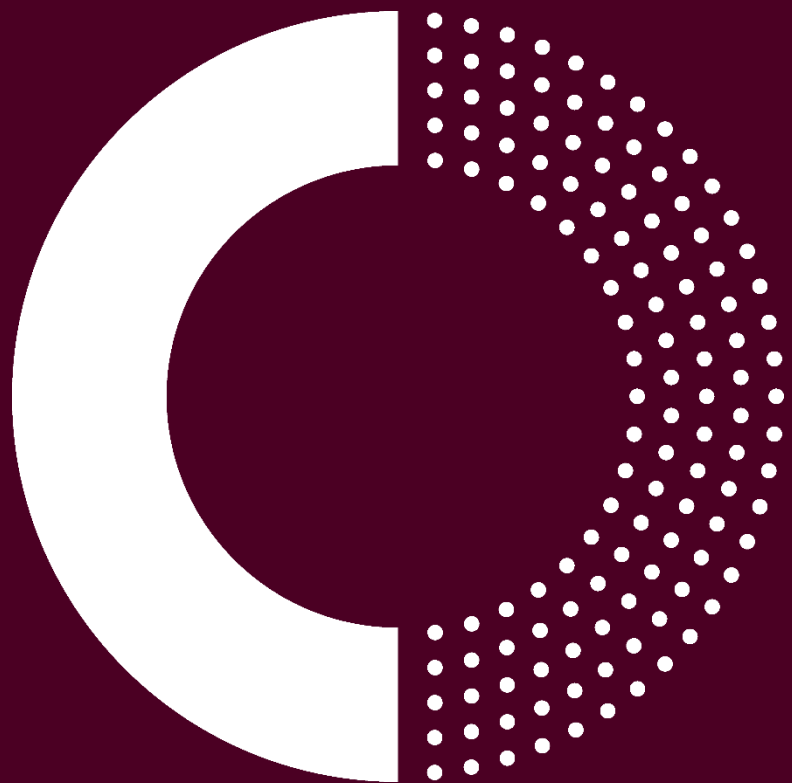


Jernhusen

Bokslutskommuniké

Januari-december 2024



Bokslutskommuniké januari-december 2024

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Fastighetsintäkter	456	485	1 906	1 827
Förvaltningsresultat	166	208	804	801
Värdetändringar fastigheter	387	-305	321	-803
Periodens resultat	340	-135	691	-189
Investeringar och förvärv av fastigheter	640	691	1 857	1 541
Marknadsvärde fastigheter	24 025	21 967	24 025	21 967
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	82	81	82	81

Finansiella mål	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	5,8	0,8	5,8	0,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent ¹⁾	42,3	40,8	42,3	40,8
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,2	6,0	5,1	5,5
Utdelning 40 - 70 procent av årets resultat ²⁾	-	-	55	55

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

²⁾ 40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdetändringar och där tillhörande uppskjuten skatt. Styrelsen föreslår årsstämman 2025 en utdelning om 358 MSEK, motsvarande 55 procent av årets utdelningsbara resultat. Under 2024 delades 357 MSEK ut.

VIKTIGA HÄNDELSEER UNDER KVARTALET

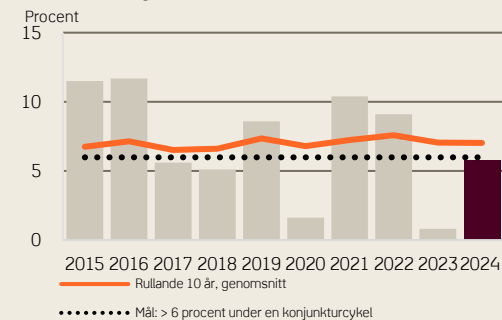
- Jernhusens andel i Västerås Central, som avyttrades tidigare under året, frånträdde.
- Butikslokal omfattande 1 100 kvm i Park Central i Göteborg [hyrdes ut till Coop](#). Butiken planeras stå klar för inflyttning 2027.
- Styrelsen beslutade om ett fjärde strategiskt mål för hållbart värdeskapande: Positiv kundupplevelse.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2025 en utdelning om 358 MSEK, vilket motsvarar 55 procent av utdelningsbart resultat.

PERIODEN I KORTHET

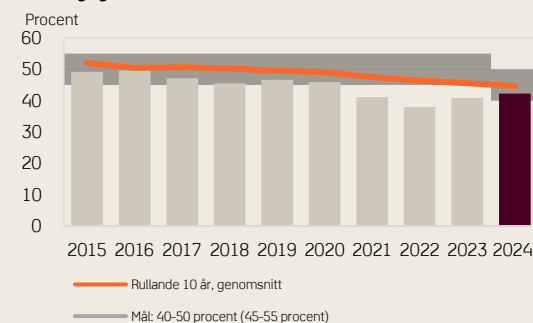
- Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent till 1 906 MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade till 804 MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 58 procent.
- Värdetändringar av fastigheter uppgick till 321 MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 691 MSEK.

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

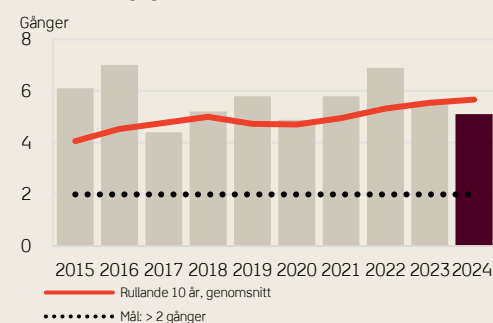
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Ud har ordet – Stärkt finansiell ställning och stabil tillväxt

Jernhusen avslutar år 2024 med stärkt finansiell ställning och stabil tillväxt. Finansiella marknader skickar positiva signaler och vi ser ett ökat tågresande. Det utgör en god grund för de stora utvecklingsprojekt som ligger framför oss – satsningar som är viktiga för resandet och godstransporter på järnvägen.

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

Jernhusen avslutar året med stärkt finansiell ställning. Ett växande förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar under året innebär att vi står redo för den tillväxtresa som nu tar fart. Förvaltningsresultatet har ökat jämfört med föregående år och uppgår till 804 MSEK. Omsättningen på våra stationer fortsätter öka och framtiden indikerar en fortsatt trend i samma riktning.

