

Delårsrapport

Januari-september 2024

 Jernhusen



Delårsrapport januari-september 2024

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023-sep 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter	461	457	1 450	1 342	1 935	1 827
Förvaltningsresultat	216	215	638	593	846	801
Värdeförändringar fastigheter	-42	-231	-66	-498	-371	-803
Periodens resultat	18	-3	351	-55	216	-189
Investeringar och förvärv av fastigheter	389	321	1 218	850	1 909	1 541
Marknadsvärde fastigheter	23 088	21 631	23 088	21 631	23 088	21 967
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	81	-	81	-	81	81

Finansiella mål ¹⁾	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023-sep 2024	Helår 2023
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	2,9	3,8	2,9	3,8	2,9	0,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent ²⁾	43,2	39,4	43,2	39,4	43,2	40,8
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	5,2	5,5	5,4	5,3	5,4	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 KVARTALET

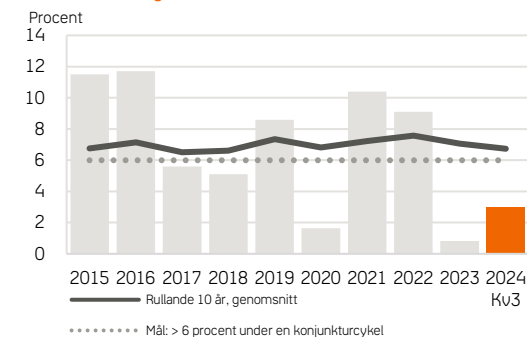
- Byggstarten av det nya stationshuset Göteborg Grand Central [firades tillsammans med samarbetspartners och finansminister Elisabeth Svantesson](#). Byggstarten markerar ett viktigt steg för att möta ökningen av resenärer som väntas i regionen.
- En ny saneringshall på Hagalunds Depå invigdes. Saneringshallen, som togs i bruk i slutet av förra året, är en viktig funktion i Hagalund.
- Peter Lind [rekryterades till chef för affärsområdet Stationer](#) och medlem i ledningsgruppen, med tillträde i början av 2025.

PERIODEN I KORTHET

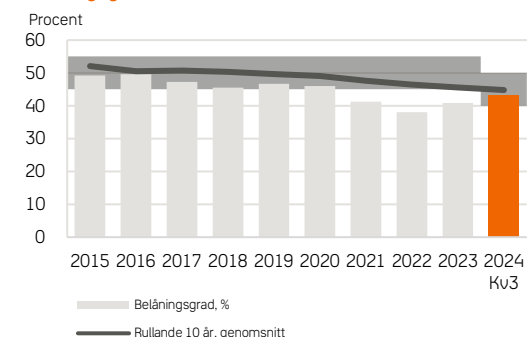
- **Fastighetsintäkterna** ökade med 8 procent till 1 450 MSEK.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 8 procent till 638 MSEK.
- **Överskottsgraden** uppgick till 59 procent.
- **Värdeförändringar** av fastigheter uppgick till minus 66 MSEK.
- **Periodens resultat** uppgick till 351 MSEK.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - september. 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 19.

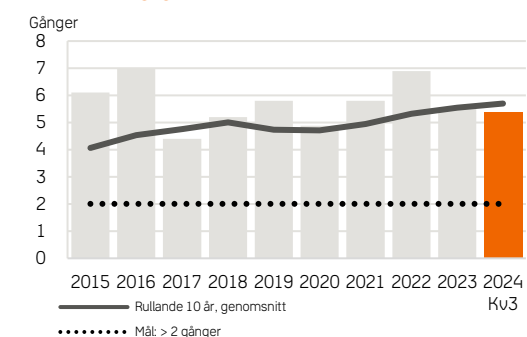
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Ud har ordet

Jernhusen går ut ur årets tredje kvartal med stärkt position. Bra intresse från investerare, sjunkande räntor och stabilare finansiell marknad är exempel på faktorer som driver den positiva utvecklingen.

INTÅKTER OCH RESULTAT FORTSÄTTER VÄXA

Förvaltningsresultatet för perioden har ökat med 8 procent jämfört med föregående år och uppgår till 638 MSEK. En aktiv och kundnära förvaltning bidrar till ökade intäkter på stationerna tack vare god omsättningsutveckling samtidigt som depåverksamheten utvecklas vidare. Det har inneburit att vårt driftöverskott fortsätter öka och uppgår till 860 MSEK, en ökning med 8 procent jämfört med föregående år. Sett till perioden har intäkterna ökat med 8 procent bland annat till följd av indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästpassningar. Vår rating bekräftades under sommaren, (A/A1, stabila utsikter), ett viktigt besked som stärker vår position och tilltron till våra utvecklingsplaner ytterligare.

POSITIV MARKNAD FÖR JÄRNVÄGSNÄRA FASTIGHETER

Finansiella marknader visar tecken på stabilisering där lägre räntor och större intresse från investerare driver en positiv utveckling. Inflationen fortsätter ner och Riksbanken, som vid sina två senaste möten sänkt räntan, indikerar ytterligare räntesänkningar framöver. Detta i kombination med god tillgång till kapital skapar bra förutsättningar för transaktionsmarknaden att sätta fart.

Vakansgraden på kontor stiger i storstäder i Europa och Sverige. Våra centrala fastigheter visar dock motståndskraft mot ett mer osäkert marknadsläge. God tillgänglighet och koppling till kollektivt resande blir en allt viktigare faktor för företag och våra

” God tillgänglighet och koppling till kollektivt resande blir en allt viktigare faktor för företag. Det ger positiva signaler för Jernhusen.

centrala stations- och kontorsprojekt kan tillgodose detta. För första gången på över två år ser vi sjunkande direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter, särskilt fastigheter med koppling till kollektivtrafik.

Infrastrukturpropositionen som regeringen presenterade den 3 oktober visar tydligt att infrastruktur är en viktig hörnsten i regeringens tillväxtstrategi. Det är glädjande besked som går linje med Jernhusens stora satsningar för ökad kapacitet på depåsidan i Stockholm liksom stationsnära utveckling i Göteborg och Varberg, investeringar som bidrar till att järnvägen får ännu större bärighet.

