Halvårsrapport

Januari–juni 2023

Jernhusen

Halvårsrapport januari–juni 2023

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022-jun 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter	441	410	885	806	1 717	1 639
Förvaltningsresultat	206	195	378	371	760	753
Värdeförändringar fastigheter	117	271	-267	597	109	973
Periodens resultat	269	454	-52	980	605	1 637
Investeringar och förvärv i fastigheter	229	216	529	351	1 003	825
Marknadsvärde fastigheter	21 547	20 639	21 547	20 639	21 547	21 305
Taxonomiförenligt marknadsvärde	17 367		17 367		17 367	16 946

Finansiella mål	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022-jun 2023	Helår 2022
Totalavkastning rullande 12 månader, procent	4,9	12,1	4,9	12,1	4,9	9,1
Belåningsgrad, procent	39,3	39,9	39,3	39,9	39,3	38,0
Räntetäckningsgrad, gånger	5,5	8,1	5,3	7,5	5,8	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.

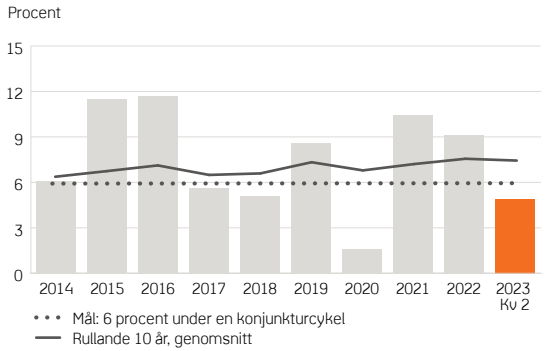
HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- En grön obligation om 500 MSEK emitterades och Jernhusen fortsätter därigenom sitt arbete mot målet om 100 procent grön finansiering.
- S&P Global bekräftade Jernhusens kreditrating A med stabila utsikter.
- Den ekonomiska vakansgraden sänktes till 5,2 procent.
- På årsstämman beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 432 MSEK som betalades ut i maj.

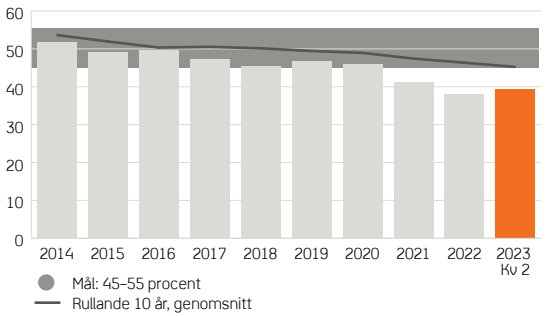
- **Fastighetsintäkterna** ökade med 10 procent under delårsperioden, främst till följd av högre hyresintäkter.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 2 procent under delårsperioden.
- **Värdeförändring på fastigheterna** uppgick till minus 1 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen beror huvudsakligen på höjda direktavkastningskrav.
- **Periodens resultat** är lägre än föregående år främst beroende på negativa värdeförändringar fastigheter.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med delårsperioden avses perioden januari - juni. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 19.

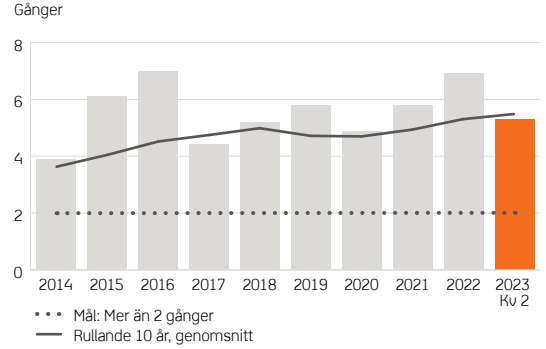
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Vd har ordet

EN HÅLLBAR OCH LÅNGSIKTIG STRATEGI I EN OROLIG MARKNAD

Första halvåret har präglats av en oro på de finansiella marknaderna i allmänhet och för fastighetsmarknaden i synnerhet. Fastighetsbolagens finansiella stabilitet testas mot bakgrund av stigande finansiella kostnader och att det blivit svårare att attrahera finansiering. Samtidigt noteras att antal nya projekt minskar, framför allt vad gäller bostäder. Även Jernhusen påverkas av högre räntor och oro på marknaden men med vår långsiktiga och hållbara strategi kring såväl klimat som affär kan vi fortsätta investera i fastigheter som aktivt bidrar till att öka kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Vår finansiella stabilitet och ekonomiska robusthet, har under andra kvartalet bekräftats dels genom den gröna obligationsemission om 500 MSEK som genomförts, dels när Jernhusens kreditrating, A, med stabila utsikter, i juni bekräftades av S&P Global.

Ett fortsatt oroligt marknadsläge har under året inneburit höjda direktavkastningskrav för fastigheter. Även om det generella marknadsläget också påverkar Jernhusen ser vi att resandet och personflöden på våra stationer successivt ökar. Det innebär samtidigt behov av depåkapacitet för tågen. För Jernhusen innebär det sammantaget, över tid, stabila kassaflöden och minskad finansiell risk.

> *Vår långsiktiga och hållbara strategi kring klimat och affär gör att vi kan fortsätta investera i fastigheter som aktivt bidrar till att öka kollektivt resande och godstransporter på järnväg.*

HÅLLBARA PROJEKT OCH STABILA KASSAFLÖDEN

Vi har under kvartalet sänkt vakansgraden i beståndet samtidigt som vi fortsätter investera i framtida utveckling. Genom ett aktivt uthyrningsarbete har vi hyrt ut den sista vakanta kontorsytan på Stockholms Centralstation. Genomsnittlig kontraktstid har ökat bland annat genom att vi, tillsammans med hyresgäster på våra depåfastigheter, har förlängt avtal som säkerställer depåkapacitet på både kort och lång sikt.

