

Halvårsrapport

Januari-juni 2024

 Jernhusen



Halvårsrapport januari-juni 2024

	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Helår 2023
Jernhusen i sammandrag, MSEK						
Fastighetsintäkter	494	441	989	885	1 931	1 827
Förvaltningsresultat	224	206	422	378	845	801
Värdeförändringar fastigheter	203	117	-25	-267	-560	-803
Periodens resultat	340	269	333	-52	196	-189
Investeringar och förvärv av fastigheter	530	229	829	529	1 841	1 541
Marknadsvärde fastigheter	22 770	21 547	22 770	21 547	22 770	21 967
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	81	81	81	81	81	81
Finansiella mål¹⁾						
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	2,1	4,9	2,1	4,9	2,1	0,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent ²⁾	42,9	39,3	42,9	39,3	42,9	40,8
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	5,4	5,5	5,5	5,3	5,6	5,5

¹⁾ 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.

²⁾ 40-50 procent från och med 1 januari 2024, dessförinnan var målet 45-55 procent.

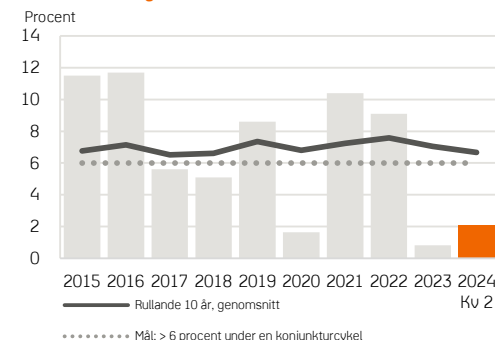
HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Biljana Pehrsson tillträdde som ny vd.
- Detaljplan för ytterligare 140 000 kvm BTA i Centralstaden Göteborg vann laga kraft efter [positivt besked från mark- och miljööverdomstolen](#).
- Jernhusen [invigde sitt nya huvudkontor](#) i egna lokaler på Stockholms Centralstation. Utformningen av kontoret har haft höga klimatambitioner och utfallet visar på en återbruksandel om 78 procent.
- Jernhusens andel i [Västerås Central avyttrades](#) till Västerås stad till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK. Frånträde är planerat till hösten 2024.
- På årsstämman beslutades att ändra det finansiella målet för belåningsgrad från 45-55 procent till 40-50 procent.
- S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter.

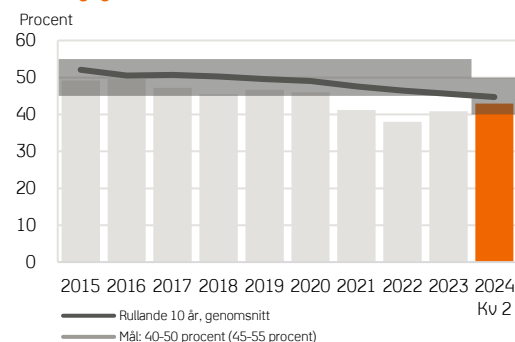
- **Fastighetsintäkterna** ökade med 12 procent.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 12 procent.
- **Värdeförändringar** fastigheter var negativ med 25 MSEK. Positivt projektresultat motverkas av negativa marknadsförändringar under första kvartalet.
- **Periodens resultat** är högre än föregående år, främst beroende på högre förvaltningsresultat och lägre negativa värdeförändringar på fastigheter och finansiell skuld.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - juni. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 20.

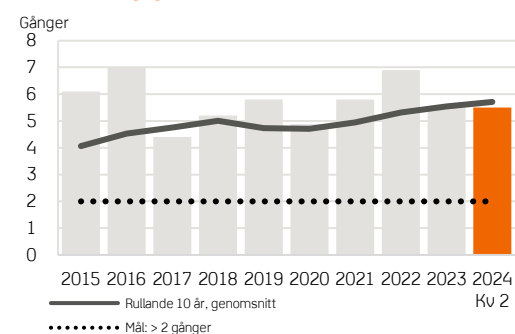
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Ud har ordet

När jag tillträdde som vd för Jernhusen i maj visste jag att jag kom till ett välskött och stabilt bolag. När jag ser halvårsrapporten för 2024 bekräftar den min uppfattning. Med det starkaste förvaltningsresultatet någonsin står Jernhusen stadigt.

Under mina första månader har jag lagt mycket tid och kraft på att lära känna medarbetarna och organisationen, träffa våra kunder, samarbetspartners och politiska kontakter. Det har inneburit fantastiska möten och många resor till våra olika kontor. Jag har också besökt strategiskt viktiga projekt, både inom vår depå- och stationsverksamhet. Ett sådant projekt är Centralstaden Göteborg där arbetet pågår för fullt.

CENTRALSTADEN GÖTEBORG VÄXLAR UPP

Att långsiktigt ta ansvar är naturligt för Jernhusen. För 15 år sedan startades arbetet med att utveckla ett område precis bredvid Göteborgs Centralstation, som tidigare använts för godsmottagning. Målet är att skapa en unik plats för boende och arbete i syfte att bidra till kollektivt resande på järnväg.

Utvecklingen sker i takt med utbyggnaden av Västlänken.

Nu börjar vi se resultatet av detta långsiktiga arbete. I slutet av april meddelade mark- och miljööverdomstolen att den detaljplan vi verkat för har vunnit lagakraft vilket möjliggör byggnation av 140 000 kvm kontor, hotell, handel och bostäder – i direkt anslutning till centralstationen. Totalt innebär det att Jernhusen utvecklar omkring 200 000 kvm ny stad och stationsmiljö i området kring Göteborgs Centralstation.

Byggnation av Park Central, som påbörjades under första kvartalet 2024, och Göteborg Grand Central (tidigare kallat Nya

Stationshuset) som hade planerad byggstart i juni är de två första etapperna i områdets utveckling. Stationsmiljö i kombination med kontorsytor ska stå färdigt när Västlänken öppnar för trafik i december 2026. Genom stationsutveckling och utveckling av stad i anslutning till våra stationer skapar vi bästa möjliga förutsättningar att resa med tåg.

NYA DEPÅFUNKTIONER OCH ÖKAD KAPACITET

Ökat tågresande innebär att trafikoperatörerna beställer nya tåg för att möta efterfrågan. Fler tåg innebär också ett ökat behov av depåkapacitet och andra former av industrifastigheter. Vi fortsätter vårt arbete med att framtidssäkra genom att tillskapa ny kapacitet och depåfunktioner i nära samarbete med våra kunder.