STORA INVESTERINGAR I DEPÅKAPACITET

Vi har idag pågående investeringar i ny depåkapacitet och tågverkstäder i Hagalund som uppgår till omkring 2,2 miljarder kronor. Investeringarnas syfte är att tillgodose trafikföretagens behov av depåkapacitet och andra funktioner för de nya tåg som ska möta den stadigt ökande efterfrågan på kollektivt resande på järnväg.

Ett exempel på utvecklingen i området är den nya saneringshallen i Hagalund som jag i augusti hade äran att inviga. Med hjälp av den nya saneringshallen kommer det gå fortare att sanera tåg som till exempel råkat köra på ett djur eller blivit nedklottrat – en helt nödvändig funktion för att tåget sedan snabbt ska kunna åka in i depå och rulla ut i trafiken igen. Den gamla saneringshallen har rivits för att göra plats för en depå som kan ta emot SJ:s nya regionaltåg; Västra Vagnhallen. Arbetet har inletts och den ska stå färdig i tid för att de nya tågen tas i bruk 2026.

Parallellt med utvecklingen i Hagalund fortsätter vi också att utveckla för ytterligare depåkapacitet i andra städer, inte minst i Göteborg och Malmö. Det är exempel på kapacitetshöjande depåprojekt jag kommer att få anledning att återkomma till.

GRAND CENTRAL I GÖTEBORG BYGGSTARTAT

Vårt arbete med att utveckla stationsområdet runt Centralstationen i Göteborg fortsätter. Jernhusen tar ett helhetsgrepp för att möta tillväxten i tågresande i samband med utvecklingen av Västlänken. Göteborg Grand Central, som blir huvudingången till nya Västlänken, byggstartades i september.

Utöver pendelstation kommer huset att rymma 1 400 kvm service och handel och hela 8 000 kvm kontor med plats för 700 arbetsplatser. Byggstarten firades bland annat genom att jag, tillsammans med finansminister Elisabeth Svantesson, Peabs vd Jesper Göransson och Västtrafiks vice vd Roger Vahnberg murade de första tegelstenarna på denna unika byggnad som blir hjärtat och porten till Centralstaden Göteborg.

Parallellt fortsätter vi att tillsammans med NCC färdigställa Park Central som, förutom att den blir den norra uppgången för Västlänkens Station Centralen, också erbjuder optimala förutsättningar för kollektivtrafiknära arbetsplatser genom att det i samma byggnad färdigställs cirka 30 000 kvm modern kontorsyta.

KUND OCH RESENÄRSFOKUS TILL NÄSTA NIVÅ

Efter fem månader på jobbet har jag nu träffat de flesta av våra största hyresgäster. Jernhusen har en mycket diversifierad fastighetsportfölj vilket innebär att våra kunder och hyresgäster är allt från trafikoperatörer och underhållsrenövrer i våra depåer, hotelloperatörer och kontorshyresgäster i våra stationsnära fastigheter samt butiks- och restauranghyresgäster i våra stationer. Gemensamt för dessa är att de alla värdesätter kollektivt resande och är med och bidrar till ökat resande och transporter av gods på järnväg.

Nöjda kunder är viktigt och vi har därför inlett ett fördjupat arbete för att tydliggöra och förbättra kundupplevelsen, med målet att genomgående ha nöjda och glada kunder. Det arbetet handlar om att möta och hörsamma våra hyresgäster och kunder, nutidens och framtidens resenärer och alla som arbetar i och besöker våra fastigheter. Det är en mycket spännande resa som jag ser fram emot att driva tillsammans med alla mina medarbetare på Jernhusen. Fortsättning följer!

Biljana Pehrsson
Ud

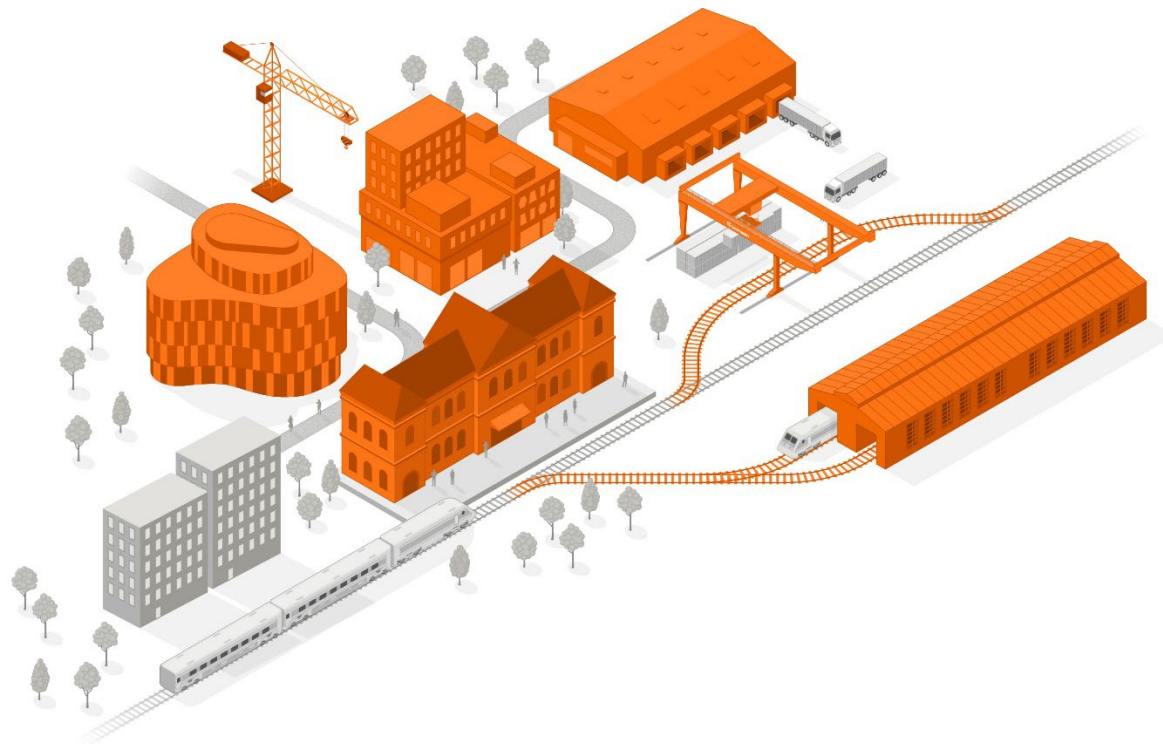


Det här är Jernhusen

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

Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med 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

23,1 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 väntsalor 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.