Våra stabila kassaflöden möjliggör en fortsatt utveckling av både stationsområden och depåer. Under kvartalet har vi beslutat om ytterligare utveckling av Hagalunds Depå genom att bland annat tillskapa ny kapacitet på fastigheten. Samtidigt fortsätter utvecklingen av stationsområdet Centralstaden Göteborg där Nya Stationshuset och Park Central tar form. Arbetena påbörjas nästa år för att stå färdigt i samband med att Västlänken och Station Centralen tas i drift årsskiftet 2026/2027.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT, EN DEL AV SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Socialt ansvar och trygghetsarbete på våra fastigheter är en naturlig del i vår verksamhet. Arbetet bedrivs brett inom bolaget med fokus på proaktivitet, samarbete och samverkan. Jernhusen samarbetar med polis, socialförvaltning och andra aktörer för att skapa trygghet i stationsmiljöerna runt om i landet.

I juni förstärktes platssamverkan i Stockholm genom en satsning från Jernhusen, Stockholms stad, Region Stockholm och Capio vård för hemlösa vid Stockholms Centralstation och Cityterminalen. Målsättningen är att alla personer i hemlöshet som återkommande vistas på platserna erbjuds stöd eller lotsning till samhällets stödsystem. Satsningen är särskilt viktig då antalet hemlösa och socialt utsatta personer som uppehåller sig på Stockholms Centralstation och Cityterminalen ökat kraftigt under de senaste åren.

RESANDE PÅ JÄRNVÄG FORTSÄTTER ATT ÖKA

En avgörande del i Europas, men också Sveriges resa mot klimatneutralitet, är att öka hållbart resande. Ett effektivt sätt är att öka resandet och godstransporter på järnväg. För att det ska ske krävs då att alla delar i systemet fungerar. Under våren har järnvägssystemet uppmärksammats med fokus på utmaningarna i den svenska järnvägsinfrastrukturen. Jernhusen ser positivt på att det sker en samverkan mellan alla aktörer för att gemensamt verka för en fungerande järnväg. Det kommer att göra skillnad på riktigt.

Sammanfattningsvis går vi halvåret tillända, om än med ödmjukhet inför framtida utmaningar, med samlat fokus på att fortsätta göra skillnad för människor och miljö. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare, kunder och partners för ett bra samarbete under våren och önska alla en glad sommar.

Kerstin Gillsbro
Vd

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.

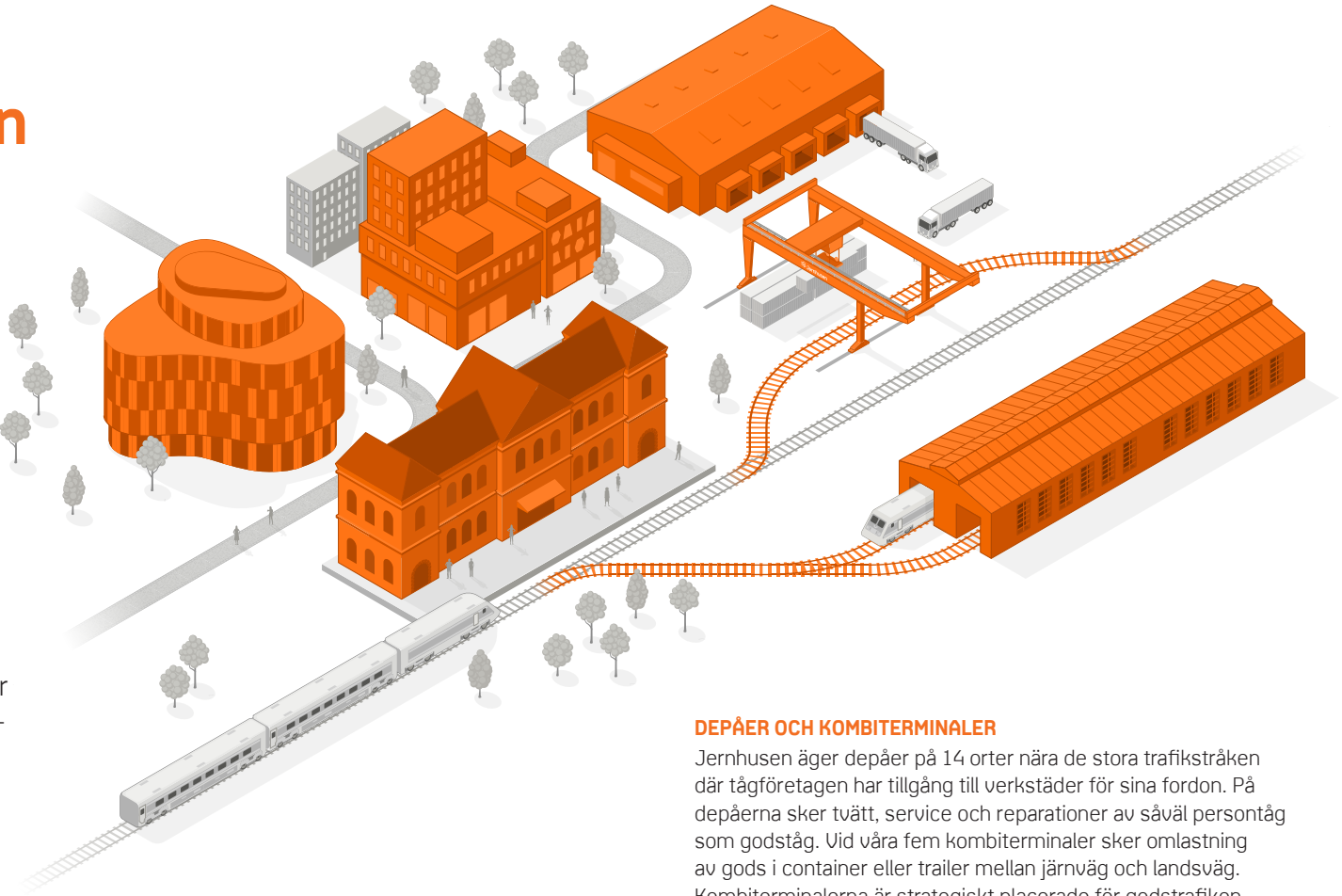
Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

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

68 Andel grön finansiering, procent

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

21,5 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 väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågföretagen 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 kollektivtrafiknära 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 intensitetsmåttet CO_2e/BTA. Vår ekonomiska bärkraft mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel, vilket följs upp kvartalsvis medan övriga strategiska mål för hållbart värdeskapande följs upp årsvis.