Under andra kvartalet tecknade vi entreprenadavtal för uppförandet av en modern depåbyggnad i Hagalund i Solna. Det första spadtaget togs redan i april. Depån skapar underhållskapacitet för SJ:s nya tågflotta när den kommer i drift 2026. Parallellt fortsätter vi utvecklingen och modernisering av befintlig depåkapacitet samt depåfunktioner för att proaktivt agera för kommande, moderna och mer tekniskt avancerade tåg.

INFLATION OCH RÄNTOR PÅ RÄTT SPÅR

Sjunkande inflation i Sverige och vår omvärld kan ge lägre räntenivåer samtidigt som svensk ekonomi är stabil. EU-valet visar tydligt att klimatfrågan är central hos svenska folket och stärker oss i bedömningen att kollektivt resande på järnväg ska fortsätta öka och likaså godstransport på järnväg. Denna tillväxt är drivkraften bakom behovet av nya stationshus och resefunktioner med mer handel och restauranger, fler depåer med avisningshallar, svarvanläggningar och verkstadslokaler och fler kombiterminaler.

Sjunkande räntor och en alltmer aktiv kapitalmarknad med ökat antal transaktioner stärker fastighetsmarknaden generellt. Direktavkastningskraven som under en tid av stigande räntor och marknadsvolatilitet ökat och inneburit negativa värdeförändringar på marknaden visar tecken på stabilisering.

Jernhusens förvaltningsresultat ökade med 12 procent till 422 MSEK, det starkaste första halvår som uppmätts sedan

Jernhusens bildades. Vårt driftöverskott ökade under första halvåret och uppgick till 297 MSEK. Sett till första halvåret 2024 har intäkterna ökat med 12 procent, bland annat till följd av indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästpassningar. Detta sammantaget med vår starka rating som vi fick bekräftat under kvartalet (A/A-1, stabila utsikter) stärker vår redan stadiga position och tilltron till våra utvecklingsplaner framåt.

NYTT HÅLLBART HUVUDKONTOR I STATIONSMILJÖ

Sedan juni månad har vi blivit hyresgäst till oss själva, detta i och med att vi under juni månad flyttat in i vårt nya huvudkontor i Stockholms Centralstation. Resultatet är fantastiskt, ett kontor som känns helt nytt men där nästan allt är återbruk och har utvecklats med 100 procentigt fokus på cirkularitet. Det är extra kul att vi kommer närmare vår verksamhet, våra kunder och resenärer samt våra samarbetspartners.

Kontorsprojektet har använts som en motor för att tänja gränserna för cirkulär kontorsutveckling, att lära nytt och inspirera andra till mer cirkulära lösningar. Inredningen kopplar också an till järnvägen genom detaljer som en reception gjord av en gammal och varsamt renoverad biljettlucka från godsmottagningen i Hallsberg, träpaneler på väggarna som för tankarna till en tågkupé och speglar inramade av gamla tågfonster. Ett kontor att trivas i och inspireras av. Ett kontor i hjärtat av vår kärnverksamhet både sett till förvaltningen av stationen och utvecklingen av stationsområdet genom Centralstaden Stockholm. Ett kontor från vilket jag ser fram emot att tillsammans med mina kompetenta kollegor driva vidare arbetet att skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Biljana Pehrsson
Ud



Med det starkaste förvaltningsresultatet någonsin står Jernhusen stadigt.

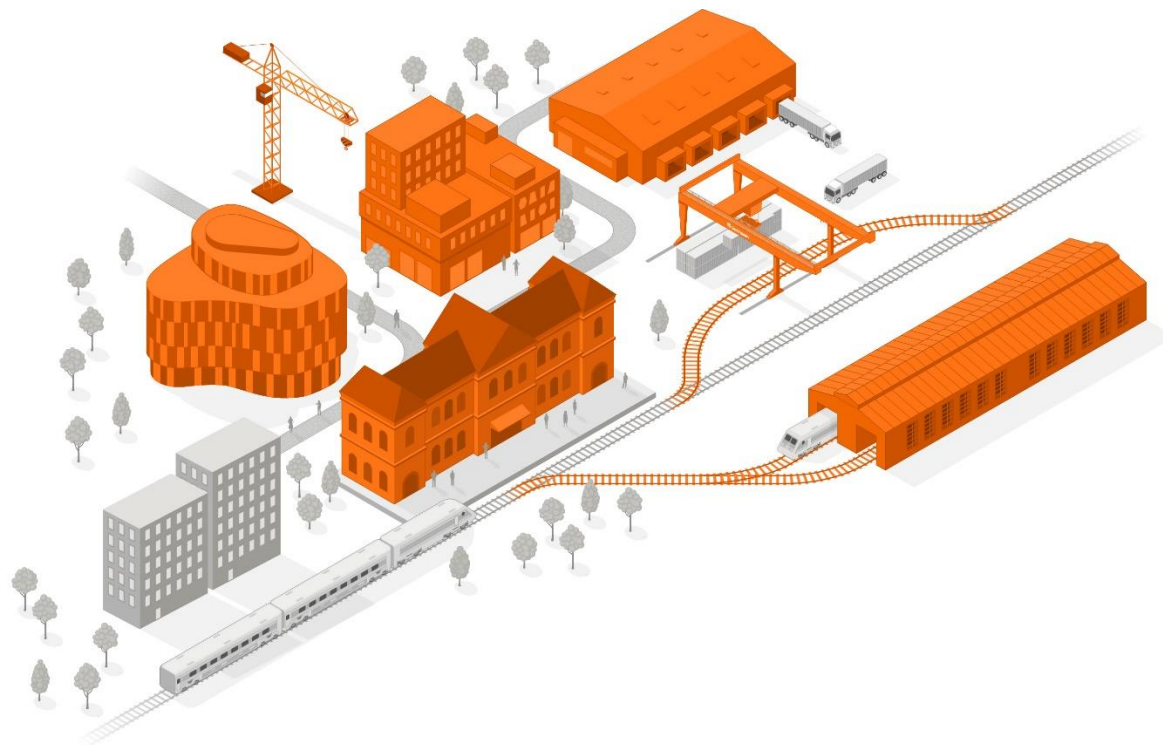
Det här är Jernhusen

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 anknäytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Vi arbetar **med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**.

Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.



100 Andel grön finansiering, procent

1,9 Totala fastighetsintäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

22,8 Fastighetsvärde miljarder SEK

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 36 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 tåg företagen 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.

PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler stationsfunktioner, kollektivtrafikhärla arbetsplatser och bostäder.

Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov.

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 kg CO₂e/BTA. Vår ekonomiska lönsamhet mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel, vilket följs upp kvartalsvis medan övriga strategiska mål för hållbart värdeskapande följs upp årsvis.