Även våra depåer utvecklas 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.

IMPLEMENTERING AV CSRD HOS JERNHUSEN

För Jernhusen har det alltid varit viktigt med en transparent rapportering så att våra intressenter kan få korrekt och tydlig information om vår verksamhet i stort, men också om hur vi arbetar

för att minska vår påverkan och nå våra strategiska mål för hållbart värdeskapande. Sedan 2011 rapporterar Jernhusen enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer och sedan några år tillbaka rapporterar vi även enligt TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) och EU-taxonomi. Vi är därför väl förberedda att redovisa enligt det nya rapporteringsdirektivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

PROCESS OCH METODIK

Hösten 2023 påbörjade vi arbetet med att förbereda för CSRD genom en serie workshops där Jernhusens värdekedja kartlades. Arbetsgruppen bestod av Jernhusens hållbarhetsteam och bolagets ledningsgrupp. Kartläggningen fokuserade på vilken positiv respektive negativ påverkan vår verksamhet ger upphov till samt vilka finansiella risker och möjligheter som är förknippade med vår verksamhet. Kartläggningen baserades på Jernhusens interna bedömning och på

befintlig intressentdialog. Nästa steg i den dubbla väsentlighetsanalysen var att värdera påverkan, risker och möjligheter för att urskilja vilka som är våra mest väsentliga ämnen. Arbetet förankrades kontinuerligt i Jernhusens styrelse.

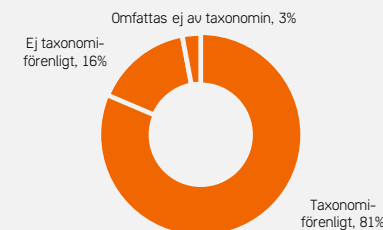
Under våren och sommaren har vi genomfört en gap-analys för att identifiera skillnader mellan vårt nuläge och de krav som ställs av CSRD. Denna analys hjälper oss att förstå var vi behöver förbättra oss och utgör underlag för vilka åtgärder som krävs för att kunna rapportera enligt kraven. Då CSRD omfattar ett brett spektrum av hållbarhetsaspekter involveras hela Jernhusens organisation i arbetet. På så sätt säkerställer vi att vi fångar upp det arbete vi redan gör på olika håll i organisationen och att vi fokuserar på rätt saker när vi tar fram åtgärdsplaner.

FRAMÅTBlick OCH FORTSATT ARBETE

Genom gediget analys- och förankringsarbete har Jernhusen etablerat en robust process för att säkerställa att hållbarhetsrapporteringen kommer att uppfylla de nya kraven enligt CSRD och att vi kan fortsätta att identifiera och hantera vår väsentliga påverkan, risker och möjligheter på ett strukturerat och transparent sätt. Nästa steg i processen inkluderar att fortsätta dialogen med intressenter samt att utveckla och uppdatera policys, strategier och mål för att stänga identifierade gap.

Jernhusen planerar att rapportera enligt de nya kraven från och med räkenskapsåret 2025. I och med den successiva infasning som CSRD medger kommer fokus första året att ligga på rapportering av klimatpåverkan, klimatanpassning, energi, den egna arbetskraften och ett ansvarsfullt företagande.

81 procent av Jernhusens fastigheter är taxonomiförenliga



Per den 30 september 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.

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	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	369	361	1 135	1 069	1 502	1 436
Övriga fastighetsintäkter	92	96	315	273	432	391
Summa fastighetsintäkter	461	457	1 450	1 342	1 935	1 827
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-78	-85	-253	-246	-344	-338
Energi	-30	-28	-128	-104	-165	-141
Underhåll	-23	-17	-61	-53	-88	-80
Fastighetsskatt	-6	-5	-17	-16	-22	-22
Fastighetsadministration	-29	-32	-130	-126	-182	-177
Summa fastighetskostnader	-166	-168	-590	-545	-801	-757
Driftöverskott	295	289	860	797	1 133	1 071
Central administration	-15	-11	-43	-33	-58	-48
Strategisk utveckling	-13	-14	-34	-35	-42	-43
Finansiella poster	-51	-48	-146	-136	-188	-178
Förvaltningsresultat	216	215	638	593	846	801
Värdeförändringar fastigheter	-42	-231	-66	-498	-371	-803
Värdeförändringar derivat	-90	21	-89	25	-235	-121
Värdeförändringar finansiell skuld	-49	-0	-45	-154	6	-104
Resultat före skatt	36	5	438	-35	246	-227
Skatt	-17	-8	-87	-20	-29	38
Periodens resultat	18	-3	351	-55	216	-189
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdeförändring elderivat	4	-23	2	-61	10	-53
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-1	5	-0	12	-2	11
Övrigt totalresultat ¹⁾	3	-18	1	-48	8	-42
Periodens totalresultat	21	-21	352	-103	224	-231
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	21	-1	354	-54	217	-189
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-1	-3	-1	-1	1
Resultat per aktie (SEK)	5	-1	88	-14	54	-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	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Lokaler	311	302	945	887	1 249	1 191
Markupplåtelse	31	33	96	98	130	132
Infrastrukturförvaltning	27	26	95	85	123	113
Summa hysesintäkter	369	361	1 135	1 069	1 502	1 436
Energi	27	30	99	94	131	126
Stationsavgifter	27	25	78	74	102	98
Reklamintäkter	13	12	35	39	49	53
Övrigt	25	28	102	66	150	114
Summa övriga fastighetsintäkter	92	96	315	273	432	391
Summa fastighetsintäkter	461	457	1 450	1 342	1 935	1 827

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 8 procent, främst till följd av indexuppräkning samt nya och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning och kontraktsslenlig garantiintäkt från ej genomförd fastighetsförsäljning med totalt 33 MSEK.

