är en konsekvens av Jernhusens goda finansiella ställning med en robust affär tillsammans med en stark rating. Tillgång på kapital från såväl bank som kapitalmarknad tillsammans med långsiktig ränteriskstrategi skapar förutsättningar att bibehålla den goda finansiella ställningen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under delårsperioden har nettolåneskuden ökat med 6 MSEK och uppgår till 8 099 MSEK. Belåningsgraden har under perioden ökat till 38,2 (38,0) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 mars var obligationer om 7 071 MSEK, varav 6 871 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 1 903 MSEK utestående på marknaden.

GRÖN FINANSIERING

I november 2022 genomförde Jernhusen en kapitalmarknadsdag och lanserade samtidigt ett nytt grönt ramverk för samtlig finansiering för att skapa ytterligare tryck i målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket erhöll högsta betyg av Cicero "Shades of green" och höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Under delårsperioden har Jernhusen inte emitterat några ytterligare gröna obligationer. Totalt uppgick volymen utestående gröna obligationer per den 31 mars till 6 871 MSEK vilket motsva-

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2023

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 776	4,1
1-2 år	2 148	1,5
2-3 år	1 500	1,0
3-4 år	1 200	0,9
4-5 år	1 350	3,0
5- år	1 000	0,5
Totalt	8 974 ¹⁾	2,0

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 21 MSEK samt leasingsskulder om 450 MSEK ingår inte.

rade 77 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering under 2023.

FINANSIELLA NYCKELTAL

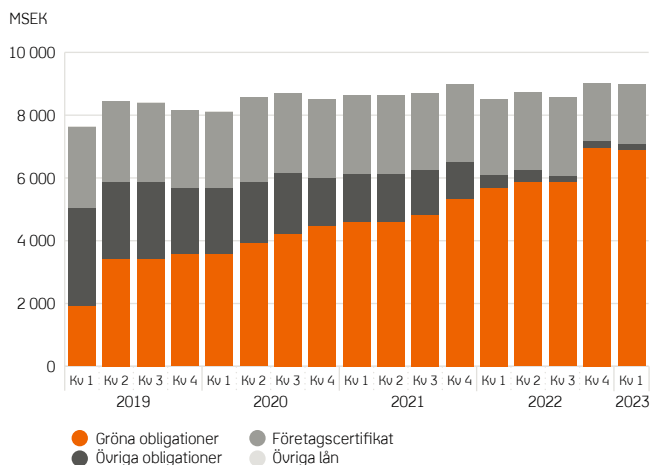
Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för delårsperioden uppgick den till 5,1 (6,9) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,1 (9,2) gånger.

Kapitalbindningen är under delårsperioden oförändrad till följd av förlängning av kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,7 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 2,8 (3,0) år. Likviditetskvoten har under delårsperioden ökat med 1 procentenheter och uppgick till 174 procent, vilket är över målet om 125 procent.

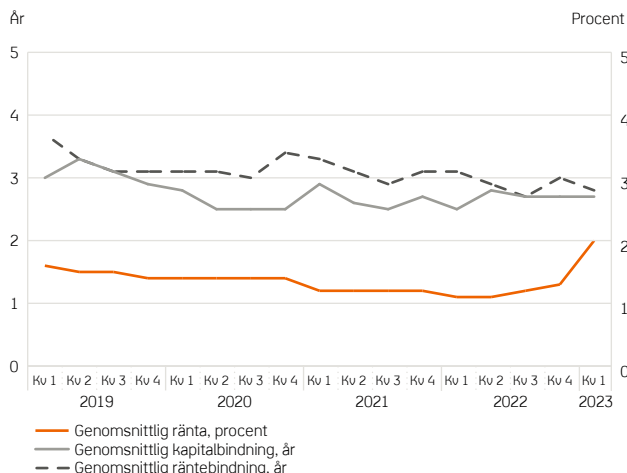
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 2,0 (1,7) 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 +/- 17 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