ÅTERBRUK SOM LEDORD FÖR NYA HUVUDKONTORET

I juni öppnade Jernhusens nya huvudkontor på Stockholms Centralstation. Redan när beslutet att flytta till ett nytt kontor fattades 2022 bestämdes ambitionen att göra flytten klimatneutral. Det blev starten på en intensiv

läranderesor där vi både som hyresvärd och hyresgäst byggt kunskap, utvecklat arbetssätt och gjort affärer på nya sätt.

För att styra mot klimatneutralitet sattes målet 100 procent cirkulär materialhantering för ombyggnationen. Lokalen, belägen i en tillbyggnad från 1960-talet, var tidigare kontor och personallokal för SJ:s resande personal. Planlösning, material och tekniska installationer satte i stor utsträckning förutsättningarna för projektet – att utgå från det befintliga var utgångspunkten både i projekteringen och vid upphandlingen av entreprenörer.

Genom att behålla våtgruppernas och ventilationssystemets lägen minskade klimatpåverkan betydligt. Ytterligare exempel på återbruk och uppgraderingar inom lokalen är:

- Innerväggar demonterades, gipsskivor, regler och skruvar sorterades och mellanlagrades i lokalen innan de återmonterades på nya platser.
- Glaspartier återanvändes och är monterade dubbelt för att ge bättre ljudklassning.

- De äldre belysningsarmaturena monterades ned och byggdes om till modern led-belysning.
- Fönster renoverades.
- Undertak demonterades, rengjordes och återmonterades i delar av lokalen. I andra delar lämnades installationer synliga och takhöjden ökades.
- Befintligt linoleumgolvs lämnades för materialåtervinning och underliggande betonggolvs slipades för att utgöra nytt synligt ytskikt.

Även när det kommer till inredningen genomsvyras kontoret av återbruk och upcycling. Material och produkter är valda för att visa på olika sätt att minska klimatpåverkan:

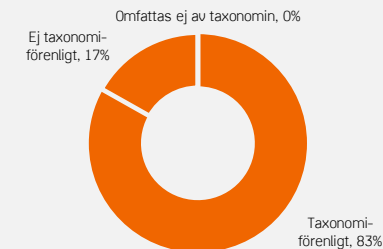
- Möblemanng från det tidigare kontoret har klätts om och rekonditioneras.
- Bänkskivor och textilgolv kommer från restlager och retur.
- Möbler och inventarier är köpta begagnade från andra kontor, Blocket och auktionssidor som Bukowskis.
- Arbetsbordsskivorna är tillverkade av återbrukade sjukhustextilier.

Resultat och viktiga lärdomar

Jernhusen har nu ett modernt kontor präglad av återbruk mitt i hjärtat av järnvägssverige. Detaljer som en gammal godsexpeditionslucka och tågfönster knyter an till vårt arv samtidigt som de blickar mot den nya tidens fastighetsförvaltning. Några av våra erfarenheter från projektet för att lyckas med återbruk:

- Utgå från vad som finns, både i lokalen, inom bolaget och på återbruksmarknaden.
- Var noga med inventering och märkning för att kunna styra och följa upp genomförandet.

81 procent av Jernhusens fastigheter är taxonomiförenliga



Per den 30 juni 2024 motsvarar de fastigheter som är förenliga med EU:s taxonomi 81 procent av marknadsvärdet – ett tydligt bevis på att Jernhusen aktivt bidrar till att nå EU:s hållbarhetsmål

- Samarbete och ha ett lösningsorienterat arbetssätt, både internt samt med och hos externa parter.
- Kombinera mod att leva längre med osäkerheter kring exempelvis en del inköp med kapacitet att kunna fatta snabba beslut.
- Kontraktera drivna samarbetspartners.

Projektet sammanfattat i siffror

Klimatberäkningen i projekteringskedet visade på en klimatpåverkan från ingående material på 22 kg CO₂e/m² BTA. Faktiskt utfall blev 17 kg CO₂e/m² BTA.

- Total klimatpåverkan 32 ton CO₂e
- Undvikna utsläpp 51 ton CO₂e
- Återbruksandel (i vikt) 78 procent

Uppgifterna inkluderar inte möbler och annan inredning, då dessa ännu inte är sammanställda.

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 mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

Klimatneutralt

Halverad klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 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	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	380	359	766	708	1 495	1 436
Övriga fastighetsintäkter	114	82	222	177	436	391
Summa fastighetsintäkter	494	441	989	885	1 931	1 827
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-85	-79	-175	-161	-351	-338
Energi	-40	-20	-98	-75	-164	-141
Underhåll	-16	-18	-38	-36	-82	-80
Fastighetsskatt	-5	-5	-11	-11	-22	-22
Fastighetsadministration	-50	-45	-101	-94	-185	-177
Summa fastighetskostnader	-197	-168	-424	-377	-804	-757
Driftöverskott	297	273	565	508	1 127	1 071
Central administration	-14	-11	-28	-22	-54	-48
Strategisk utveckling	-8	-10	-21	-20	-44	-43
Finansiella poster	-51	-46	-94	-88	-184	-178
Förvaltningsresultat	224	206	422	378	845	801
Värdoförändring fastigheter	203	117	-25	-267	-560	-803
Värdoförändring derivat	-17	30	1	4	-124	-121
Värdoförändring finansiell skuld	3	-14	4	-154	55	-104
Resultat före skatt	414	339	402	-40	215	-227
Skatt	-74	-70	-69	-12	-19	38
Periodens resultat	340	269	333	-52	196	-189
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdoförändring elderivat	5	-1	-2	-38	-17	-53
Skatt hänförlig till värdoförändring elderivat	-1	0	0	8	3	11
Övrigt totalresultat ¹⁾	4	-1	-2	-30	-13	-42
Periodens totalresultat	344	268	331	-82	182	-231
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	340	270	333	-52	195	-189
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-1	0	1	1
Resultat per aktie (SEK)	85	67	83	-13	49	-47
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 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Helår 2023
Lokaler	316	296	634	585	1 240	1 191
Markupplåtelse	33	33	65	64	133	132
Infrastrukturförvaltning	31	30	67	59	122	113
Summa hyresintäkter	380	359	766	708	1 495	1 436
Energi	31	23	72	64	134	126
Stationsavgifter	26	25	52	48	101	98
Reklamintäkter	13	13	22	27	48	53
Övrigt	44	21	77	38	153	114
Summa övriga fastighetsintäkter	114	82	222	177	436	391
Summa fastighetsintäkter	494	441	989	885	1 931	1 827

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 12 procent, främst till följd av indexuppräknning samt nya och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning och kontraktsevenlig garantiintäkt från ej genomförd fastighetsförsäljning med totalt 33 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 57 MSEK (54 MSEK) omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 42 MSEK (38 MSK) rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 12 procent främst på grund av högre drift-, energi- och administrationskostnader. Föregående år påverkades energikostnaderna positivt av erhållet elstöd.