Av hysesintäkterna från lokaler utgjorde 85 (85) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 61 (59) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 8 procent främst på grund av högre energi- och underhållskostnader. Föregående år påverkades energikostnaderna positivt av erhållet elstöd.

Finansiella poster

Finansiella poster var 9 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 7 procent. Ökningen beror på högre räntebärande skuld och högre upplåningsränta. Aktiverad ränta uppgår till 23 (6) MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

Jämförbart bestånd

Förvaltningsresultatet i jämförbart bestånd ökade med 3 procent, vilket främst förklaras av ökade intäkter.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Driftnetto	-90	-64	2	-151	262	731
Projektresultat	-15	-27	211	168	37	-167
Direktavkastningskrav	3	-59	-27	-84	-797	-1 366
Summa värdeförändringar	-102	-150	186	-66	-498	-803

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är negativa under perioden och motsvarar 0,3 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Värdeförändringarna har påverkats negativt av marknadsförändringar i början av perioden, vilket har vägts upp av positivt projektresultat kopplat till lagakraftvunnen detaljplan i Göteborg. I slutet av perioden har en starkare fastighetsmarknad inneburit positiva värdeförändringar på centralt belägna fastigheter i Stockholm.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 89 (positiv 25) MSEK beror på den räntenedgång som skett under perioden.

Värdeförändringar finansiell skuld

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

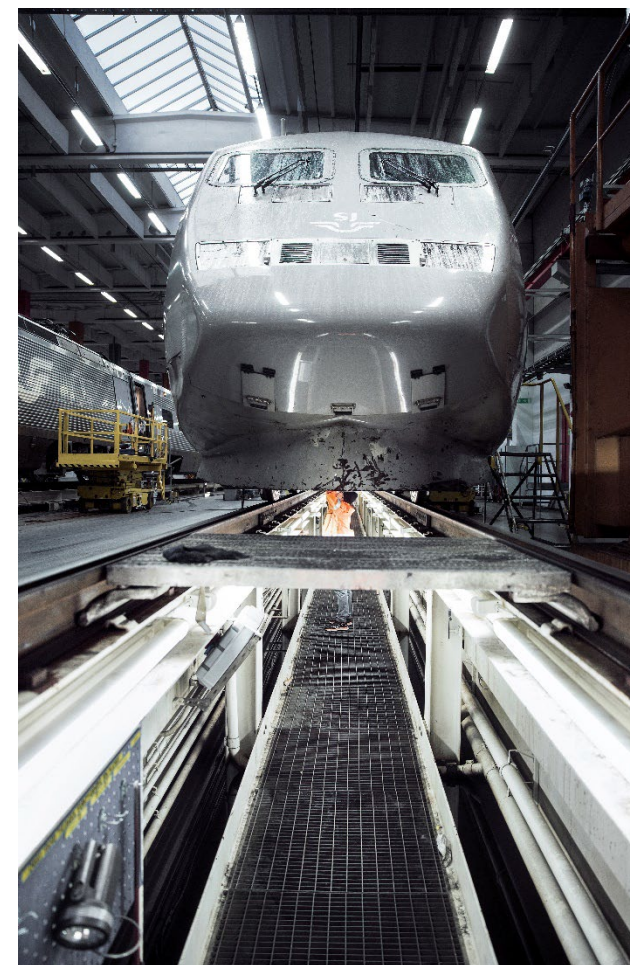
Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 19,8 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 203 (1 456) MSEK, varav 1 110 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 9 029 (9 390) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Aktuell skatt	-0	3	2
Uppskjuten skatt	-87	-23	36
Summa skatt	-87	-20	38
Redovisat resultat före skatt	438	-35	-227
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-90	7	47
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	-	1
ej avdragsgill ränta	-4	-4	-
värdeförändring skuld	-9	-32	-21
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	4	4	6
övriga justeringar	6	2	3
justeringar hänförliga till föregående år	8	3	3
Summa skatt	-87	-20	38
Effektiv skattesats, %	-19,8	57,2	-16,6



Hagalunds depå i Solna utanför Stockholm. SJ:s X2-fordon inne på underhåll.

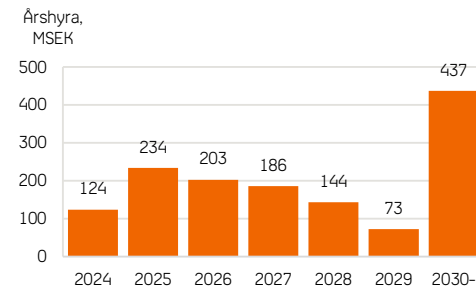
Kunder

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 och på markområden som innehåller framtida

exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2024 avser 49 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 kontraktsporföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 50 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan,

Euromaint och Västtrafik. Cirka 32 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 september uppgick till 4,7 (4,6) år. Jernhusens moderna depåer som förhyrs av främst regionala trafikoperatörer har en avtalslängd upp till 25 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrning i befintligt bestånd påverkas bland annat av en större nyuthyrning på Nässjö Depå och uppsägning av två lokaler på Stockholms Centralstation. Den största omförhandlingen avser ett kontorsavtal på Stockholms Centralstation.

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

Vakansgrad

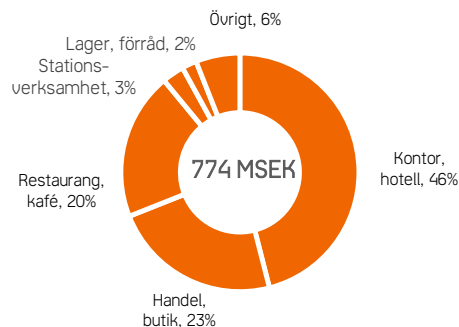
Per den 30 september uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 7,8 (6,3) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 4,0 (4,2) procent och för Jernhusen totalt till 6,1 (5,4) procent. Ökningen

beror främst på två avflyttade kontorslokaler i Malmö. Sedan föregående kvartal har vakansgraden minskat med 0,2 procentenheter.