Under året har intäkterna ökat med 4 procent bland annat till följd av indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgäst Anpassningar. Investeringar i nya depåfunktioner, som skapar ökad kapacitet och förhöjd kundnytta i våra befintliga depåer, medför också ökade intäkter. Det innebär att driftöverskottet fortsätter öka och uppgår till 1 107 MSEK, en ökning med 3 procent jämfört med föregående år.

ETT MÅNGFACETERAT ÅR

Året som gått kännetecknades av en orolig omvärld med ökad osäkerhet kring klimatet, geopolitiken och samhällsekonomin. Finansiella marknader har varit volatila med osäkerhet om framtidsutsikterna. En tydlig och positiv trend är dock att det finns stort intresse för gröna investeringar, och institutionella investerare visar ett växande intresse för fastigheter. Vi har sett en ökning i transaktionsvolym, särskilt under sista kvartalet. Vi kan också konstatera att direktavkastningskraven har sjunkit något under sista halvåret.

På kort sikt finns en oro för svagare tjänstesektor, vikande sysselsättning i kombination med förändrat arbetssätt vilket skapat en generell avmatning på kontorsmarknaden med högre vakanser och utmaningar i rådande hyresnivåer. Kontorets läge

och nära anslutningar till kollektiva transportmedel och service är viktigare än någonsin. Under dessa omständigheter märker vi särskilt hur våra järnvägsnära, centrala lägen spelar viktig roll. Våra fastigheter har ett starkt kunderbjudande där vi, genom våra stationer, stationsnära kontor, hotell, depåer och kombiterminaler, skapar attraktiva och hållbara platser där människor kan trivas och inspireras.

STORA INVESTERINGAR

Resande och transporter på järnvägen fortsätter att öka och under 2024 blev det tydligt att järnvägssystemet kommer att behöva byggas ut med kraft. Järnvägsbranschen formulerade en gemensam syn på framtidens mobilitet och järnvägssystem, med kunden i centrum. Framtiden för våra järnvägsnära fastigheter ser ljus ut.

Under året har vi på affärsmässiga grunder investerat 794 MSEK inom depåbeståndet för att möta våra kunders nuvarande och framtida behov. Det har bland annat handlat om investeringar i nya verkstäder och saneringshallar samt utökad avisningskapacitet i befintligt bestånd där ny, effektiv och mer hållbar teknik används.

När det kommer till stationsnära stadsutveckling har vi uppnått flera viktiga milstolpar i vårt arbete med att utveckla området runt centralstationen i Göteborg. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i slutet av april att den detaljplan vi verkat för i mer än 13 år har vunnit laga kraft, vilket möjliggör byggnation av 140 000 kvadratmeter kontor, hotell, handel och bostäder i direkt anslutning till centralstationen. Tillsammans med tidigare beslutade detaljplaner innebär det att Jernhusen utvecklar omkring 200 000 kvadratmeter nya stads- och stationsmiljöer i området runt Göteborgs Centralstation. Målet är att skapa en plats där fler kan bo, arbeta och leva med direkt tillgång till kollektivtrafiken. Under 2024 har vi tagit de första spadtagen i de två första etapperna: Göteborg Grand Central, själva stationshuset där butiker, kaféer, restauranger och kontor samspekar med den befintliga stationshallen, och Park Central, med fokus på kontor och handel samt en egen stationsuppgång.

Totala investeringar inom stationer och stationsnära fastigheter uppgår under året till 1 063 MSEK varav satsningarna i Göteborg motsvarar 583 MSEK.

FÖRSTÄRKT KUND- OCH RESENÄRSFOKUS

Jernhusen är i en tillväxtfas. Ledningsgruppen har under hösten arbetat fram en ny affärsplan som sträcker sig till 2030 med en tydlig riktning och målbild som hela organisationen kan samlas kring. Vår ambition har varit att sammanfoga samhällsbyggnadsperspektivet med ett tydligare kund- och resenärsfokus. Parallellt med affärsplanen har vi landat i en ny vision för Jernhusen: Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

För att på ett tydligt sätt styra mot den uppdaterade visionen har Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande kompletterats med ett fjärde mål: Positiv kundupplevelse. Kundperspektivet är i sig inte något nytt för Jernhusen. Vi förvaltar aktivt befintliga fastigheter och utvecklar nya men det har alltid varit människor vi jobbar med och för. Det nya är att vi med målet positiv kundupplevelse konkretiserar detta och på ett tydligare sätt styr hela verksamheten mot kontinuerliga förbättringar i våra kundrelationer. En del i detta arbete kommer innebära att vi, med start 2025 kommer att målstyra mot både nöjd kund index (NKI) för att fånga upp hyresgästperspektivet och nöjd resenärsindex (NRI) för att fånga upp besökar- och resenärsperspektivet.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till alla våra kunder, medarbetare och samarbetspartners för gott arbete och samarbete under 2024. Vi ser fram emot 2025 tillsammans med er.



Biljana Pehrsson, vd Jernhusen

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 **kommersiella fastigheter nära den svenska järnvägen**.