TAXONOMIRAPPORTERING

Jernhusen omfattas inte formellt av EU:s taxonomiförordning men har valt att frivilligt rapportera i enlighet med förordningen i syfte att öka transparensen 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 Miljömål 1, 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.

Taxonomirapport

	Jan-jun 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, %	Andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet och är förenlig med taxonomin, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	885	85	12	**97**	**84**	83
Investeringar och förvärv (CapEx)	529	77	23	**100**	**82**	66
Reparation och underhåll (OpEx)	43	95	4	**99**	**96**	91
Marknadsvärde fastigheter	21 547	74	22	**97**	**81**	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.

ORDNING OCH REDA MED HJÄRTA

Jernhusens stationer är publika platser där alla ska kunna känna sig trygga och välkomna. En aktiv förvaltning av stationsrummen utgör grunden för en trygg station. Genomtänkt inredning som är behovs- och tillgänglighetsanpassad och som hålls hel och ren i kombination med ett relevant serviceutbud ger förutsättningar för att människor vill vistas i stationsmiljön.

Forskning visar att människor oftast känner sig trygga när de både ser och är sedda av andra människor. Men publika platser med generösa öppettider i centrala lägen möter också utmaningar i form av att de används som samlingsplats av människor som lever i utsatthet. För att säkra stationens huvudfunktion som kollektivtrafiknod och samtidigt verka för långsiktiga lösningar för individer som har det svårt samverkar Jernhusen med andra aktörer som har specifika ansvarsområden eller kunskaper.

Ett exempel på långsiktig, strukturerad samverkan är arbetet i Stockholms Centralstation. Här samarbetar Jernhusen med Stockholms stads socialtjänst, Stadsdelsförvaltningen för Norrmalm, Region Stockholm, Capio vård för hemlösa och Stockholms Stadsmission för att gemensamt verka för att hemlösa och sjuka som finns på stationen tas om hand både i akuta lägen och långsiktigt. Samarbetet har pågått i ett antal år och bygger på att kommunens uppsökare arbetar på heltid i stationen, med hjälp av Capios sjukvårdsteam för hemlösa och Stadsmissionens uppsökare som besöker stationen om natten. Jernhusen tillhandahåller en lokal för samtal med behövande och där uppsökare, sjukvårdare och ordningsvakter kan hålla gemensamma utsättningsmöten. I juni undertecknades ett platssamverkansavtal med tillhörande åtgärdsplan mellan staden, regionen, Capio och Jernhusen som formaliserar både mål, roller, ansvar, åtaganden och organisation. Tillsammans eftersträvar parterna visionen att ingen stadigvarande vistas på Stockholms Centralstation eller Cityterminalen i stället för att ha ett hem.

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande

Säkert, sunt och tryggt för alla
Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.

Klimatneutralt
Halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045.

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

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022-jun 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter						
Hyresintäkter	**359**	331	**708**	647	1 376	1 314
Övriga fastighetsintäkter	**82**	79	**177**	160	341	324
Summa fastighetsintäkter	**441**	**410**	**885**	**806**	**1 717**	**1 639**
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	**-79**	-70	**-161**	-142	-308	-290
Energi	**-20**	-31	**-75**	-75	-137	-136
Underhåll	**-17**	-18	**-36**	-30	-72	-66
Fastighetsskatt	**-5**	-6	**-11**	-12	-20	-21
Fastighetsadministration	**-45**	-42	**-94**	-79	-175	-160
Summa fastighetskostnader	**-168**	**-167**	**-377**	**-338**	**-712**	**-675**
Driftöverskott	**273**	**243**	**508**	**468**	**1 004**	**963**
Central administration	**-11**	-10	**-22**	-19	-43	-40
Strategisk utveckling	**-10**	-10	**-20**	-21	-44	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	**-**	-	**-**	0	-	0
Finansiella poster	**-46**	-28	**-88**	-57	-158	-127
Förvaltningsresultat	**206**	**195**	**378**	**371**	**760**	**753**
Värdeförändring fastigheter	**117**	271	**-267**	597	109	973
Värdeförändring derivat	**30**	103	**4**	263	53	312
Värdeförändring finansiell skuld	**-14**	-	**-154**	-	-154	-
Resultat före skatt	**339**	**569**	**-40**	**1230**	**768**	**2 037**
Skatt	**-70**	-115	**-12**	-250	-163	-400
Periodens resultat	**269**	**454**	**-52**	**980**	**605**	**1 637**
Kan omklassificeras till periodens resultat:						
Värdeförändring elderivat	**-1**	-	**-38**	-	3	41
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	**0**	-	**8**	-	-1	-8
Övrigt totalresultat [1]	**-1**	**-**	**-30**	**-**	**2**	**32**
Periodens totalresultat	**268**	**454**	**-82**	**980**	**607**	**1 670**
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	270	460	-53	986	600	1 639
Innehavare utan bestämmande inflytande	-1	-6	1	-6	5	-1
Resultat per aktie (SEK)	69	115	-13	246	150	410
Genomsnittligt antal aktier	**4 000 000**	4 000 000	**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	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022-jun 2023	Helår 2022
Lokaler	**296**	267	**585**	528	1 139	1 082
Markupplåtelse	**33**	35	**64**	64	131	131
Infrastrukturförvaltning	**30**	29	**59**	54	106	101
Summa hyresintäkter	**359**	**331**	**708**	**647**	**1 376**	**1 314**
Energi	**23**	27	**64**	59	113	108
Stationsavgifter	**25**	25	**48**	51	100	103
Reklamintäkter	**13**	11	**27**	21	51	45
Övrigt	**21**	17	**38**	29	76	67
Summa övriga fastighetsintäkter	**82**	**79**	**177**	**160**	**341**	**324**
Summa fastighetsintäkter	**441**	**410**	**885**	**806**	**1 717**	**1 639**

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 10 procent under delårsperioden, främst till följd av indexuppräkning, högre omsättningshyror och omförhandlade hyresavtal.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 54 MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 38 MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 11 procent främst på grund av högre drift-, underhålls- och administrationskostnader.