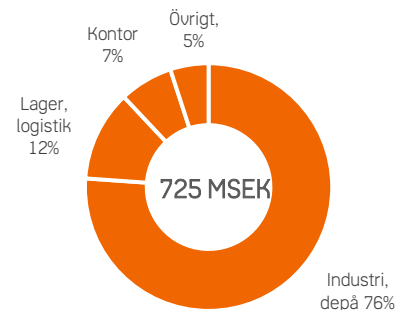
Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	19	22	29
Omförhandling	4	8	10
Uppsagt för avflytt	-20	-25	-39
Nettouthyrning i befintligt bestånd	3	5	-1
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	80	26	42
Uppsagt för avflytt	-11	-11	-14
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	69	14	29
Nettouthyrning totalt	72	19	28

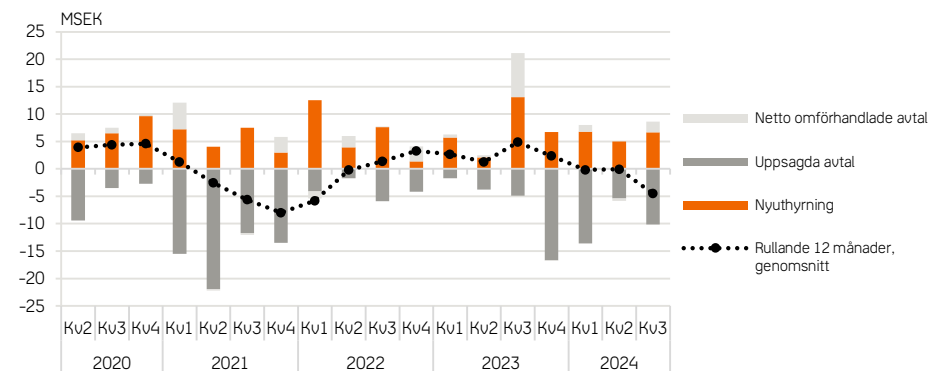
Andel av hyresvärde per användningsområde, Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	23 088	21 631	21 967
Övriga materiella anläggningstillgångar	89	97	108
Immateriella tillgångar	11	15	14
Derivat	81	286	140
Summa anläggningstillgångar	23 268	22 029	22 229
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	257	307	288
Räntebärande kortfristiga fordringar	407	255	1 045
Övriga fordringar	229	240	239
Likvida medel	525	369	448
Summa omsättningstillgångar	1 417	1 171	2 020
SUMMA TILLGÅNGAR	24 685	23 201	24 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 049	10 182	10 057
Innehav utan bestämmande inflytande	39	38	36
Summa eget kapital	10 088	10 221	10 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 295	2 265	2 208
Räntebärande skulder	6 821	5 882	7 195
Övriga skulder	328	281	251
Derivat	41	37	33
Avsättningar	90	116	102
Summa långfristiga skulder	9 574	8 580	9 789
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 123	3 517	3 389
Derivat	2	7	1
Leverantörsskulder	229	174	378
Övriga skulder	669	702	600
Summa kortfristiga skulder	5 023	4 400	4 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 685	23 201	24 249

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital 1 januari	10 093	10 756	10 756
Avyttring dotterföretag	-	-1	-
Lämnad utdelning	-357	-432	-432
Totalresultat för perioden	352	-103	-231
Eget kapital vid periodens utgång	10 088	10 221	10 093
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 049	10 182	10 057

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Marknadsvärde 1 januari	11 819	7 555	2 593	21 967	21 305
Investeringar	217	101	899	1 217	719
Förvärv	-	1	0	1	130
Avyttringar	-29	-	-2	-31	-25
Byte av fastighetstyp	-	37	-37	-	-
Värdeförändringar	-102	-150	186	-66	-498
Marknadsvärde vid periodens slut	11 904	7 544	3 639	23 088	21 631
Andel av totalt marknadsvärde, procent	52	33	16	100	100
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 543	7 544	3 639	22 727	21 274
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,22	6,78	5,12	5,72	5,67

Per den 30 september ägde Jernhusen 144 (144) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 523 000 (537 000) kvadratmeter, varav 185 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 338 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 1 121 (326) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. Positiva värdeförändringar under perioden är resultat av projekt. Negativa värdeförändringar beror på höjda direktavkastningskrav och driftnettoeffekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat till 5,72 procent, jämfört med 5,67 procent per den 31 december 2023. Jämfört med den 30 juni har

direktavkastningskravet dock minskat med 0,02 procentenheter.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 218 (850) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 237 (175) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Frånträden uppgick till 31 (25) MSEK, varav 29 MSEK avser del av en fastighet i Karlstad som ingår i projektet Karlstad stationsområde. Avtal om försäljning av Jernhusens andel i Västerås Central till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK har ingåtts med Västerås Stad. Frånträde skedde den 1 oktober 2024 och redovisas under fjärde kvartalet.