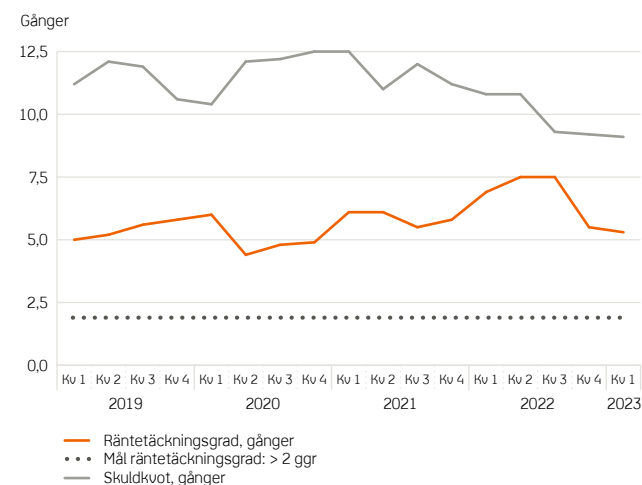
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- mar 2023	Helår 2022
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	235	225	975	964
Central- och projektadministration	-21	-19	-86	-84
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	10	9	39	38
Betald ränta	-32	-33	-119	-120
Erhållen ränta	8	0	15	7
Betald skatt	-	0	-7	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200	182	816	798
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	159	-120	-417	-713
Förändring av korta skulder	83	93	209	220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442	155	609	305
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-211	-135	-898	-822
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-89	-	-92	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	17	-	166	166
Förvärv av inventarier	-1	-1	-11	-11
Investering i immateriella tillgångar	-	-4	-1	-5
Utdelning från intressebolag	-	68	-	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-284	-72	-836	-607
Kassaflöde från den operativa verksamheten	158	82	-227	-303
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	51	502	1 021	1 472
Amortering av skuld	-85	-974	-588	-1 477
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-1
Utbetald utdelning	-	-	-390	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34	-472	43	-396
Periodens kassaflöde	124	-389	-185	-698
Likvida medel vid periodens början	384	1 082	693	1 082
Likvida medel vid periodens slut	508	693	508	384

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har ökat till följd av högre driftöverskott 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 amorteringar av obligationer.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	2023	2022				2021			
MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Fastighetsintäkter	444	422	410	410	396	403	340	379	392
Driftöverskott	235	229	266	243	225	227	155	200	218
Förvaltningsresultat	172	172	210	195	176	176	104	156	171
Värdeförändring fastigheter	-384	375	1	271	326	937	64	91	139
Periodens resultat	-321	444	213	454	526	949	158	228	297

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022				2021			
MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Lokalarea, kvm	537 000	542 000	545 000	546 000	546 000	548 000	573 000	572 000	581 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	21 204	21 305	20 799	20 639	20 034	19 574	18 467	18 301	18 204
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	300	300	174	216	135	208	110	108	91
Fastighetsförsäljningar, MSEK	17	172	15	1	-	40	9	101	-
Överskottsgrad, %	52,9	54,3	64,8	59,3	56,7	56,3	45,7	52,9	55,6
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,9	4,4	4,2	4,3	4,1	4,6	4,1
Totalavkastning, %	5,6	9,1	12,3	12,1	11,2	10,4	5,8	5,7	2,8
Ekonomisk vakansgrad, %	6,5	7,2	7,5	7,5	7,4	7,6	6,5	5,8	5,9

Finansrelaterade nyckeltal

	2023	2022				2021			
MSEK	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Soliditet, %	44,8	45,9	46,2	45,2	46,0	44,1	43,1	42,9	42,1
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 099	8 093	8159	8 238	7 831	8 073	8 052	8 157	8 230
Belåningsgrad, %	38,2	38,0	39,2	39,9	39,1	41,2	43,6	44,6	45,2
Skuldkvot, ggr	9,1	9,2	9,2	10,8	10,8	11,2	12,0	11,0	12,5
Likviditetskvot, %	174	173	124	129	202	161	149	152	151
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,5	7,6	8,1	6,9	6,7	4,2	6,1	6,1
Genomsnittlig ränta, %	2,0	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2
Räntebindningstid, år	2,8	3,0	2,7	2,9	3,1	3,1	2,9	3,1	3,3
Avkastning på eget kapital, %	7,7	16,2	22,5	22,4	20,3	18,7	10,6	10,2	4,5