Finansiella poster

Finansiella poster var 31 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 54 procent. Den genomsnittliga räntebärande skulden var något högre, samtidigt som de totala räntekostnaderna också var högre. De främsta anledningarna till skillnaden är högre marknadsräntor och kreditmarginaler under året.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

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-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Driftnetto	7	283	4	**294**	-135	1 316
Projektresultat	0	9	-9	**0**	246	136
Direktavkastningskrav	-295	-72	-194	**-561**	487	-478
Summa värdeförändringar	**-287**	**220**	**-200**	**-267**	**597**	**973**

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter under delårsperioden är negativa och motsvarar 1 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till höjda direktavkastningskrav som delvis motverkas av nyuthyrningar, omförhandlingar och ökade lokalhyror.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 4 (263) MSEK beror på den ränteuppgång 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 motsvarade 31 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats av ej avdragsgill värdeförändring av finansiell skuld. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 653 (1 796) MSEK, varav 1 525 (1 657) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 743 (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-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Aktuell skatt	**3**	0	-7
Uppskjuten skatt	**-15**	-250	-393
Summa skatt	**-12**	**-250**	**-400**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	**8**	-253	-420
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	**-**	0	15
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	**2**	3	5
ej avdragsgill värdeförändring skuld	**-32**	-	-
övriga justeringar	**9**	0	0
Summa	**-12**	**-250**	**-400**
Effektiv skattesats, %	**31,0**	20,3	19,6%

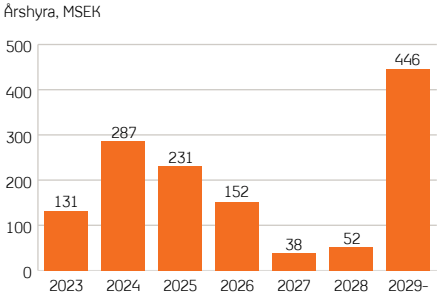
Stockholms mest centrala kontor är nu fullt uthyrda. Efter sommaren kommer Tradedoublers medarbetare att flytta in på Stockholms Centralstation.

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 tågoperatörer, 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 infrastrukturavgift.

Jernhusen arrenderar ut mark till hyresgäster, främst de som verkar inom järnvägsbranschen. I anslutning till stationer samt på markområden som innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 47 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusens har stor riskspridning i kontraktsportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. Cirka 30 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 juni 2023 uppgick till 4,5 (4,0) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen är positiv under perioden och har främst påverkats av två nya större hyresavtal på Stockholms Centralstation och Göteborgs Centralstation samt omförhandlade hyresavtal inom depåbeståndet. Uppsägningar består av ett större hyresavtal på Hagalunds Depå samt flertal mindre hyresavtal.

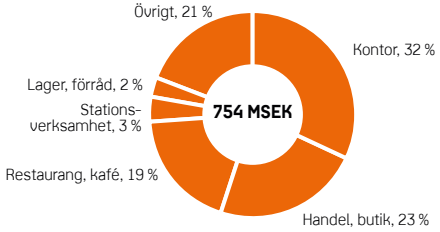
Vakansgrad

Per den 30 juni uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 5,9 (9,6) procent och för Depåer och Kombiterminaler till 4,2 (4,3) procent och för Jernhusen totalt till 5,2 (7,2) procent. Minskningen beror främst på uthyrning av tidigare vakanta lokaler och på ökat hyresvärde till följd av indexuppräkningar.

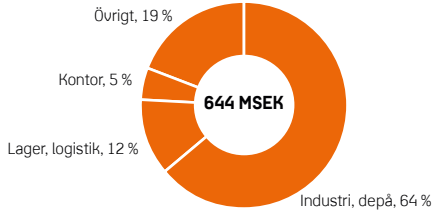
Nettouthyrning

MSEK	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Helår 2022
Nettouthyrning i befintligt bestånd			
Nyuthyrning	**15**	12	19
Omförhandlingar	**8**	2	6
Avflyttning	**-9**	-8	-14
Nettouthyrning i befintligt bestånd	**15**	**6**	**11**
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	**1**	0	5
Avflyttning	**-1**	-4	-6
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	**0**	**-4**	**-1**
Nettouthyrning totalt	**15**	**2**	**10**

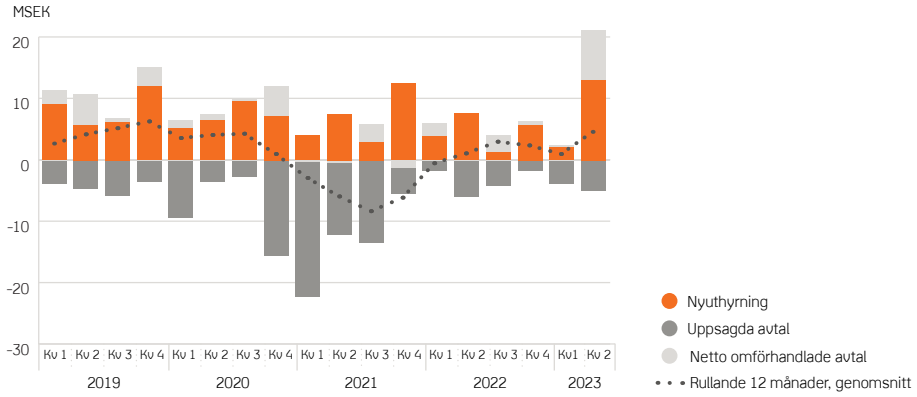
Andel av hyresvärde per lokaltyp, Stationer