36

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

Orter med depåverksamhet

5

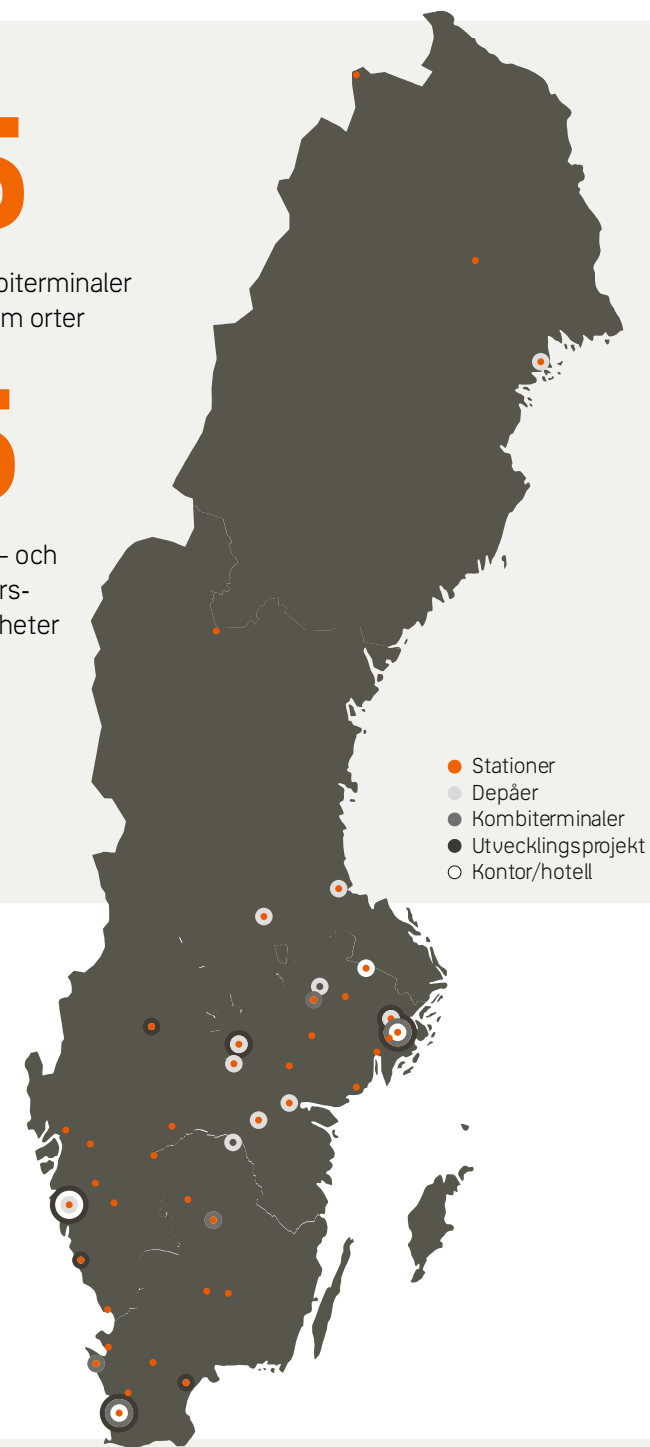
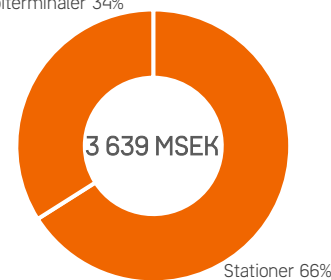
Hotell- och kontorsfastigheter

8

Orter med utvecklingsprojekt

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde

Depåer och Kombiterminaler 34%



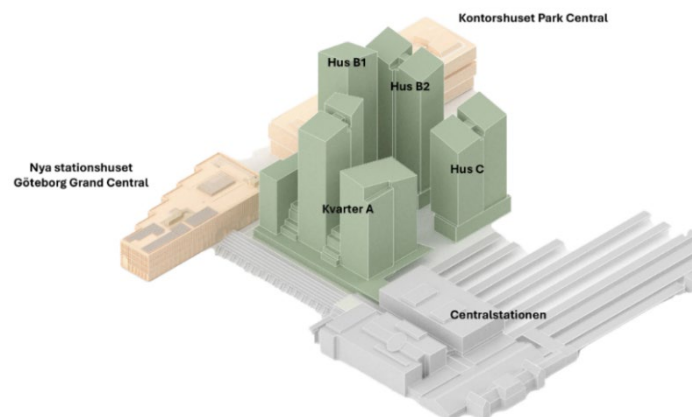
JERNHUSENS PÅGÅENDE PROJEKT

Investeringar, MSEK

Kommun	Projektnamn	Färdig- ställande	BTA	Totalt bedömda	Varav kvarstår	Ack. 30 sep 2024	Jan-sep 2024	Ek. uthyrn.- grad, procent	Huvudsakligt innehåll
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 583	567	249	20	Station, kontor
Göteborg	Grand Central	2027	15 000	1 260	1 119	141	83	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	1 080	892	188	142	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	300	226	74	53	100	Verkstad
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	227	463	144	-	Verkstad
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	120	90	30	22	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	110	35	75	48	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 så som om bolaget vore helägt av Jernhusen.

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner				
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2025	35 000	Verkstad
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2032	150 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	2027	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Lagakraftvunna detaljplaner 2024				
Karlstad	Karlstad stationsområde	2024	15 000	Station, kontor
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	2024	140 000	Station, kontor, bostäder



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.

PROJEKTVERKSAMHETEN

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

Även inom Centralstaden Göteborg går utvecklingen vidare med byggstart av Park Central och Göteborg Grand Central (tidigare "Nya Stationshuset"). Båda byggnaderna planeras att tas i drift i slutet av 2026 när Västlänken öppnar för trafik. I Park Central har loffice utökad det hyresavtal som tidigare tecknats med ytterligare 1 800 kvadratmeter till totalt 5 700 kvadratmeter. 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 arkitekttävling 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 tredje kvartalet fortsatte marknadsräntorna att sjunka, både för korta och långa löptider. Även kreditmarginalerna minskade, om än marginellt för företag med kreditbetyg A. Kombinationen av lägre marknadsräntor och lägre kreditmarginaler har ytterligare stärkt kapitalmarknaden, vilket har varit fördelaktigt för Jernhusen. Under perioden har Jernhusen emitterat obligationer med kreditmarginaler lägre än de flesta andra fastighetsbolag. Den låga kreditmarginalen är inte bara ett resultat av stark kreditrating och en god finansiell ställning utan framför allt en konsekvens av Jernhusens starka hållbarhetsprofil. God tillgång till kapital från såväl banker som kapitalmarknaden skapar kapacitet för fortsatta investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 993 MSEK och uppgår till 9 965 (8 971) MSEK, främst som ett resultat av investeringar och utbetald utdelning. Per den 30 september utgjordes låneportföljen av 100 procent grön

finansiering bestående av gröna obligationer om 8 353 MSEK, grönt lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 668 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 1 600 MSEK gröna obligationer inom ramen för det gröna ramverket.

BEKRÄFTAT KREDITBETYG AV S&P GLOBAL

I den årliga översynen, som genomfördes i juni, bekräftade S&P Global 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. Detta bedöms vara ett resultat av bolagets starka hållbarhetsprofil, som stärker Jernhusens trovärdighet och bidrar till mer förmånliga villkor. 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 5,4 (5,3) gånger. Belåningsgraden har ökat till 43,2 (40,8) procent av fastighetsvärdet, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 9,6 (9,2) gånger. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,7 (3,0) år. Räntebindningen uppgick vid periodens utgång till 3,2 (2,8) år. Per den 30 september var 76 procent av den totala skulden räntesäkrad över 12 månader. Likviditetskvoten uppgick till 138 procent, vilket är över målet om 125 procent.