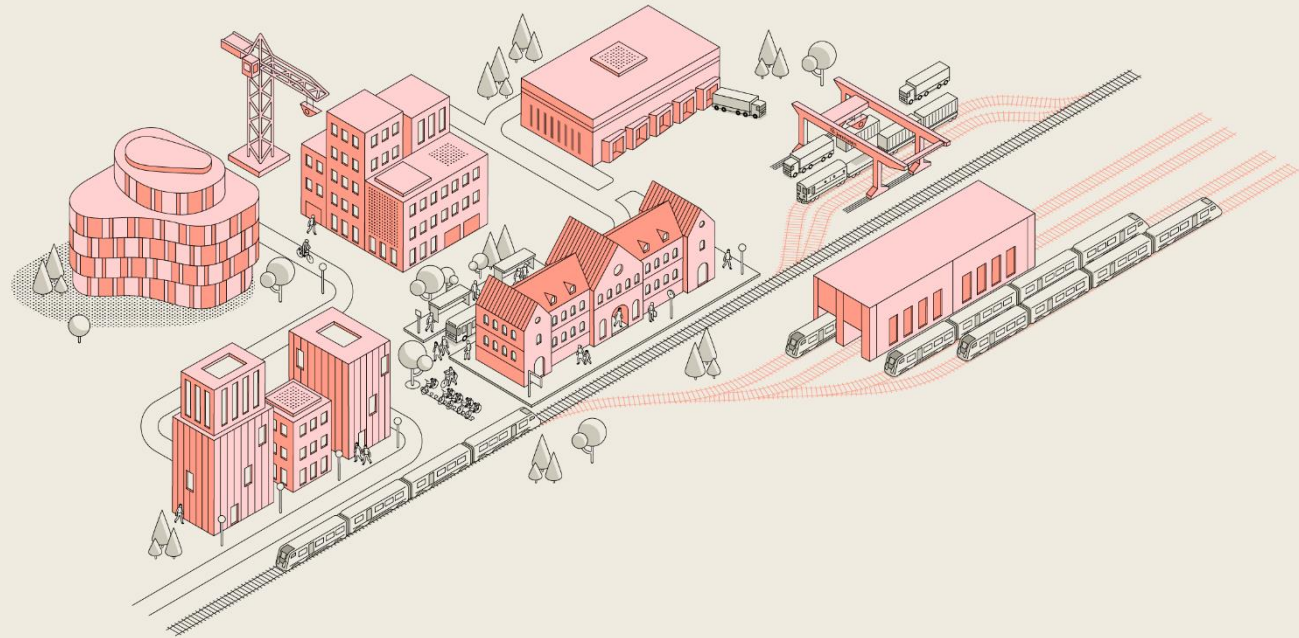
Genom en aktiv förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling skapar vi hållbar tillväxt med god lönsamhet för ägaren. Det ger förutsättningar för en positiv kund- och resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

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

24,0 Fastighetsvärde miljarder SEK



STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 35 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.

Även våra depåer utvecklas löpande för att möta kundernas behov.

JERNHUSENS VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

Läs mer om Jernhusen på jernhusen.se

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Jernhusen har fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande. Målen styr mot vår vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

LÖNSAM TILLVÄXT

Målet Lönsam tillväxt lägger grunden för ekonomisk hållbarhet, ett kommersiellt förhållningssätt och uppfyllelse av Jernhusens finansiella mål. Målet är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel. För 2024 uppgick totalavkastningen till 5,8 procent och de senaste tio åren har den uppgått till i genomsnitt 7,0 procent.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA

Jernhusen arbetar proaktivt med säkerhet och trygghet i våra fastigheter och projekt. För att skapa trygga miljöer i stationsområdena använder Jernhusen kamerabevakning och samarbetar med polis och andra myndigheter. Under året har Jernhusen tillsammans med MSB och andra aktörer [utvecklat utbildningsmaterial och metoder för skydd och säkerhet](#) för buss och spårbinden kollektivtrafik.

Inom depåer och kombiterminaler är fokus på säkerheten främst inom el- och spårinfrastruktur, där vi kontinuerligt genomför riskanalyser och förbättringsåtgärder. Det strategiska målet Säkert, sunt och tryggt innebär att ingen ska skadas eller uppleva otrygghet av att vistas i eller omkring våra fastigheter. Under 2024 inträffade inga allvarliga incidenter på våra fastigheter.

POSITIV KUNDUPPLEVELSE

Under året har Jernhusen arbetat fram en ny affärsplan med målet att kombinera samhällsbyggnadsperspektivet med ett starkare kundfokus. Under det fjärde kvartalet beslutades en ny affärsplan för 2025–2030 och en uppdaterad vision: att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras. För att uppnå detta har Jernhusen introducerat ett nytt strategiskt mål att styra mot från och med 2025: Positiv kundupplevelse. Jernhusen har alltid haft människan i centrum vid förvaltning och utveckling av fastigheter. Det nya målet konkretiserar detta och styr mot ständiga förbättringar genom att bland annat kontinuerligt mäta både nöjd kund index (NKI) och nöjd resenär index (NRI). Målet är att uppnå NKI över 74 och NRI över 70.

Genom att tydliggöra vilka vi är till för vill vi säkerställa att alla våra kunder – våra hyresgäster, resenärer, besökare och andra som nyttjar och besöker våra fastigheter – får en positiv och inspirerande upplevelse när de befinner sig på och omkring våra fastigheter. Uppföljning av målet påbörjas 2025.

KLIMATNEUTRALT

Jernhusen har satt upp ambitiösa klimatmål med målet att bli klimatneutrala senast 2045 och att halvera klimatpåverkan till 2030 jämfört med 2020. För att nå dessa mål har Jernhusen skapat [en detaljerad färdplan för klimatneutralitet](#) som uppdaterades under året. Insamling av utsläppsdata för 2024 pågår och utfall kommer att redovisas i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

HÅLLBAR FASTIGHETSUTVECKLING MED KUNDEN I FOKUS

När vi utvecklar och tar hand om våra fastigheter hjälper våra fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande oss att hålla kurs och arbeta mot vår vision. Därmed skapar vi nytta för våra kunder.

Ett exempel på hållbar fastighetsutveckling med kunden i fokus hittar vi på Hagalunds Depå i Stockholm. Där utvecklar Jernhusen flera komplexa depåfunktioner. Utvecklingen sker fullt ut i dialog med kunderna och efter kundernas behov. Med en god riskavvägning och med kunden i fokus säkrar vi långsiktiga kassaflöden över tid genom långa kontrakt vilket skapar förutsägbarhet, långsiktig lönsamhet och

möjligheter att investera för både kunden och oss. Utbyggnad och modernisering pågår parallellt med den dagliga driften i Hagalund och vi har flera projekt på gång samtidigt. För att minska riskerna och samtidigt säkerställa en god kommunikation har vi bland annat utvecklat en app för att nå ut med ny information till våra kunder på ett enkelt och lättillgängligt sätt. Under sommaren 2025 väntas nya stationshuset i Varberg öppna. Byggprojektet genomförs med strikta klimatmål, där entreprenören valts ut baserat på deras åtagande att minimera klimatpåverkan. Under byggnationen genomförs flera klimatförbättrande åtgärder, till exempel att använda stål med högre andel återvunnet material, så kallat skrotbaserat stål och en stomme av trä.