Andel av hyresvärde per lokaltyp, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	**21 547**	20 489	21 289
Övriga materiella anläggningstillgångar	**106**	115	127
Immateriella tillgångar	**16**	20	18
Derivat	**274**	225	283
Summa anläggningstillgångar	**21 943**	**20 850**	**21 717**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	**198**	217	315
Räntebärande kortfristiga fordringar	**254**	250	782
Övriga fordringar	**360**	268	235
Likvida medel	**479**	511	384
Fastigheter som innehas för försäljning	**-**	149	16
Summa omsättningstillgångar	**1 292**	**1 396**	**1 732**
SUMMA TILLGÅNGAR	**23 235**	**22 246**	**23 448**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 204**	10 034	10 718
Innehav utan bestämmande inflytande	**37**	33	37
Summa eget kapital	**10 241**	**10 066**	**10 756**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	**2 262**	2 118	2 254
Räntebärande skulder	**5 793**	4 902	6 061
Övriga skulder	**281**	-	-
Derivat	**25**	38	22
Avsättningar	**120**	138	128
Summa långfristiga skulder	**8 480**	**7 196**	**8 464**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	**3 662**	4 275	3 407
Derivat	**3**	11	8
Leverantörsskulder	**109**	157	215
Övriga skulder	**740**	541	598
Summa kortfristiga skulder	**4 513**	**4 984**	**4 229**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**23 235**	**22 246**	**23 448**

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital 1 januari	**10 756**	**9 477**	**9 477**
Avyttring dotterföretag	**-**	-1	-1
Lämnad utdelning	**-432**	-390	-390
Totalresultat för perioden	**-82**	980	1 670
Eget kapital vid periodens utgång	**10 241**	**10 066**	**10 756**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 204**	**10 034**	10 718

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter	Totalt Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Helår 2022
Marknadsvärde 1 januari	**12 112**	**6 629**	**2 563**	**21 305**	**19 574**	**19 574**
Investeringar	76	71	291	**439**	351	822
Förvärv	-	-	90	**90**	-	3
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	**-**	119	121
Avyttrade fastigheter	-1	-	-18	**-19**	-1	-188
Värdeförändring	-287	220	-200	**-267**	597	973
Marknadsvärde vid periodens slut	**11 901**	**6 920**	**2 726**	**21 547**	**20 639**	**21 305**
Andel av totalt marknadsvärde, procent	55	32	13	**100**		
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 544	6 920	2 726	**21 190**	20 284	20 948
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,04	6,79	5,16	**5,62**	5,24	5,45

Delårsperioden har präglats av fortsatt oro på de finansiella marknaderna med stigande räntor och hög inflation vilket minskar investerarviljan och påverkar konsumtionen. Omsättningen i handeln är tydligt påverkad och i kombination med stigande kostnader är handlarnas marginaler under press. Det kollektiva resandet fortsätter att öka vilket påverkar flödena på stationerna och resandehandeln positivt. Det finns utmaningar på kontorsmarknaden men centralt belägna kontor är fortsatt attraktiva och har en positiv hyresutveckling. Ökade vakanser är främst aktuella i perifera lägen och visar mer på strukturella förändringar i efterfrågan som fortfarande gynnar lägen med goda kommunikationer och service. Stigande räntor har framför allt lett till att volymerna på transaktionsmarknaden har minskat. Direktavkastningskraven har under andra kvartalet fortsatt sin uppåtgående trend och det finns risk att de fortsätter att stiga under året.

Per den 30 juni ägde Jernhusen 141 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 537 000 (542 000) kvadratmeter, varav 188 000 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 ökat med totalt 243 (1 065) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar och positiva kassaflödeseffekter i och med omförhandlingar och uthyrningar. Negativa värdeförändringar under perioden beror på höjda direktavkastningskrav, som delvis motverkats av högre hyror. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,17 procentenhet under delårsperioden och var vid periodens utgång 5,62 (5,45) procent.