Finansiella poster

Finansiella poster var 6 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 7 procent. Den främsta förklaringen till ökningen är högre räntebärande skuld.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

Jämförbart bestånd

Förvaltningsresultatet i jämförbart bestånd ökade med 5 procent, vilket främst förklaras av ökade intäkter.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Driftnetto	-75	-42	1	-116	294	731
Projektresultat	-14	-27	258	218	-0	-167
Direktavkastningskrav	-41	-59	-27	-127	-561	-1 366
Summa värdeförändringar	-129	-128	232	-25	-267	-803

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är negativa under perioden och motsvarar 0,1 procent av fastigheternas marknadsvärde. De negativa värdeförändringarna under det första kvartalet har vägts upp av lagakraftvunnen detaljplan i Göteborg under det andra kvartalet.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 1 (4) MSEK beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Värdeförändring finansiell skuld

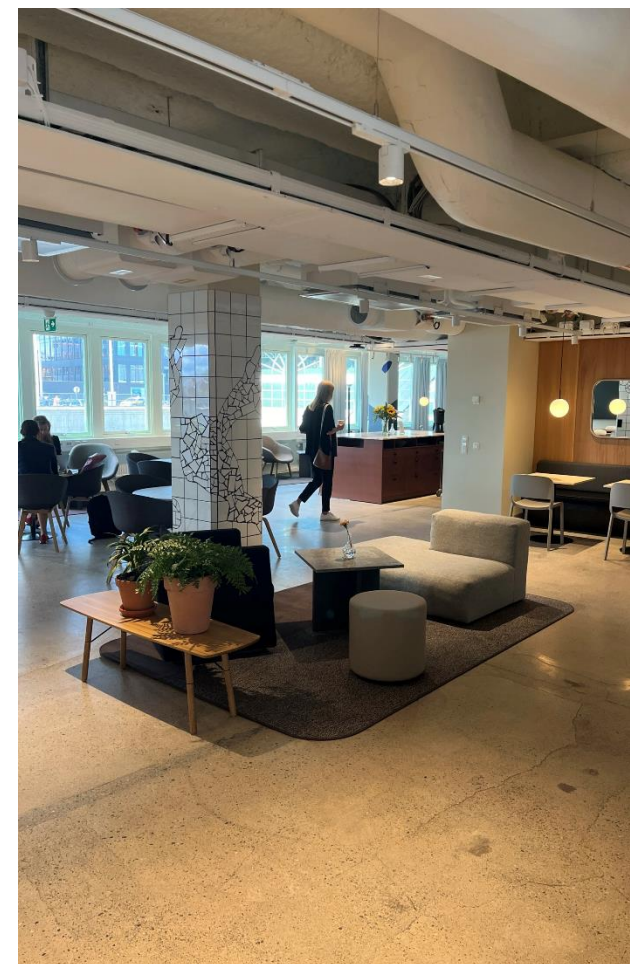
Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg, se Övrig information på sidan 17 för ytterligare information.

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 17,2 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 365 (1 456) MSEK, varav 1 259 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 9 895 (9 390) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Aktuell skatt	-0	3	2
Uppskjuten skatt	-69	-15	36
Summa skatt	-69	-12	38
Redovisat resultat före skatt	402	-40	-227
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-83	8	47
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	-	1
ej avdragsgill ränta	-3	-3	-
ej avdragsgill värdeförändring skuld	1	-32	-21
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1	2	6
övriga justeringar	7	8	3
justeringar hänförliga till föregående år	8	3	3
Summa skatt	-69	-12	38
Effektiv skattesats, %	-17,2	31,0	-16,6



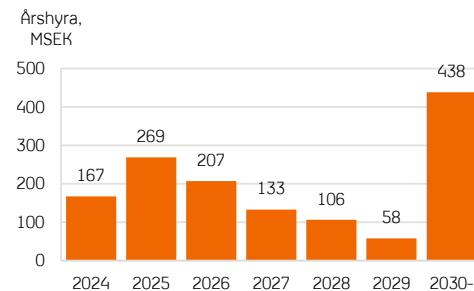
I juni flyttade Jernhusen in i nya kontorslokaler på Stockholms Centralstation. Det nya huvudkontoret har en tydlig hållbarhetsprofil med 78 procent återbrukat byggnadsmaterial och en nästintill hundra procentig andel återbrukat inredning.

Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, men också företag och 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 kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. På depåfastigheterna finns även järnvägsinfrastruktur som spår, kontaktledningar, växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturavgift. Jernhusen arrenderar även 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 2024 avser 64 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.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 45 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan och

Euromaint. Cirka 32 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 juni uppgick till 4,8 (4,6) år. Jernhusens moderna depåer som förhyrs av främst regionala trafikoperatörer har en avtalslängd upp till 25 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd avser främst nyuthyrningar på Stockholms Centralstation, däribland uthyrning till Holy Greens som är ett nytt koncept, samt några mindre nyuthyrningar inom affärsområdet Depåer och Kombiterminaler. Inom affärsområdet Stationer finns ett antal uppsägningar vilket gör att nettouthyrningen i befintligt bestånd blir negativ.

Den enskilt största nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgår till 70 MSEK och avser ny depåkapacitet med tillträde år 2026.

Vakansgrad

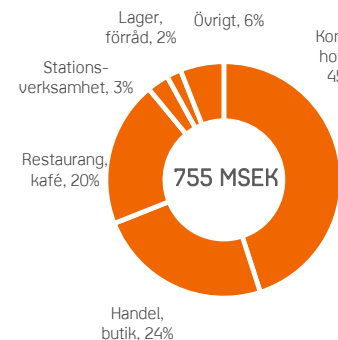
Per den 30 juni uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 7,7

(6,3) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 4,6 (4,2) procent och för Jernhusen totalt till 6,3 (5,4) procent. Ökningen beror främst på två avflyttade kontorslokaler i Malmö och en avflyttad industrilokal vid Nässjö Depå.