Lönsam tillväxt

Utfall 2024
5,8 procent i totalavkastning (2023: 0,8 procent).



Säkert, sunt & tryggt för alla

Utfall 2024
0 allvarligt skadade på våra fastigheter (2023: 1 allvarligt skadad).



Positiv kundupplevelse

Uppföljning påbörjas 2025.



Klimatneutralt

Utfall 2024
Insamling av utsläppsdata pågår och utfall kommer att rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	376	367	1 511	1 436
Övriga fastighetsintäkter	80	118	395	391
Summa fastighetsintäkter	456	485	1 906	1 827
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-85	-91	-338	-338
Energi	-39	-37	-167	-141
Underhåll	-28	-27	-89	-80
Fastighetsskatt	-5	-5	-22	-22
Fastighetsadministration	-52	-51	-182	-177
Summa fastighetskostnader	-209	-212	-799	-757
Driftöverskott	247	273	1 107	1 071
Central administration	-18	-15	-61	-48
Strategisk utveckling	-11	-9	-44	-43
Finansiella poster	-52	-42	-198	-178
Förvaltningsresultat	166	208	804	801
Värdoförändringar fastigheter	387	-305	321	-803
Värdoförändringar derivat	49	-146	-40	-121
Värdoförändringar finansiell skuld	-137	51	-182	-104
Resultat före skatt	465	-192	903	-227
Skatt	-125	58	-212	38
Periodens resultat	340	-135	691	-189
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdoförändring elderivat	2	8	4	-53
Skatt hänförlig till värdoförändring elderivat	-1	-2	-1	11
Övrigt totalresultat ¹⁾	2	6	3	-42
Periodens totalresultat	342	-128	694	-231
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	340	-133	694	-187
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-3	-2
Resultat per aktie (SEK)	85	-34	173	-47
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Lokaler	317	304	1 262	1 191
Markupplåtelse	31	35	127	132
Infrastrukturförvaltning	28	28	122	113
Summa hyresintäkter	376	367	1 511	1 436
Energi	31	32	130	126
Stationsavgifter	26	24	104	98
Reklamintäkter	11	13	46	53
Övrigt	13	48	115	114
Summa övriga fastighetsintäkter	80	118	395	391
Summa fastighetsintäkter	456	485	1 906	1 827

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent trots att vakansgraden ökade från 5,4 procent per den 31 december 2023 till 6,1 procent per den 31 december 2024. Ökningen av intäkterna förklaras främst av indexuppräkning samt nya och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning och kontraktsenlig garantiintäkt från ej genomförd fastighetsförsäljning med totalt 25 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 124 (115) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 81 (80) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent främst på grund av högre energi- och underhållskostnader men även på grund av högre kostnad för fastighetsadministration.

Föregående år påverkades energikostnaderna positivt av erhållit elstöd med 21 MSEK.

Förändringen av fastighetsintäkter och fastighetskostnader innebär sammantaget att driftöverskottet har ökat med 3 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Finansiella poster var 20 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 11 procent. Ökningen beror på högre räntebärande skuld och högre upplåningsränta. Aktiverad ränta uppgår till 34 (16) MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Jämförbart bestånd

Fastighetsintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3 procent och driftöverskottet ökade med 1 procent.

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

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Driftnetto	93	25	-55	62	731
Projektresultat	-17	-29	172	125	-167
Direktavkastningskrav	90	61	-18	133	-1 366
Summa värdeförändringar	165	57	98	321	-803

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är positiva och motsvarar en värdeförändring om 1,5 procent av marknadsvärdet per den 31 december 2023. De positiva förändringarna beror på ökade intäkter och projektresultat relaterade till en lagakraftvunnen detaljplan inom Centralstaden Göteborg. Dessutom har en starkare fastighetsmarknad under andra halvåret resulterat i värdeökningar för centralt belägna fastigheter i storstäder samt för depåer och logistik.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 40 (125) MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde närmast sig förfall, vilket minskat deras nuvärde.

Värdeförändringar finansiell skuld

Värdeförändringar finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. Den negativa värdeförändringen beror i huvudsak på den projektvinst som har upparbetats i det gemensamt ägda bolaget under perioden. Se Övrig information på sidan 17 för ytterligare information.

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 23,5 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 213 (1 456) MSEK, varav 1 120 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 10 605 (9 390) MSEK.

MSEK	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Aktuell skatt	-0	2
Uppskjuten skatt	-211	36
Summa skatt	-212	38
Redovisat resultat före skatt	903	-227
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-186	47
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	7	1
ej avdragsgill ränta	-6	-
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-38	-21
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	4	6
övriga justeringar	-0	3
justeringar hänförliga till föregående år	8	3
Summa skatt	-212	38
Effektiv skattesats, %	23,5	16,6



Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, och också företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

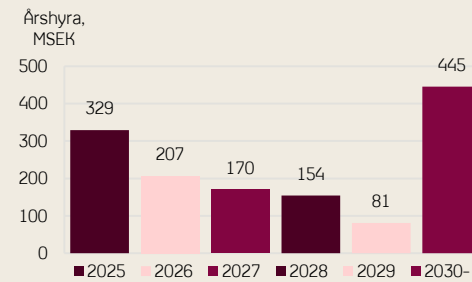
Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalar men även för cirka 100 väntsalar som ägs av andra fastighetsbolag. Svenska Reseterminaler tecknar stationstjänstavtal med trafikföretagen som betalar en stationsavgift.