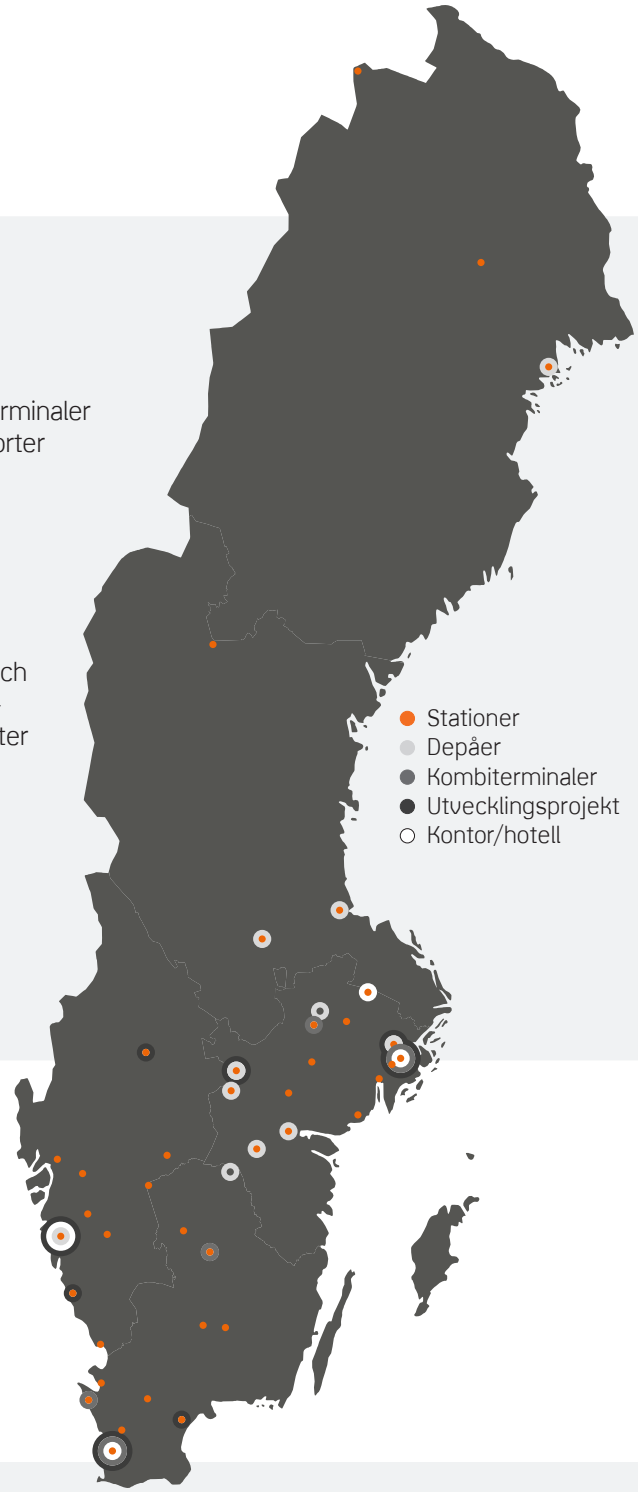
37
Stationer

5
Kombiterminaler på fem orter

14
Orter med depåverksamhet

5
Hotell- och kontorsfastigheter

8
Orter med utvecklingsprojekt



AVYTTRINGAR

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

Jernhusens projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Färdig-ställande	BTA	Total bedömd investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Investeringar jan-jun 2023, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Ny- och tillbyggnader								
Göteborg	Sävenäs Depå	2023	4 900	260	50	36	100	Verkstad
Göteborg	Park Central [1]	2027	40 000	2 070	1 899	158	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	740	720	9	100	Verkstad
Solna	Hagalund Saneringshall	2023	1 000	110	53	36	E/T	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg tillbyggnad	2026	3 000	238	236	1	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	130	112	13	-	Station
Ombyggnation								
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	480	89	-	Verkstad
Projekt i utvecklingsfas								
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA		119 000 [2]					Station, kontor, bostäder
Göteborg	Nya Stationshuset		14 000					Station, kontor
Karlstad	Karlstad stationsområde		15 000 [3]					Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde		14 000 [2]					Bostäder
Stockholm	Centralstaden Stockholm		150 000 [2]					Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1		125 000 [2]					Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden		130 000 [2]					Bostäder, skola, förskola
Mallmö och Burlöv	Arlöv Depå		24 000 [2]					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 såsom om bolaget vore helägt av Jernhusen.
[2] Kräver ändring av detaljplan.
[3] Planen antogs av kommunfullmäktige 2021, men överklagades till mark- och miljödomstolen som i år beslutade att upphäva planen. Beslutet är överklagat av kommunen till Mark- och miljööverdomstolen.

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 529 (351) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 99 (87) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Tillsammans med NCC utvecklar Jernhusen Park Central i Göteborg och under första kvartalet tillträdde NCC Property Development 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten.

För att skapa förutsättningar för ny depåkapacitet förvärvades och tillträddes en fastighet i Malmö under första kvartalet. Fastigheten är belägen intill tidigare förvärvad fastighet i Arlöv.

Utvecklingen av Hagalunds Depå fortsätter i och med att Solna stad under andra kvartalet har beviljat bygglov för Hagalund Västra Vagnhallen och genom att avtal har tecknats om investering i projektet Hagalund Heltåg tillbyggnad.

Läs mer om Jernhusens projekt på jernhusen.se.

Park Central, Göteborg.

Finansiering

Under första halvåret har de finansiella marknaderna påverkats av högre räntor och fortsatt volatilitet på marknaden. De korta svenska marknadsräntorna har fortsatt att stiga samtidigt som de längre marknadsräntorna sjunkit något. Vidare har kreditmarginalerna gått ner jämfört med slutet av förra året, även om en viss återgång skett i slutet av det anda kvartalet, främst för fastighetsbolagen. Om de högre marknadsräntorna och kreditmarginalerna kvarstår innebär det ökade finansieringskostnader framgent. Jernhusen har dock inte påverkats av ökade kreditmarginaler i lika stor utsträckning som majoriteten av emittenter, vilket är en konsekvens av Jernhusens goda finansiella ställning med en robust affär tillsammans med en stark kreditrating. 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 nettolåneskulden ökat med 386 MSEK och uppgår till 8 478 MSEK. Belåningsgraden har ökat till 39,3 (38,0) procent av fastighetsvärdet. Per den 30 juni var obligationer om 6 332 MSEK, varav 6 132 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 681 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 emitterat 500 MSEK gröna obligationer. Totalt uppgick volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni till 6 132 MSEK vilket motsvarade 68 procent av Jernhusens totala låneskuld. Förklaringen till minskad andel grön finansiering under kvartalet är förfall av gröna obligationer som ännu ej refinansierats. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering under 2023.

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2023

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 165	3,1
1–2 år	1 898	1,5
2–3 år	1 000	1,1
3–4 år	1 200	1,3
4–5 år	1 750	3,5
5– år	1 000	1,0
Totalt	**9 013** [1)]	**2,2**

[1)] Marknadsvärde av derivat om 20 MSEK samt leasingskulder om 441 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

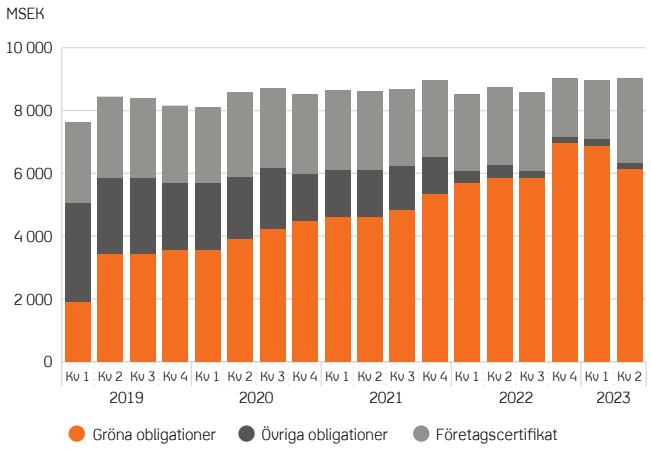
Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för delårsperioden uppgick den till 5,3 (7,5) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,2 (9,2) gånger.

Kapitalbindningen har under delårsperioden sjunkit något till följd av att löptiden i obligationsportföljen minskat. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,6 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 2,8 (3,0) år. Likviditetskvoten har under delårsperioden minskat med 24 procentenheter och uppgick till 149 procent, vilket är över målet om 125 procent.