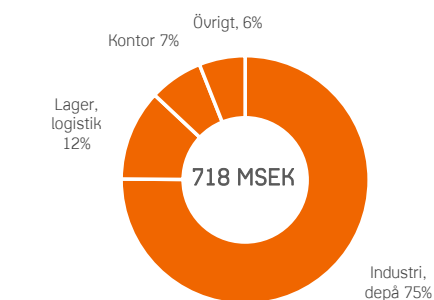
NETTOUTHYRNING

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	12	15	29
Omförhandling	2	8	10
Uppsagt för avflytt	-16	-9	-39
Nettouthyrning i befintligt bestånd	-2	15	-1
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	73	1	42
Uppsagt för avflytt	-10	-1	-14
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	63	0	29
Nettouthyrning totalt	61	15	28

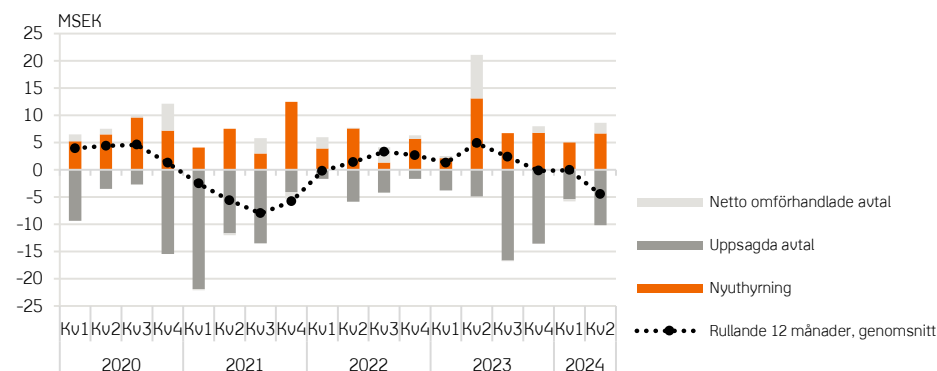
Andel av hyresvärde per användningsområde, Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 770	21 547	21 967
Övriga materiella anläggningstillgångar	93	106	108
Immateriella tillgångar	12	16	14
Derivat	142	274	140
Summa anläggningstillgångar	23 017	21 943	22 229
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	395	198	288
Räntebärande kortfristiga fordringar	477	254	1 045
Övriga fordringar	221	360	239
Likvida medel	408	479	448
Summa omsättningstillgångar	1 501	1 292	2 020
SUMMA TILLGÅNGAR	24 518	23 235	24 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 030	10 204	10 057
Innehav utan bestämmande inflytande	37	37	36
Summa eget kapital	10 067	10 241	10 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 277	2 262	2 208
Räntebärande skulder	6 778	5 793	7 195
Övriga skulder	268	281	251
Derivat	14	25	33
Avsättningar	94	120	102
Summa långfristiga skulder	9 431	8 480	9 789
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 016	3 662	3 389
Derivat	6	3	1
Leverantörsskulder	291	109	378
Övriga skulder	707	740	600
Summa kortfristiga skulder	5 020	4 513	4 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 518	23 235	24 249

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Eget kapital 1 januari	10 093	10 756	10 756
Lämnad utdelning	-357	-432	-432
Totalresultat för perioden	330	-82	-231
Eget kapital vid periodens utgång	10 067	10 241	10 093
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 030	10 204	10 057

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Helår 2023
Marknadsvärde 1 januari	11 819	7 555	2 593	21 967	21 305	21 305
Investeringar	135	63	631	829	439	1 237
Förvärv	-	1	0	1	90	303
Omvärdering leasing-tillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttrade fastigheter	-	-	-2	-2	-19	-80
Byte	-	37	-37	-	-	-
Värdeförändring	-129	-128	232	-25	-267	-803
Marknadsvärde vid periodens slut	11 824	7 529	3 418	22 770	21 547	21 967
Andel av totalt marknadsvärde, procent	52	33	15	100	100	100
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 463	7 529	3 418	22 409	21 190	21 606
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,24	6,78	5,09	5,74	5,62	5,76

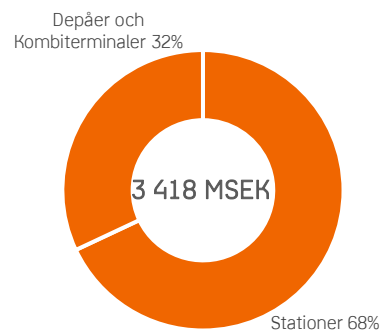
Per den 30 juni ägde Jernhusen 144 (144) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 528 000 (537 000) kvadratmeter, varav 185 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 343 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 81 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 804 (243) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. Positiva värdeförändringar under perioden är resultat av projekt. Negativa värdeförändringar beror på höjda direktavkastningskrav och kassaflödeseffekter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var vid periodens utgång 5,74 (5,76) procent.

Direktavkastningskravet är oförändrat jämfört med föregående kvartal.