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-mar 2023				Jan-mar 2022			
	Stationer	Ej fördela- Depåer och Kombiter- ninaler	och elimi- neringar	Totalt	Stationer	Ej fördela- Depåer och Kombiter- ninaler	och elimi- neringar	Totalt
Lokaler	163	127	-1	289	142	119	-1	260
Markupplåtelse	23	8	-	31	22	7	-	29
Infrastrukturförvaltning	-	29	-	29	-	26	-	26
Summa hyresintäkter	187	164	-1	349	164	152	-1	315
Energi	13	27	-	40	11	21	-	32
Stationsintäkter	23	-	-	23	26	-	-	26
Reklamintäkter	14	-	-	14	10	-	-	10
Övrigt	10	7	-	17	9	4	-	13
Summa övriga fastighetsintäkter	60	34	-	95	56	25	-	81
Summa fastighetsintäkter	247	198	-1	444	220	177	-1	396
Driftkostnader	-60	-23	-	-82	-50	-21	-2	-72
Energi	-24	-31	-	-55	-18	-27	0	-45
Underhåll	-11	-7	-1	-19	-7	-5	0	-12
Fastighetsskatt	-5	0	-	-5	-6	0	-	-6
Fastighetsadministration	-26	-20	-3	-48	-24	-18	5	-37
Summa fastighetskostnader	-126	-81	-4	-209	-105	-71	4	-172
Driftöverskott	121	117	-5	235	116	106	3	224
Central administration	-	-	-10	-10	-	-	-9	-9
Strategisk utveckling	-	-3	-8	-11	-	-3	-8	-11
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	-	0	-	-	0
Finansiella poster	-	-	-42	-42	-	-	-30	-30
Förvaltningsresultat	121	114	-65	172	116	103	-45	174
Värdeförändring fastigheter	-	-	-384	-384	147	179	0	326
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-26	-26	-	-	160	160
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-140	-140	-	-	-	-
Resultat före skatt	121	114	-615	-379	262	282	116	660

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022-mar 2023	Helår 2022
Intäkter	79	79	318	318
Kostnader	-82	-72	-318	-308
Finansnetto	11	45	21	55
Bokslutsdispositioner	-	-	235	235
Resultat före skatt	7	52	256	301
Skatt	-	-16	-32	-48
Periodens resultat	7	36	223	253

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	17	18
Materiella anläggningstillgångar	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	2 858	2 858
Omsättningstillgångar	10 938	10 665
SUMMA TILLGÅNGAR	13 822	13 550
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 384	4 378
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder	5 633	5 633
Kortfristiga skulder	3 804	3 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 822	13 550

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 mars var 179 (174) personer anställda i koncernen, varav 171 (166) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Den 31 mars lämnade Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation, sin roll och ledningsgruppen. Cecilia Österholm tillträdde en ny roll som Chef Marknad och Kommunikation den 1 april och ingår i ledningsgruppen. En ny funktion för HR skapas. Den 31 mars lämnade Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, sin roll och ledningsgruppen. Peter Larsson tillträdde rollen som Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler den 1 april och ingår i ledningsgruppen.

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 82 i årsredovisningen för 2022, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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 2022.

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 89 i Jernhusens årsredovisning för 2022.

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 2022. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2023 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Övriga ändringar

Jernhusen har tidigare ingått ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central i Göteborg. Avtalet har ett tvingande återköpsåtagande. Under 2023 frånträdde Jernhusen aktierna. Jernhusen har bedömt att denna transaktion inte ska ses som en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal. Inbetalningen från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet på fastigheten. När fastighetens värde förändras påverkas även skulden. Värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring finansiell skuld. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens rapport över

finansiell ställning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av förvaltningsfastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

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 och 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 87–89 i årsredovisningen för 2022, för mer information.

Kalendarium

- Halvårsrapport januari-juni 2023: 12 juli 2023
- Delårsrapport januari-september 2023: 26 oktober 2023
- Bokslutskommuniké 2023: 25 januari 2024

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

Stockholm den 24 april 2023

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

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 april 2023 klockan 11.00.

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

BTA: Bruttototalarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

CO₂e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO₂e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

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, markupp-låtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastig-hetsintäkter. 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 månader-na 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 projektut-vecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighets-investeringar.

Taxonomiförenligt marknadsvärde: Redovisat värde på de förvaltningsfastigheter som både omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligible) och uppfyller kraven för att vara förenlige med taxonomin (aligned).

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 perio-den, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

Överskottsgrad: Driftöverskott i procent av fastighetsin-täkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmätt som är jämför-bart 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 kapitalstruktu-ren i ett bolag.

Direktavkastning: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den di-rekta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verk-samheten.

Effektiv ränta: Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansie-ringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

Likviditetskvot: Outnyttjade kredittlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditets-kvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansie-ringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Nettolåneskuld: Räntebärande skulder inklusive räntede-ri vat minus räntebärande fordringar inklusive räntederivat och likvida medel.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusi-ve leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto: Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

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 finan-siella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande nettolåneskuld divide-rat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättnings-grad 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 kapital-struktur och riskprofil bolaget har.

Totalavkastning: Rullande tolv månaders förvaltningsre-sultat, exklusive finansiella poster och resultat från intres-seföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkast-ning visar den totala avkastningen, inklusive värdeföränd-ringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.