Ränteförfallstruktur per 30 september 2024

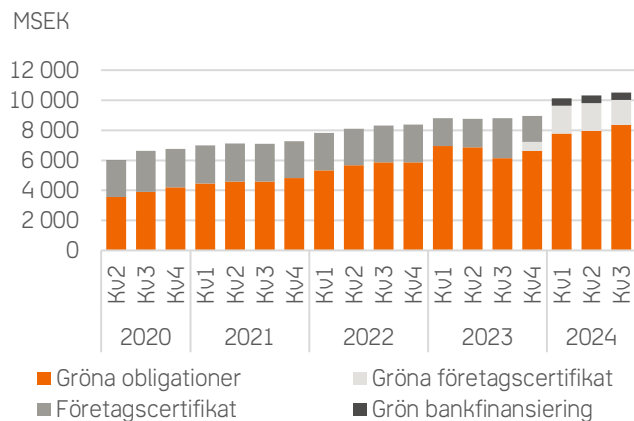
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	2 522	2,8
1 - 2 år	950	2,2
2 - 3 år	1 500	2,0
3 - 4 år	2 750	3,4
4 - 5 år	1 000	0,2
5 - år	1 801	2,4
Totalt¹⁾	10 521	2,5

¹⁾ Marknadsvärde derivat om 33 MSEK samt leasingsskulder om 423 MSEK ingår inte.

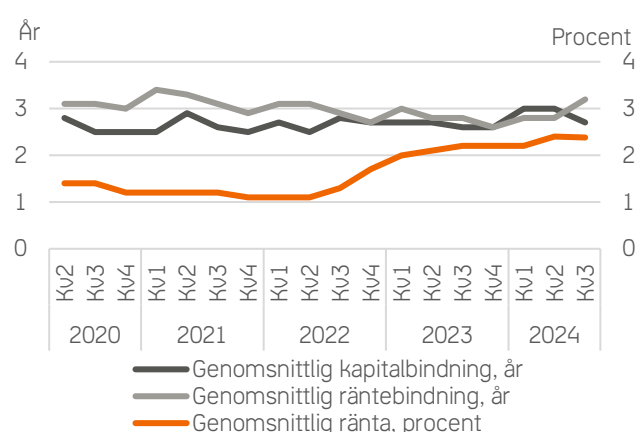
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 2,5 (2,1) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 19 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 105 MSEK.

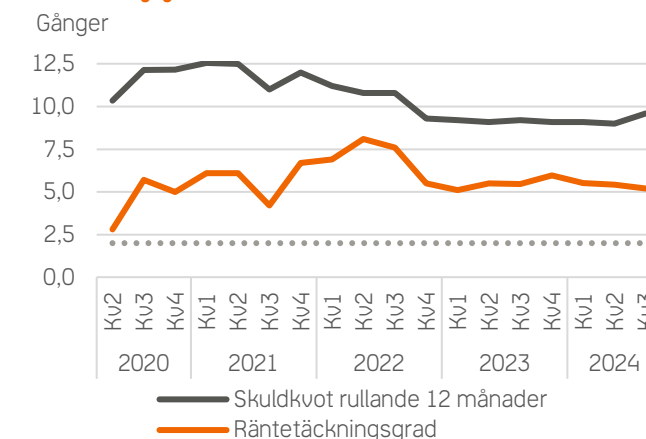
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Helår 2023
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	295	289	860	797	1 133	1 071
Central administration och strategisk utveckling	-27	-26	-76	-68	-100	-91
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	3	10	21	31	34	44
Betald ränta	-50	-25	-153	-114	-226	-187
Erhållen ränta	9	7	33	22	42	30
Betald skatt	-0	-0	-0	3	-1	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229	255	684	671	882	869
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	199	-4	675	499	-91	-267
Förändring av korta skulder	-120	0	-140	5	-67	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308	251	1 219	1 175	724	680
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-383	-281	-1 206	-719	-1 642	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-32	-	-122	-228	-349
Avyttring av förvaltningsfastigheter	31	9	31	25	85	79
Förvärv av inventarier	-	-1	-2	-2	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-351	-304	-1 175	-817	-1 785	-1 428
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-43	-53	44	357	-1 061	-748
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	498	152	1 602	1 481	3 024	2 903
Amortering av räntebärande skulder	-348	-208	-1 245	-1 547	-1 504	-1 807
Förändring av långfristiga skulder	11	-	33	126	54	147
Utbetald utdelning	-	-	-357	-432	-357	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161	-57	33	-372	1 217	812
Periodens kassaflöde	118	-110	77	-15	156	64
Likvida medel vid periodens början	408	479	448	384	369	384
Likvida medel vid periodens slut	525	369	525	369	525	448

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Till följd av högre driftöverskott än föregående år har kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, ökat trots högre betald ränta.

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 lägre amorteringar. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.



I september öppnade Holy Greens dörrarna till sin nya restaurang på Stockholms Centralstation och erbjuder sallader och bowls till alla 200 000 personer som passerar genom centralstationen varje dag. Foto: Holy Greens.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022
MSEK									
Fastighetsintäkter	461	494	495	485	457	441	444	422	410
Driftöverskott	295	297	268	273	289	273	235	229	266
Förvaltningsresultat	216	224	198	208	215	206	172	172	210
Värdetförändring fastigheter	-42	203	-228	-305	-231	117	-384	375	1
Periodens resultat	18	340	-7	-135	-3	269	-321	444	213

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022
Lokalarea, kvm	523 000	528 000	537 000	537 000	538 000	537 000	537 000	542 000	545 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	23 088	22 770	22 038	21 967	21 631	21 547	21 204	21 305	20 799
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	388	531	299	691	321	229	300	300	174
Fastighetsförsäljningar, MSEK	29	2	-	54	6	2	17	172	15
Överskottsgrad, procent	64,1	60,1	54,1	56,3	63,2	61,9	52,9	54,3	64,8
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	5,0	5,1	5,1	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7	4,9
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	2,9	2,1	1,7	0,8	3,8	4,9	5,6	9,1	12,3
Ekonomisk vakansgrad, procent	6,1	6,3	5,0	5,4	5,5	5,2	6,5	7,2	7,5