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde



36

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

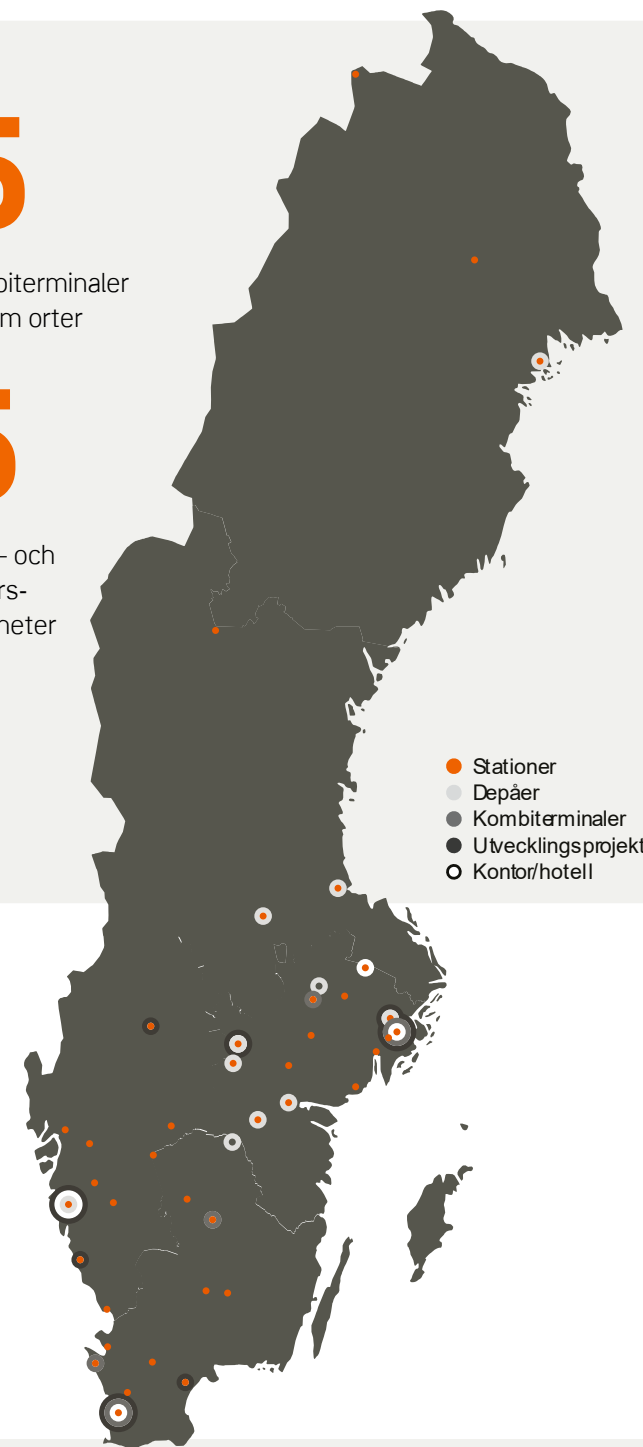
Orter med depåverksamhet

5

Hotell- och kontorsfastigheter

8

Orter med utvecklingsprojekt



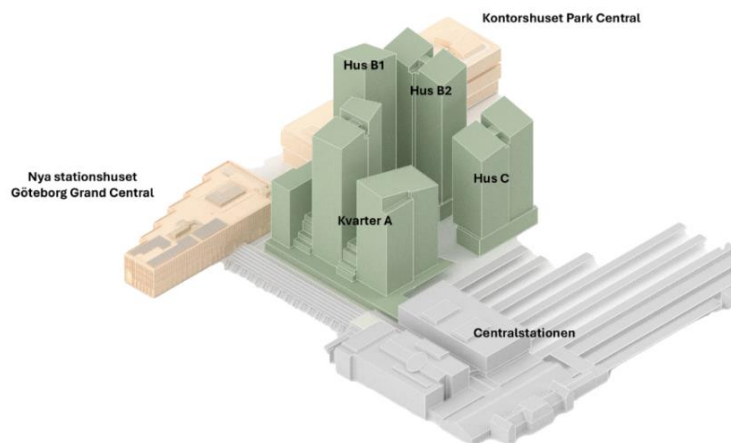
JERNHUSENS STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Kommun	Projekt namn	Färdigställande	BTA	Total bedömd investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Investeringar jan-jun 2024, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Pågående ny-, till- och ombyggnationer								
Göteborg	Park Central¹⁾	2027	40 000	2 150	1 619	214	15	Station, kontor
Göteborg	Göteborg Grand Central²⁾	2027	15 000	1 260	1 152	50	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	1 080	922	112	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	300	253	26	100	Verkstad
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	279	92	-	Verkstad
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	120	94	19	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	110	61	22	3	Station

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 som om bolaget vore helägt av Jernhusen.

2) Tidigare Nya Stationshuset.

Kommun	Projekt namn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner				
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	125 000	Bostäder
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2025	35 000	Verkstad
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2027	150 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	2024	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2025	130 000	Bostäder, skola, förskola
Lagakraftvunna detaljplaner 2024				
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	2024	140 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad resecentrum	2024	15 000	Station, kontor



Inom Centralstaden Göteborg pågår flera projekt parallellt – kontorshuset Park Central, det nya stationshuset Göteborg Grand Central, som båda är i produktion, och projektering för byggnationer inom projektet DPA (markerade i grön färg). Projekten omfattar totalt 195 000 kvm BTA i stationsnära miljö.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 830 (529) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 148 (99) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Avtal om försäljning av Jernhusens andel i Västerås Central till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK har ingåtts med Västerås Stad. Frånträde är planerat till hösten 2024.

Under perioden har vi nått flera viktiga milstolpar i våra projekt. Inom projekten på Hagalunds Depå tecknade vi i januari projekt- och genomförandeavtal samt hyresavtal för en ny svarvbyggnad och under andra kvartalet startade byggnationen av Västra Vagnhallen. Båda byggnaderna planeras att tas i drift 2026.

Även inom Centralstaden Göteborg går utvecklingen vidare med byggstart av Park Central i januari och Göteborg Grand Central (tidigare "Nya Stationshuset") i juni. Båda byggnaderna planeras att tas i drift i slutet av 2026 när Västlänken öppnar för trafik. Detaljplanen norr om den befintliga centralstationen (DPA) vann laga kraft i april efter ett positivt besked från mark- och miljööverdomstolen.

I mars togs det första spadtaget för Varbergs Resecentrum som planeras att tas i drift sommaren 2025. Samma månad antog mark- och miljööverdomstolen detaljplanen för Karlstad resecentrum som tidigare upphävts av mark- och miljödomstolen. Det innebär att detaljplanen vann laga kraft.

I Norrköping har kommunen tillsammans med Jernhusen arrangerat en arkitektävling avseende Norrköpings stationsområde med ny centralstation och området kring stationen. Fyra förslag presenterades och Railway Renaissance utsågs som det vinnande förslaget.

Läs mer om Jernhusens projekt på jernhusen.se.

Finansiering

Under det andra kvartalet sjönk framför allt de korta marknadsräntorna, medan de långa marknadsräntorna var relativt oförändrade. Kapitalmarknaden har under det första halvåret sett större aktivitet med sjunkande kreditmarginaler vilket inneburit ett ökat antal obligationsemissioner från fastighetsbolag. Jernhusen har under perioden emitterat obligationer till låga kreditmarginaler jämfört med andra fastighetsbolag. Den låga kreditmarginalen är ett resultat av stark kreditrating och en god finansiell ställning. God tillgång till kapital från såväl banker som kapitalmarknaden skapar kapacitet till fortsatta investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 803 MSEK och uppgår till 9 774 (8 971) MSEK, främst som ett resultat av investeringar och utbetald utdelning. Per den 30 juni utgjordes låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 7 903 MSEK,

grönt lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 960 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

Jernhusen har ett grönt ramverk för finansiering i syfte att bidra till målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket innehar 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 perioden har Jernhusen emitterat 1 000 MSEK gröna obligationer inom ramen för det gröna ramverket.

BEKRÄFTAT KREDITBETYG AV S&P GLOBAL

I den årliga översynen har S&P Global bekräftat Jernhusens kreditbetyg A/A-1 med stabila utsikter. Betyget speglar bolagets finansiella stabilitet och förmåga att upprätthålla en stark balansräkning.

Noterbart är även att Jernhusen idag finansierar sig till lägre kreditmarginaler än jämförbara bolag med samma rating. Den nuvarande finansieringssituationen möjliggör upptagande av lån till kreditmarginaler jämförbara med företag som har kreditbetyg AA.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,5 (5,3) gånger. Belåningsgraden har ökat till 42,9 (40,8) procent av fastighetsvärdet, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 9,5 (9,2) gånger. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,8 (3,0) år. Räntebindningen uppgick vid periodens utgång till 3,1 (2,8) år. Per den 30 juni var 79 procent av den totala skulden räntesäkrad över 12 månader. Likviditetskvoten uppgick till 140 procent, vilket är över målet om 125 procent.