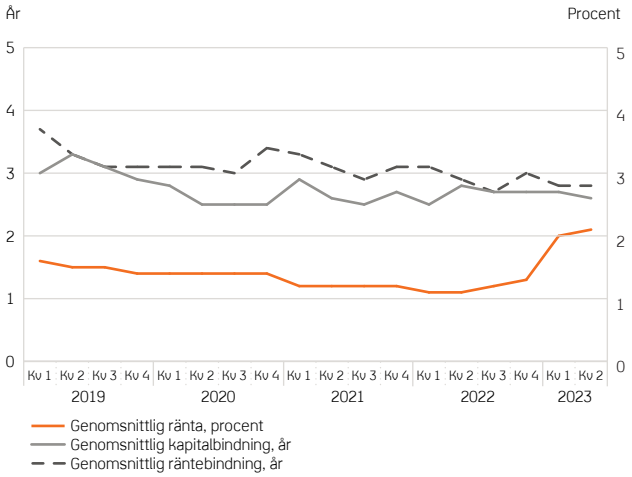
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 2,2 (1,7) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/– 1 procentenhet från och med den 30 juni antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/– 12 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/– 90 MSEK.

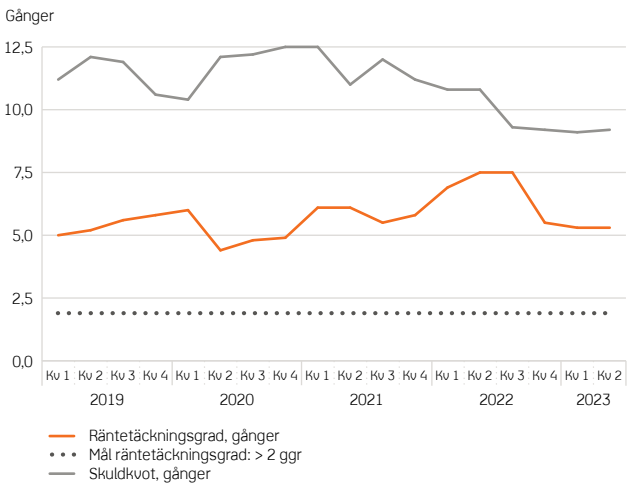
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Helår 2022
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	**273**	243	**508**	468	1 004	964
Central- och projektadministration	**-21**	-20	**-42**	-40	-87	-84
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	**11**	10	**21**	19	41	38
Betald ränta	**-57**	-36	**-89**	-68	-37	-120
Erhållen ränta	**7**	0	**15**	1	-82	7
Betald skatt	**3**	0	**3**	0	-4	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**216**	**197**	**416**	**379**	**835**	**798**
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	**344**	3	**503**	-118	-93	-713
Förändring av korta skulder	**23**	16	**5**	109	115	220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**583**	**216**	**923**	**371**	**858**	**305**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	**-228**	-213	**-439**	-348	-913	-822
Förvärv av förvaltningsfastigheter	**-1**	-	**-90**	-	-93	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	**-1**	0	**16**	0	182	166
Förvärv av inventarier	**-**	-6	**-1**	-7	-6	-11
Investering i immateriella tillgångar	**-**	-1	**-**	-5	0	-5
Utdelning från intressebolag	**-**	-	**-**	68	1	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-230**	**-219**	**-514**	**-291**	**-829**	**-607**
Kassaflöde från den operativa verksamheten	**353**	**-3**	**410**	**80**	**28**	**-302**
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	**1 278**	238	**1 329**	740	2 061	1 472
Amortering av räntebärande skulder	**-1 254**	-27	**-1 339**	-1 001	-1 815	-1 477
Förändring av långfristiga skulder	**25**	-	**126**	-	126	-
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	**-**	-1	**-**	-1	0	-1
Utbetald utdelning	**-432**	-390	**-432**	-390	-432	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-383**	**-180**	**-316**	**-651**	**-60**	**-396**
Periodens kassaflöde	**-29**	**-182**	**95**	**-572**	**-32**	**-698**
Likvida medel vid periodens början	**508**	693	**384**	1 082	511	1 082
Likvida medel vid periodens slut	**479**	511	**479**	511	479	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. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.

Centralstaden Stockholm.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	2023		2022				2021		
MSEK	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**
Fastighetsintäkter	**441**	444	422	410	410	396	403	340	379
Driftöverskott	**273**	235	229	266	243	225	227	155	200
Förvaltningsresultat	**206**	172	172	210	195	176	176	104	156
Värdeförändring fastigheter	**117**	-384	375	1	271	326	937	64	91
Periodens resultat	**269**	-321	444	213	454	526	949	158	228

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023		2022				2021		
	Kv 2	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**
Lokalarea, kvm	**537 000**	537 000	542 000	545 000	546 000	546 000	548 000	573 000	572 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	**21 547**	21 204	21 305	20 799	20 639	20 034	19 574	18 467	18 301
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	**229**	300	300	174	216	135	208	110	108
Fastighetsförsäljningar, MSEK	**19**	17	172	15	1	-	40	9	101
Överskottsgrad, procent	**61,9**	52,9	54,3	64,8	59,3	56,7	56,3	45,7	52,9
Direktavkastning, procent	**4,8**	4,7	4,7	4,9	4,4	4,2	4,3	4,1	4,6
Totalavkastning, procent	**4,9**	5,6	9,1	12,3	12,1	11,2	10,4	5,8	5,7
Ekonomisk vakansgrad, procent	**5,2**	6,5	7,2	7,5	7,5	7,4	7,6	6,5	5,8