Hyresgäster i underhållsdepåer är främst tågoperatörer, underhållsleverantörer och trafikhuvudmän. På Jernhusens kombiterminaler hyr terminal-operatörer 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 innehas för framtida

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

Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2025 avser 79 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med minst 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktspportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 47 procent av kontrakterade hyresintäkter och

utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Euromaint och Västtrafik. Cirka 34 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 31 december 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 påverkas bland annat av en större nyuthyrning på Nässjö Depå samt uppsägningar främst inom affärsområde Stationer. De största omförhandlingarna avser två kontorsavtal på Stockholms Centralstation. Den enskilt största nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgår till 70 MSEK och avser ny depåkapacitet med tillträde år 2026.

Vakansgrad

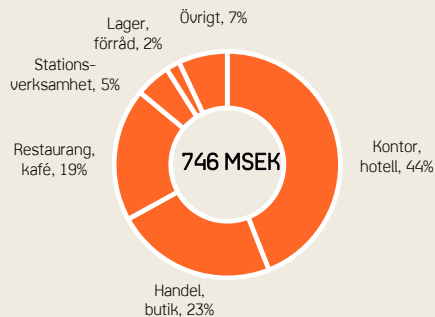
Per den 31 december uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 8,4 (6,3) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,5 (4,2) procent och för

Jernhusen totalt till 6,1 (5,4) procent. Ökningen beror främst på tre avflyttade kontorslokaler i Malmö och Göteborg och lokaler i stationsbeståndet.

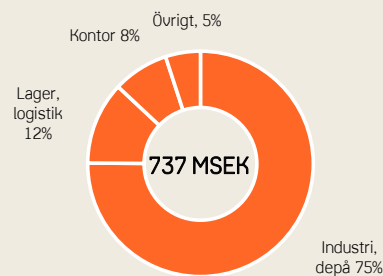
Nettouthyrning

MSEK	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	26	29
Omförhandling	8	10
Uppsagt för avflytt	-26	-39
Nettouthyrning i befintligt bestånd	8	-1
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	85	42
Uppsagt för avflytt	-21	-14
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	64	29
Nettouthyrning totalt	72	28

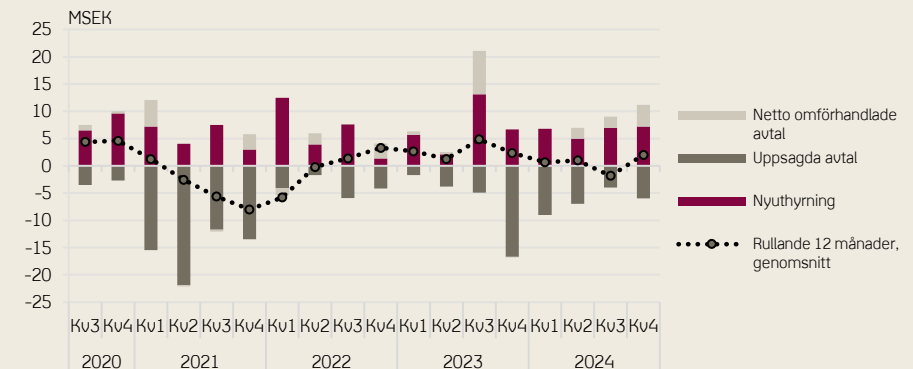
Andel av hyresvärde per användningsområde, Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	24 025	21 967
Övriga materiella anläggningstillgångar	100	108
Immateriella tillgångar	10	14
Derivat	120	140
Summa anläggningstillgångar	24 254	22 229
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	273	288
Räntebärande kortfristiga fordringar	249	1 045
Övriga fordringar	226	239
Likvida medel	834	448
Summa omsättningstillgångar	1 583	2 020
SUMMA TILLGÅNGAR	25 837	24 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 391	10 057
Innehav utan bestämmande inflytande	-	36
Summa eget kapital	10 391	10 093
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 416	2 208
Räntebärande skulder	8 158	7 195
Övriga skulder	476	251
Derivat	30	33
Avsättningar	74	102
Summa långfristiga skulder	11 154	9 789
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 182	3 389
Derivat	0	1
Leverantörsskulder	477	378
Övriga skulder	633	600
Summa kortfristiga skulder	4 292	4 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 837	24 249

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital 1 januari	10 093	10 756
Transaktion med minoritet	-39	-
Lämnad utdelning	-357	-432
Totalresultat för perioden	694	-231
Eget kapital vid periodens utgång	10 391	10 093
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 391	10 057

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Marknadsvärde 1 januari	11 819	7 555	2 593	21 967	21 305
Investeringar	300	205	1 352	1 857	1 237
Förvärv	-	1	0	1	303
Omvärdering leasingtillgångar	4	-	-	4	4
Avyttringar	-110	-	-14	-124	-80
Byte av fastighetstyp	-	37	-37	-	-
Värddeförändringar	165	57	98	321	-803
Marknadsvärde vid periodens slut	12 178	7 855	3 992	24 025	21 967
Andel av totalt marknadsvärde, procent	51	33	16	100	100
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 813	7 855	3 992	23 661	21 606
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,16	6,68	5,06	5,65	5,76

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (144) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 517 000 (537 000) kvadratmeter, varav 184 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 333 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 2 058 (662) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. De positiva värddeförändringarna under perioden kan tillskrivas ökade intäkter, sänkta direktavkastningskrav samt framgångsrika projekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sänkts till 5,65

procent, jämfört med 5,76 procent per den 31 december 2023.

Under året har fastigheter motsvarande 84 procent av det totala marknadsvärdet värderats av extern part. Den totala skillnaden mellan den värderingen och Jernhusens interna värdering uppgår till 1 procent.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 858 (1 541) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 406 (326) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Frånträden uppgick till 124 (80) MSEK, varav 29 MSEK avser en del av en fastighet i Karlstad som ingår i projektet Karlstad stationsområde. Västerås Central frånträddes den 1 oktober 2024 till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK.