Räntefallostruktur per 30 juni 2024

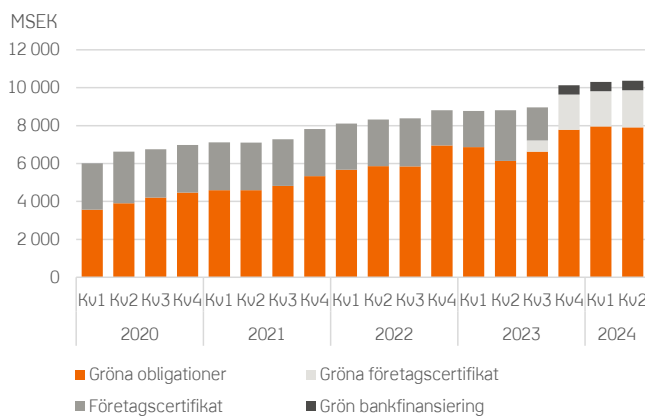
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	2 214	3,0
1 - 2 år	1 300	1,5
2 - 3 år	1 100	0,8
3 - 4 år	3 349	3,1
4 - 5 år	900	0,1
5 - år	1 501	1,8
Totalt¹⁾	10 363	2,2

¹⁾ Marknadsvärde derivat om 6 MSEK samt leasingkulder om 431 MSEK ingår inte.

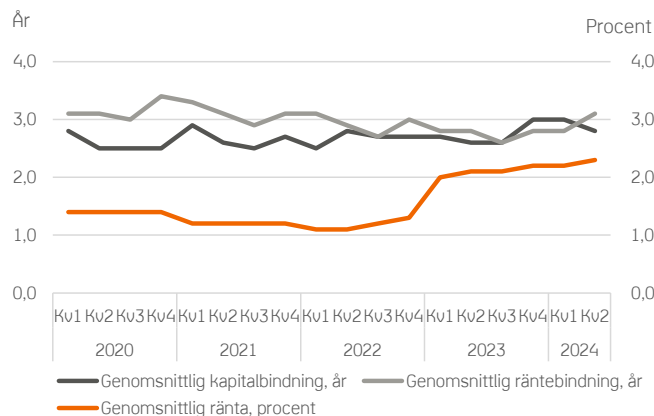
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 2,2 (2,1) 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 +/- 15 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 104 MSEK.

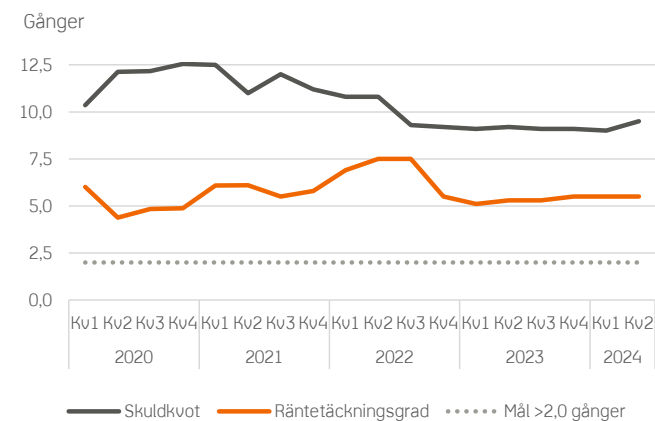
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Helår 2023
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	297	273	565	508	1 127	1 071
Central- och projektadministration utrangeringar	-22	-21	-49	-42	-98	-91
Betald ränta	5	11	19	21	42	44
Erhållen ränta	-69	-57	-103	-89	-201	-187
Betald skatt	10	7	24	15	39	30
	-0	3	-0	3	-1	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221	216	455	416	908	869
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-280	344	476	503	-293	-267
Förändring av korta skulder	111	23	-20	5	53	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51	582	911	923	667	680
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-529	-228	-822	-439	-1 540	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1	-	-90	-259	-349
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-1	-	16	63	79
Förvärv av inventarier	-	-	-2	-1	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529	-230	-824	-514	-1 738	-1 428
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-478	353	87	410	-1 071	-748
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	802	1 278	1 104	1 329	2 678	2 903
Amortering av räntebärande skulder	-763	-1 254	-897	-1 339	-1 364	-1 807
Förändring av långfristiga skulder	11	25	22	126	43	147
Utbetald utdelning	-357	-432	-357	-432	-357	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306	-383	-128	-316	1 000	812
Periodens kassaflöde	-784	-29	-41	95	-72	64
Likvida medel vid periodens början	1 191	508	448	384	479	384
Likvida medel vid periodens slut	408	479	408	479	408	448

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.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Förändringen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på upplåning av obligationer samt minskade amorteringar. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.



Hagalunds Depå i Stockholm. Ett av SJ:s X2-fordon inne för underhåll.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022
Fastighetsintäkter	494	495	485	457	441	444	422	410	410
Driftöverskott	297	268	273	289	273	235	229	266	243
Förvaltningsresultat	224	198	208	215	206	172	172	210	195
Värdeförändring fastigheter	203	-228	-305	-231	117	-384	375	1	271
Periodens resultat	340	-7	-135	-3	269	-321	444	213	454

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022
Lokalarea, kvm	528 000	537 000	537 000	538 000	537 000	537 000	542 000	545 000	546 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	22 770	22 038	21 967	21 631	21 547	21 204	21 305	20 799	20 639
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	531	299	691	321	229	300	300	174	216
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-2	-	54	6	2	17	172	15	1
Överskottsgrad, procent	60,1	54,1	56,3	63,2	61,9	52,9	54,3	64,8	59,3
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	5,1	5,1	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7	4,9	4,4
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	2,1	1,7	0,8	3,8	4,9	5,6	9,1	12,3	12,1
Ekonomisk vakansgrad, procent	6,3	5,0	5,4	5,5	5,2	6,5	7,2	7,5	7,5

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022
Soliditet, procent	41,1	41,5	41,6	44,1	44,1	44,8	45,9	46,2	45,2
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 774	9 107	8 972	8 512	8 478	8 099	8 093	8 159	8 238
Belåningsgrad, procent	42,9	41,3	40,8	39,4	39,3	38,2	38,0	39,2	39,9
Skuldkvot, ggr	9,5	9,0	9,1	9,1	9,2	9,1	9,2	9,2	10,8
Likviditetskvot, procent	140	148	184	152	149	174	173	124	129
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,5	6,0	5,5	5,5	5,1	5,5	7,6	8,1
Genomsnittlig ränta, procent	2,4	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	1,3	1,2	1,1
Räntebindningstid, år	3,1	2,8	2,8	2,6	2,8	2,8	3,0	2,7	2,9
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	1,9	1,2	-1,8	3,8	6,0	7,7	16,2	22,5	22,4