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022	Kv3 2022
Soliditet, procent	40,9	41,1	41,5	41,6	44,1	44,1	44,8	45,9	46,2
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 965	9 774	9 107	8 972	8 512	8 478	8 099	8 093	8 159
Belåningsgrad, procent	43,2	42,9	41,3	40,8	39,4	39,3	38,2	38,0	39,2
Skuldkvot, ggr	9,6	9,5	9,0	9,1	9,1	9,2	9,1	9,2	9,2
Likviditetskvot, procent	138	140	148	184	152	149	174	173	124
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,4	5,5	6,0	5,5	5,5	5,1	5,5	7,6
Genomsnittlig ränta, procent	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	1,7	1,3
Räntebindningstid, år	3,2	3,1	2,8	2,8	2,6	2,8	2,8	3,0	2,7
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	2,1	1,9	1,2	-1,8	3,8	6,0	7,7	16,2	22,5

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-sep 2024				Jan-sep 2023			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster	Totalt
Lokaler	512	441	-8	945	496	395	-3	887
Markupplåtelse	70	26	-1	96	74	24	-	98
Infrastrukturförvaltning	-	95	-0	95	-	85	-	85
Summa hyresintäkter	583	561	-8	1135	569	504	-3	1069
Energi	38	61	-0	99	36	58	-	94
Stationsintäkter	78	-	-0	78	74	-	-	74
Reklamintäkter	35	-	0	35	39	-	-	39
Övrigt	57	23	22	102	44	22	-	66
Summa övriga fastighetsintäkter	208	84	22	315	194	80	-	273
Summa fastighetsintäkter	791	645	13	1450	763	584	-3	1342
Driftkostnader	-181	-73	1	-253	-186	-59	-	-246
Energi	-56	-72	-0	-128	-47	-57	-	-104
Underhåll	-34	-28	-0	-61	-32	-22	-	-53
Fastighetsskatt	-16	-1	-0	-17	-15	-1	-	-16
Fastighetsadministration	-66	-71	6	-130	-65	-60	-1	-126
Summa fastighetskostnader	-352	-245	7	-590	-344	-200	-1	-545
Driftöverskott	439	401	20	860	419	384	-5	797
Central administration	-	-	-43	-43	-	-	-33	-33
Strategisk utveckling	-	-7	-27	-34	-	-9	-26	-35
Finansiella poster	-	-	-146	-146	-	0	-136	-136
Förvaltningsresultat	439	394	-195	638	419	375	-200	593
Värdeförändring fastigheter	51	-115	-2	-66	-764	266	0	-498
Värdeförändring derivat	-	-	-89	-89	-	-	25	25
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-45	-45	-	-	-154	-154
Resultat före skatt	490	279	-330	438	-345	641	-330	-35

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023-sep 2024	Helår 2023
Intäkter	85	78	260	241	347	328
Kostnader	-82	-70	-270	-237	-363	-330
Finansnetto	116	9	164	582	178	596
Bokslutsdispositioner	-	0	0	2	348	349
Resultat före skatt	119	17	154	587	509	943
Skatt	-31	-47	-42	-47	-61	-66
Periodens resultat	88	-30	113	540	449	877

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	11	15	14
Materiella anläggningstillgångar	17	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 064	2 606	2 788
Omsättningstillgångar	12 255	11 080	12 311
SUMMA TILLGÅNGAR	15 347	13 710	15 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 578	4 486	4 822
Obeskattade reserver	1	-	1
Långfristiga skulder	6 438	5 478	6 778
Kortfristiga skulder	4 331	3 745	3 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 347	13 710	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	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Driftöverskott	295	289
Fastighetsintäkter	/ 461	457
Överskottsgrad, procent	= 64,1	63,2
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 133	1 027
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 466	21 422
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	= 5,0	4,8
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	846	765
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 188	-174
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+ 371	-123
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 466	21 422
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 2,9	3,8

MSEK	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023
Finansrelaterade nyckeltal		
Eget kapital	10 088	10 221
Totala tillgångar	/ 24 685	23 201
Soliditet, procent	= 40,9	44,1
Räntebärande skulder	10 944	9 399
Derivat (skuld)	+ 43	44
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- 10	20
Räntebärande fordringar	- 407	247
Derivat (fordringar)	- 81	294
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- -	-
Likvida medel	- 525	369
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 9 965	8 512
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 965	8 512
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 846	765
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 188	-174
Skuldkvot, ggr	= 9,6	9,1
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700
Likvida medel	+ 525	369
Kortfristiga placeringar	+ 406	-
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 4 085	3 517
Likviditetskvot, procent	= 138	-
Förvaltningsresultat	216	215
Finansiella poster	- 51	-48
Finansiella poster	/ -51	-48
Räntetäckningsgrad, ggr	= 5,2	5,5
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	216	389
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 082	10 406
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 2,1	3,8

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 september var 197 (185) personer anställda i koncernen, varav 191 (178) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Peter Lind tillträder som Chef Affärsområde Stationer i början av 2025.

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

Inga förändringar av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 28–32 i årsredovisningen för 2023 bedöms ha skett.

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 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

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplysningar i finansiella rapporter i kraft och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Jernhusen påverkas främst genom förändrad presentation av rapport över totalresultat.

Inga övriga 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.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kalendarium

- Bokslutskommuniké 2024 23 januari 2025
- Års- och hållbarhetsredovisning 2024 februari 2025
- Delårsrapport januari-mars 2025 29 april 2025
- Delårsrapport januari-juni 2025 11 juli 2025
- Delårsrapport januari-september 2025 23 oktober 2025

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

Stockholm den 25 oktober 2024

Biljana Pehrsson

Ud

Granskningsrapport

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Omslagets framsida: Stationshallen i Göteborg Grand Central, Reiulf Ramstad Arkitekter för Jernhusen.
Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm.
Org.nr 556484-2027

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 halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 oktober 2024 klockan 13:00.

SLUTSATS

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

Stockholm den 25 oktober 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

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 leasingkulder. 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 kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingkulder 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 redovisat värde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.