35

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

Orter med depåverksamhet

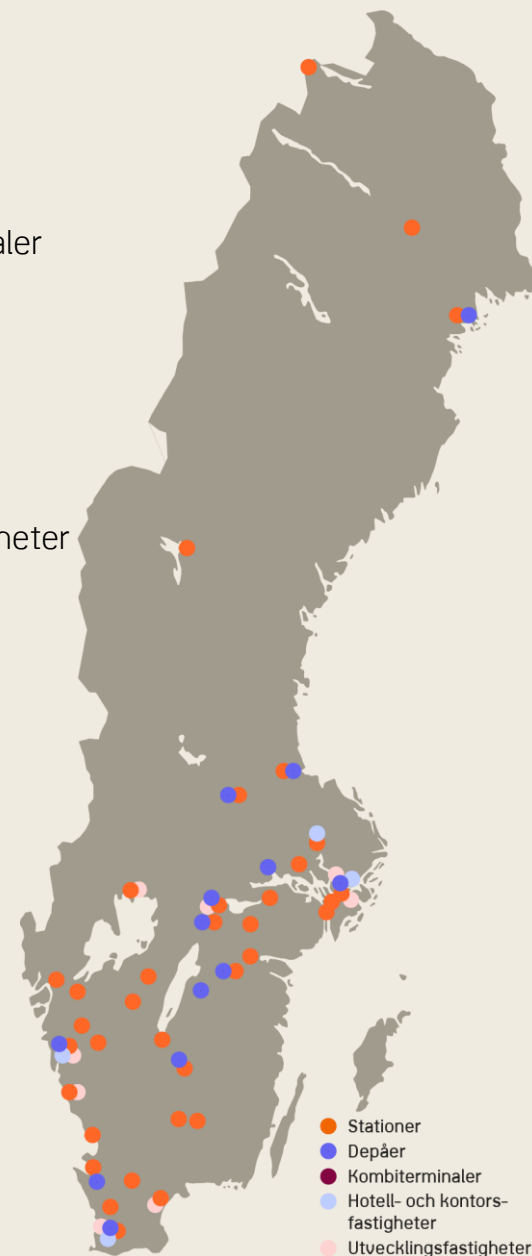
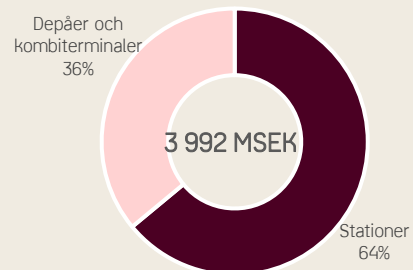
5

Hotell- och kontorsfastigheter

8

Orter med utvecklingsprojekt

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde

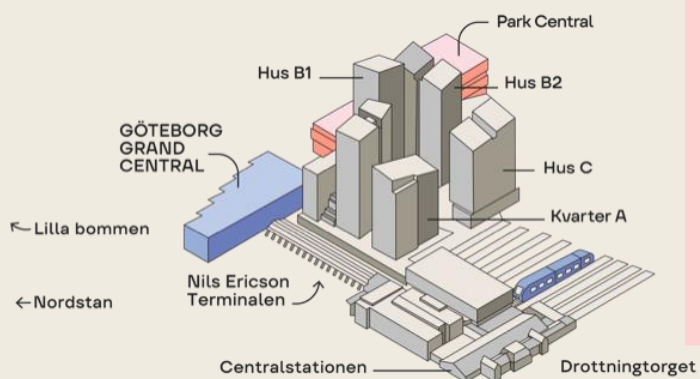


JERNHUSENS PÅGÅENDE PROJEKT

Kommun	NotProjekt/namn	Färdig-ställande	BTA	Investeringar, MSEK					
				Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 31 dec 2024	Jan-dec 2024	Ek. uthyrn.-grad, procent	Huvudsakligt innehåll
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 456	694	377	23	Station, kontor
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	1 044	216	158	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	13 500	690	584	106	-2	-	Verkstad
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	188	74	114	93	100	Verkstad
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	974	106	-2	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	460	406	54	47	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	130	27	103	76	8	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	Projekt/namn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner				
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2032	170 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	2027	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Lagakraftvunna detaljplaner 2024				
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	2024	140 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	2024	15 000	Station, kontor



Inom Centralstaden Göteborg pågår flera projekt parallellt, dels kontorshuset Park Central och det nya stationshuset Göteborg Grand Central som båda är i produktion, dels projektering för byggnationer för projektet Centralstaden Göteborg DPA. I bilden illustreras DPA som Hus B1, Hus B2, Hus C och Kvarter A. Projekten omfattar totalt 195 000 kvm BTA i stationsnära miljö.

PROJEKTVERKSAMHETEN UNDER PERIODEN

Under året har vi nått flera viktiga milstolpar i våra projekt. Inom projekten på Hagalunds Depå har byggnationen av Västra Vagnhallen, Ny Svarvbyggnad och Heltåg utbyggnad startat. Västra Vagnhallen och Ny Svarvbyggnad planeras att tas i drift 2026 och Heltåg utbyggnad i början av 2027.

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 utökats till hyresavtal som tidigare tecknats med ytterligare 1 800 kvadratmeter till totalt 5 700 kvadratmeter. 1 100 kvadratmeter har hyrts ut till livsmedelskedjan Coop som kommer att öppna upp en butik i gatuplan. 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 fjärde kvartalet noterades en uppgång i marknadsräntorna, med en särskilt tydlig ökning under december. Samtidigt steg kreditmarginalerna för företag med kreditbetyg A. Kapitalmarknaden har fortsatt att uppvisa styrka, vilket har varit till fördel för Jernhusen. Under kvartalet har Jernhusen emitterat obligationer till ett värde av 1 500 MSEK, med kreditmarginaler som är lägre än för de flesta andra fastighetsbolag. De fördelaktiga villkoren återspeglar inte bara Jernhusens starka kreditrating och solida finansiella ställning utan också Jernhusens framstående hållbarhetsprofil. Den goda tillgången till kapital säkerställer kapacitet för framtida investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 188 MSEK och uppgår till 10 159 (8 972) MSEK, främst som ett resultat av investeringar och utbetald utdelning. Per den 31 december utgjordes låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om

9 066 MSEK, grönt lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 338 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 3 100 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. 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 5,1 (5,5) gånger. Belåningsgraden har ökat till 42,3 (40,8) procent av fastighetsvärdet, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Under fjärde kvartalet noterades dock en minskning i belåningsgraden, vilket speglar en förbättring i bolagets kapitalstruktur. Skuldkvoten uppgick till 10,1 (9,1) gånger. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 3,3 (3,0) år. Räntebindningen vid periodens utgång uppgick till 2,9 (2,8) år. Per den 31 december var 75 procent av den totala skulden räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten uppgick till 198 procent, vilket är över målet om 125 procent, och visar att Jernhusen är väl rustat för att hantera en ökad låneskuld och kommande refinansieringsbehov.