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-juni 2024				Jan-juni 2023					
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler		Ej fördelade poster	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler		Ej fördelade poster	Totalt
		minaler	poster				minaler	poster		
Lokaler	343	295	-4	634	328	260	-2	585		
Markupplåtelse	48	17	-0	65	48	16	-	64		
Infrastrukturförvaltning	-	67	0	67	-	59	-	59		
Summa hyresintäkter	391	379	-4	766	376	335	-2	708		
Energi	26	47	-0	72	22	42	-0	64		
Stationsintäkter	52	-	-	52	48	-	-	48		
Reklamintäkter	22	-	-	22	27	-	-	27		
Övrigt	37	18	22	77	25	13	0	38		
fastighetsintäkter	137	64	22	222	122	55	-0	177		
Summa fastighetsintäkter	528	444	17	989	498	390	-3	885		
Driftkostnader	-120	-55	1	-175	-117	-44	0	-161		
Energi	-41	-57	-0	-98	-33	-43	0	-75		
Underhåll	-22	-17	-	-38	-21	-15	0	-36		
Fastighetsskatt	-10	-1	-	-11	-10	-1	-	-11		
Fastighetsadministration	-42	-47	-12	-101	-43	-39	-11	-94		
Summa fastighetskostnader	-236	-177	-11	-424	-224	-142	-11	-376		
Driftöverskott	292	267	6	565	274	248	-13	508		
Central administration	-	-	-28	-28	-	-	-22	-22		
Strategisk utveckling	-	-5	-16	-21	-	-5	-15	-20		
Finansiella poster	-4	0	-90	-94	-4	0	-84	-88		
Förvaltningsresultat	288	263	-129	422	269	243	-134	378		
Värdeförändring fastigheter	90	-115	-	-25	-312	251	-206	-267		
Värdeförändring derivat	-	-	1	1	-	-	4	4		
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	4	4	-	-	-140	-154		
Resultat före skatt	378	148	-124	402	-43	493	-336	-40		

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Helår 2023
Intäkter	92	85	176	163	340	328
Kostnader	-92	-85	-188	-167	-351	-330
Finansnetto	15	562	48	573	71	596
Bokslutsdispositioner	-14	1	-14	1	334	349
Resultat före skatt	14	563	35	570	408	943
Skatt	-4	-	-11	-	-77	-66
Periodens resultat	10	563	24	570	331	877

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	12	16	14
Materiella anläggningstillgångar	16	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	2 979	2 832	2 788
Omsättningstillgångar	12 199	13 265	12 311
SUMMA TILLGÅNGAR	15 206	16 122	15 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 490	4 490	4 822
Obeskattade reserver	0	-	1
Långfristiga skulder	6 378	5 382	6 778
Kortfristiga skulder	4 338	6 250	3 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 206	16 122	15 122

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Härledning nyckeltal

Jernhusenen använder alternativa nyckeltal som inte definieras fullt ut av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterade information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget. Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltalen som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och/eller bedömts som väsentliga att specificera.

MSEK	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Driftöverskott	297	273
Fastighetsintäkter	/ 494	441
Överskottsgrad, procent	= 60,1	61,9
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 127	1 004
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 102	21 214
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	= 5,1	4,8
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	845	759
Finansiella poster	- -184	-158
Värdeförändring fastigheter	+ -560	109
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 102	21 214
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 2,1	4,9

MSEK	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023
Finansrelaterade nyckeltal		
Eget kapital	10 067	10 241
Totala tillgångar	/ 24 518	23 235
Soliditet, procent	= 41,1	44,1
Räntebärande skulder	10 800	9 455
Derivat (skuld)	+ 6	20
Räntebärande fordringar	- 477	254
Derivat (fordringar)	- 148	264
Likvida medel	- 408	479
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 9 774	8 478
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 774	8 478
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 845	759
Finansiella poster	- -184	-158
Skuldkvot, ggr	= 9,5	9,2
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700
Likvida medel	+ 408	479
Kortfristiga placeringar	+ 474	-
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 3 978	3 662
Likviditetskvot, procent	= 140	149
Förvaltningsresultat	224	206
Finansiella poster	- -51	-46
Finansiella poster	/ -51	-46
Räntetäckningsgrad, ggr	= 5,4	5,5
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	196	605
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 115	10 154
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 1,9	6,0

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 juni var 196 (185) personer anställda i koncernen, varav 190 (178) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Den 1 maj tillträdde Biljana Pehrsson som vd och den 21 juni tillträdde Per Forsling som tillförordnad Chef Affärsområde Stationer och ersätter Åsa Dahl. Sofia Campos, som tidigare varit tillförordnad Chef HR, är från och med den 1 juli ordinarie Chef HR.

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 58 i årsredovisningen för 2023, 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 28–32 i årsredovisningen för 2023.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 65 i Jernhusens årsredovisning för 2023.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Generella 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.

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 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2023. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och

förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2024 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 64–65 i årsredovisningen för 2023, för mer information.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 2024

Anette Asklin
Ordförande

Joel Ambré
Styrelseledamot

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Mats Pålsson
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin-Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetsstagarrepresentant

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- Delårsrapport januari-september 2024 25 oktober 2024
- Bokslutskommuniké 2024 23 januari 2025
- Års- och hållbarhetsredovisning 2024 februari 2025
- Delårsrapport januari-mars 2025 29 april 2026

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

För vidare information, kontakta

Biljana Pehrsson, vd
Telefon: 08-410 626 00
biljana.pehrsson@jernhusen.se

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

ADRESS

Jernhusen AB (publ)
Klarabergsviadukten 49
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon: 08-410 626 00
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2024 klockan 13:00.

Omslagets framsida: Visionsbild över Centralstaden Göteborg, Tomorrow för Jernhusen. Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm.
Org.nr 556484-2027

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, markupplåtelse och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.

Förvaltningsresultat: Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Hyresvärde: Summan av kontrakterade årshyror för lokaler, järnvägsinfrastruktur och arrenden, tillsammans med den bedömda marknadshyran för outhyrd lokalarea vid slutet av rapporteringsperioden.

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 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 (eligible) och uppfyller kraven för att vara förenliga med taxonomin (aligned) i förhållande till det totala marknadsvärdet.

Utvecklingsfastigheter: Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation.

Värdeförändringar fastigheter: Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

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

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital: Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde 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. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

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

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, likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med kortfristig räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränte-swapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande nettolåneskuld: Räntebärande skulder inklusive räntederivat minus räntebärande fordringar inklusive räntederivat och likvida medel.

Räntetäckningsgrad: Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intresseföretag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Skuldkvot: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

Soliditet: Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.

Totalavkastning: Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.