Finansrelaterade nyckeltal

	2023		2022				2021		
	Kv 2	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**
Soliditet, procent	**44,1**	44,8	45,9	46,2	45,2	46,0	44,1	43,1	42,9
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	**8 478**	8 099	8 093	8159	8 238	7 831	8 073	8 052	8 157
Belåningsgrad, procent	**39,3**	38,2	38,0	39,2	39,9	39,1	41,2	43,6	44,6
Skuldkvot, ggr	**9,2**	9,1	9,2	9,2	10,8	10,8	11,2	12,0	11,0
Likviditetskvot, procent	**149**	174	173	124	129	202	161	149	152
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,5**	5,1	5,5	7,6	8,1	6,9	6,7	4,2	6,1
Genomsnittlig ränta, procent	**2,1**	2.0	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Räntebindningstid, år	**2,8**	2,8	3,0	2,7	2,9	3,1	3,1	2,9	3,1
Avkastning på eget kapital, % procent	**6,0**	7,7	16,2	22,5	22,4	20,3	18,7	10,6	10,2

Segmentsinformation

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

	Jan-jun 2023				Jan-jun 2022			
MSEK	**Stationer**	**Depåer och Kombiter-minaler**	**Ej fördela-de poster och elimi-neringar**	**Totalt**	**Stationer**	**Depåer och Kombiter-minaler**	**Ej fördela-de postar och elimi-neringar**	**Totalt**
Lokaler	328	259	-2	**585**	291	239	-3	**528**
Markupplåtelse	48	16	-	**64**	50	15	-	**64**
Infrastrukturförvaltning	-	59	-	**59**	-	54	-	**54**
Summa hyresintäkter	**376**	**334**	**-2**	**708**	**341**	**308**	**-3**	**647**
Energi	22	42	0	**64**	22	37	-	**59**
Stationsintäkter	48	-	-	**48**	51	-	-	**51**
Reklamintäkter	27	-	-	**27**	21	-	-	**21**
Övrigt	25	13	0	**38**	23	5	-	**29**
Summa övriga fastighetsintäkter	**122**	**55**	**0**	**177**	**118**	**42**	**-**	**160**
Summa fastighetsintäkter	**498**	**389**	**-2**	**885**	**458**	**351**	**-3**	**806**
Driftkostnader	-117	-43	-	**-161**	-103	-39	-	**-142**
Energi	-33	-43	-	**-75**	-32	-43	-	**-75**
Underhåll	-21	-15	-	**-36**	-18	-12	-	**-30**
Fastighetsskatt	-10	-1	-	**-11**	-12	-1	-	**-12**
Fastighetsadministration	-43	-41	-9	**-94**	-46	-35	3	**-79**
Summa fastighetskostnader	**-224**	**-143**	**-9**	**-376**	**-211**	**-130**	**3**	**-338**
Driftöverskott	**274**	**247**	**-12**	**508**	**247**	**221**	**0**	**468**
Central administration	-	-	-22	**-22**	-	-	-19	**-19**
Strategisk utveckling	-	-5	-15	**-20**	-	-6	-15	**-21**
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	**-**	0	-	-	**0**
Finansiella poster	-	0	-88	**-88**	-3	0	-54	**-57**
Förvaltningsresultat	**274**	**242**	**-136**	**378**	**244**	**215**	**-88**	**371**
Värdeförändring fastigheter	-	-	-267	**-267**	301	296	-	**597**
Värdeförändring derivat	-	-	4	**4**	-	-	263	**263**
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-154	**-154**	-	-	-	**-**
Resultat före skatt	**274**	**242**	**-554**	**-40**	**545**	**511**	**175**	**1 230**

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	**Apr-jun 2023**	**Apr-jun 2022**	**Jan-jun 2023**	**Jan-jun 2022**	**Jul 2022-jun 2023**	**Helår 2022**
Intäkter	**85**	81	**163**	160	322	318
Kostnader	**-85**	-79	**-167**	-151	-325	-308
Finansnetto	**562**	9	**573**	54	575	55
Bokslutsdispositioner	**1**	-	**1**	-	237	235
Resultat före skatt	**563**	**11**	**570**	**63**	**808**	**301**
Skatt	**-**	-18	**-**	-34	-14	-48
Periodens resultat	**563**	**-8**	**570**	**29**	**794**	**253**

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	**2023-06-30**	**2022-06-30**	**2022-12-31**
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	**16**	20	18
Materiella anläggningstillgångar	**9**	8	9
Finansiella anläggningstillgångar	**2 832**	2 873	2 858
Omsättningstillgångar	**13 265**	10 260	10 665
SUMMA TILLGÅNGAR	**16 122**	**13 161**	**13 550**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**4 490**	4 154	4 378
Obeskattade reserver	**-**	2	1
Långfristiga skulder	**5 382**	4 485	5 633
Kortfristiga skulder	**6 250**	4 521	3 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**16 122**	**13 161**	**13 550**

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 juni var 180 (174) personer anställda i koncernen, varav 173 (166) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 82 i årsredovisningen för 2022, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Osäkerhet i hur konjunkturen kommer att utvecklas i kombination med hög inflation och höga räntor innebär risker för fastighetsbolag, som i stor utsträckning är beroende av lånat kapital. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av högre priser på produktionsmaterial för byggnation i projekten. Jernhusen har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, en hög kreditrating och en bred räntesäkring 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 2022.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Generella redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport 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.

Redovisning av projektet Park Central

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 fränträdde 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.

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.

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.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2023

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Magnus Jacobson
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Martin Lindgren
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetstagarrepresentant

Carl Rosberg
Arbetstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

■ Delårsrapport januari–september 2023	26 oktober 2023	Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats jernhusen.se.
■ Bokslutskommuniké 2023	25 januari 2024	
■ Delårsrapport januari–mars 2024	24 april 2024	
■ Halvårsrapport januari–juni 2024	12 juli 2024	

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 halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2023 klockan 12.00.

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

CO_2e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO_2e) 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, 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. Resultatmåttet 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 frånträdda fastigheter är exkluderade.

Lokalarea: Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsal.

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.

Taxonomiförenligt marknadsvärde: Redovisat värde på de förvaltningsfastigheter som både omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligable) och uppfyller kraven för att 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 perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdda fastigheter.

Överskottsgrad: Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital: Rullande tolvmånaders 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 tolvmånaders driftöverskott i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

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

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

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

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

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.

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 tolvmånaders 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 tolvmånaders 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.