Ränteförfallstruktur per 31 december 2024

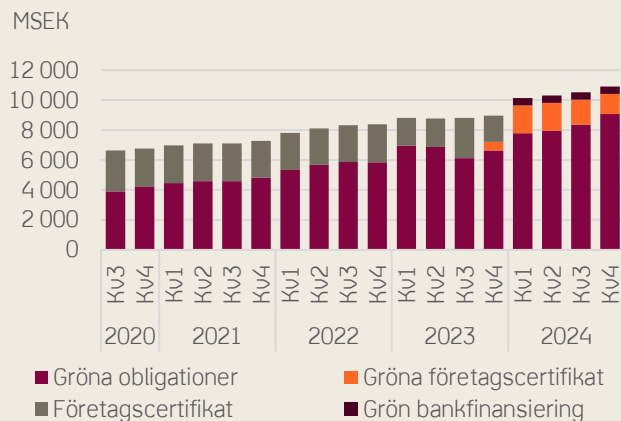
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	2 744	3,2
1 - 2 år	1 650	1,8
2 - 3 år	1 750	3,4
3 - 4 år	2 660	2,4
4 - 5 år	700	0,4
5 - år	1 401	2,5
Totalt¹⁾	10 904	2,6

¹⁾ Marknadsvärde derivat om 20 MSEK samt leasingsskulder om 436 MSEK ingår inte.

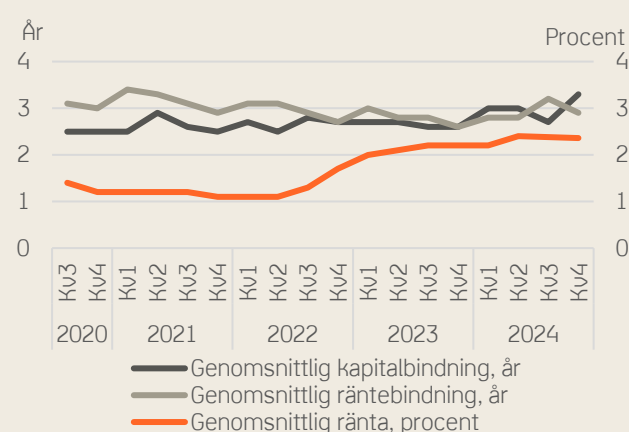
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 2,6 (2,1) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 24 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 109 MSEK.

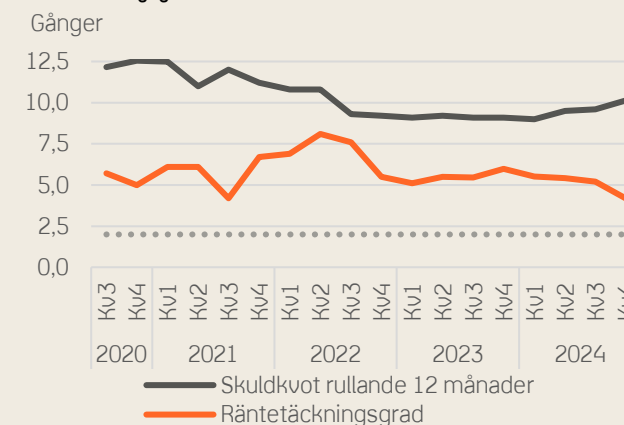
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	247	273	1 107	1 071
Central administration och strategisk utveckling	-29	-24	-105	-91
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	-14	13	7	44
Betald ränta	-87	-73	-241	-187
Erhållen ränta	8	9	41	30
Betald skatt	0	-1	0	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126	197	810	869
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	143	-766	818	-267
Förändring av korta skulder	231	73	90	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500	-495	1 718	680
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-630	-437	-1 824	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-228	-	-349
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-2	54	29	79
Förvärv av inventarier	-2	-	-13	-2
Avyttring av dotterbolag	36	-	36	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-597	-610	-1 772	-1 428
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-98	-1 105	-54	-748
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 349	1 422	2 952	2 903
Amortering av räntebärande skulder	-953	-259	-2 198	-1 807
Förändring av långfristiga skulder	11	21	43	147
Utbetald utdelning	-	-	-357	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	408	1 184	441	812
Periodens kassaflöde	310	79	387	64
Likvida medel vid periodens början	525	369	448	384
Likvida medel vid periodens slut	834	448	834	448

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är lägre än föregående år till följd av högre räntebetalningar. Årets minskning av kortfristiga fordringar, främst till följd av minskade kortfristiga placeringar, innebär att periodens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten är högre än föregående år till följd av högre investeringar och förvärv av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåning av obligationer och amortering av låneskulder. Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år beror i huvudsak på högre amortering. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.



Sävénäs Depå utanför Göteborg.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
MSEK									
Fastighetsintäkter	456	461	494	495	485	457	441	444	422
Driftöverskott	247	295	297	268	273	289	273	235	229
Förvaltningsresultat	166	216	224	198	208	215	206	172	172
Värdetförändring fastigheter	387	-42	203	-228	-305	-231	117	-384	375
Periodens resultat	340	18	340	-7	-135	-3	269	-321	444

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Lokalarea, kvm	517 000	523 000	528 000	537 000	537 000	538 000	537 000	537 000	542 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	24 025	23 088	22 770	22 038	21 967	21 631	21 547	21 204	21 305
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	640	388	531	299	691	321	229	300	300
Fastighetsförsäljningar, MSEK	93	29	2	-	54	6	2	17	172
Överskottsgrad, procent	54,2	64,1	60,1	54,1	56,3	63,2	61,9	52,9	54,3
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,8	5,0	5,1	5,1	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	5,8	2,9	2,1	1,7	0,8	3,8	4,9	5,6	9,1
Ekonomisk vakansgrad, procent	6,1	6,1	6,3	5,0	5,4	5,5	5,2	6,5	7,2

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Soliditet, procent	40,2	40,9	41,1	41,5	41,6	44,1	44,1	44,8	45,9
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	10 159	9 964	9 774	9 107	8 972	8 512	8 478	8 099	8 093
Belåningsgrad, procent	42,3	43,2	42,9	41,3	40,8	39,4	39,3	38,2	38,0
Skuldkvot, ggr	10,1	9,6	9,5	9,0	9,1	9,1	9,2	9,1	9,2
Likviditetskvot, procent	198	138	140	148	184	152	149	174	173
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	5,2	5,4	5,5	6,0	5,5	5,5	5,1	5,5
Genomsnittlig ränta, procent	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0
Räntebindningstid, år	2,9	2,9	3,1	2,8	2,8	2,6	2,8	2,8	3,0
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	6,8	2,1	1,9	1,2	-1,8	3,8	6,0	7,7	16,2

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-dec 2024				Jan-dec 2023			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	687	587	-12	1262	663	533	-5	1191
Markupplåtelse	93	35	-1	127	100	32	-	132
Infrastrukturförvaltning	-	122	0	122	-	113	-	113
Summa hyresintäkter	780	744	-12	1511	763	679	-5	1437
Energi	50	81	0	130	48	78	0	126
Stationsintäkter	104	-	-0	104	98	-	-	98
Reklamintäkter	46	-	0	46	44	-	9	53
Övrigt	64	29	22	115	88	36	-9	114
Summa övriga fastighetsintäkter	263	110	23	395	277	114	-1	391
Summa fastighetsintäkter	1043	854	10	1906	1040	792	-5	1827
Driftkostnader	-247	-92	1	-338	-248	-90	-	-338
Energi	-73	-94	-0	-167	-63	-78	-	-141
Underhåll	-50	-39	-0	-89	-46	-34	-	-80
Fastighetsskatt	-21	-1	0	-22	-20	-1	-	-22
Fastighetsadministration	-87	-96	-0	-182	-84	-80	-13	-177
Summa fastighetskostnader	-477	-322	1	-799	-461	-283	-13	-757
Driftöverskott	566	531	11	1107	580	510	-18	1070
Central administration	-	-	-61	-61	-	-	-48	-48
Strategisk utveckling	-	-9	-35	-44	-	-11	-32	-43
Finansiella poster	-	-	-198	-198	-8	0	-170	-178
Förvaltningsresultat	566	523	-283	804	572	499	-269	801
Värdetförändring fastigheter	230	91	-	321	-	-	-803	-803
Värdetförändring derivat	-	-	-40	-40	-	-	-121	-121
Värdetförändring finansiell skuld	-	-	-182	-182	-	-	-104	-104
Resultat före skatt	796	614	-505	903	572	499	-1297	-227

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Intäkter	88	86	349	328
Kostnader	-110	-93	-380	-330
Finansnetto	52	14	215	596
Bokslutsdispositioner	245	348	245	349
Resultat före skatt	276	355	430	943
Skatt	0	-19	-41	-66
Periodens resultat	276	336	389	877

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Det lägre finansnettot jämfört med föregående år beror i huvudsak på lägre utdelning från dotterföretag.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	10	14
Materiella anläggningstillgångar	16	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 319	2 788
Omsättningstillgångar	12 646	12 311
SUMMA TILLGÅNGAR	15 991	15 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 854	4 822
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder	7 738	6 778
Kortfristiga skulder	3 399	3 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 991	15 122

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar, 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	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Driftöverskott	247	273
Fastighetsintäkter	/ 456	485
Överskottsgrad, procent	= 54,2	56,3
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 107	1 071
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 980	21 587
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	= 4,8	5,0
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	804	801
Finansiella poster, rullande tolv månader	- -198	-178
Värdetförändring fastigheter, rullande tolv månader	+ 321	-803
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 22 980	21 587
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 5,8	0,8

MSEK	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Finansrelaterade nyckeltal		
Eget kapital	10 391	10 093
Totala tillgångar	/ 25 837	24 249
Soliditet, procent	= 40,2	41,6
Räntebärande skulder	11 340	10 584
Derivat (skuld)	+ 31	33
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- 11	12
Räntebärande fordringar	- 249	1 045
Derivat (fordringar)	- 120	146
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+ 3	-
Likvida medel	- 834	448
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 10 159	8 967
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	10 159	8 961
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 804	801
Finansiella poster, rullande tolv månader	- -198	-178
Skuldkvot, ggr	= 10,1	9,2
Outnyttjade kreditlöften	5 200	4 700
Likvida medel	+ 834	448
Kortfristiga placeringar	+ 249	1 039
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 3 166	3 358
Likviditetskvot, procent	= 198	184
Förvaltningsresultat	166	208
Finansiella poster	- -52	-42
Finansiella poster	/ -52	-42
Räntetäckningsgrad, ggr	= 4,2	6,0
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	691	-189
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 156	10 240
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 6,8	-1,7

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 december var 200 (185) personer anställda i koncernen, varav 194 (178) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Peter Lind tillträdde som Chef Affärsområde Stationer i januari 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 Upplýsingar 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.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| ■ Års- och hållbarhetsredovisning 2024 | vecka 9 2025 |
| ■ Delårsrapport januari-mars 2025 | 29 april 2025 |
| ■ Delårsrapport januari-juni 2025 | 11 juli 2025 |
| ■ Delårsrapport januari-september 2025 | 23 oktober 2025 |
| ■ Bokslutskommuniké 2025 | 22 januari 2026 |

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

Stockholm den 23 januari 2025

Biljana Pehrsson

Ud

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 bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 januari 2025 klockan 15:00.

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Omslagets framsida: Park Central i Centralstaden Göteborg. Bildrättigheter: Krook & Tjäder.

Sida 7: Gångstråket mellan kontorsbyggnaden Eldaren och Godsmagasinet invid Uppsala Centralstation.

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 koldioxidequivaler (CO2e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidequivaler 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 effektivitetsmätt 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 leasingsskuld. 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 leasingsskuld 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.