

Halvårs- rapport

Januari–juni 2022

Halvårsrapport januari–juni 2022

Jernhusen i sammandrag	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter, MSEK	410	379	806	771	1 549	1 514
Förvaltningsresultat, MSEK	195	156	371	328	650	607
Värdetförändringar fastigheter, MSEK	271	91	597	230	1 598	1 231
Periodens resultat, MSEK	454	228	980	525	2 087	1 633
Investeringar i fastigheter, MSEK	216	108	351	199	804	517
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 639	18 301	20 639	18 301	20 639	19 574

Finansiella mål	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	12,1	5,7	12,1	5,7	12,1	10,4
Belåningsgrad, 45 – 55 procent	39,9	44,6	39,9	44,6	39,9	41,2
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	8,1	6,1	7,5	6,1	6,5	5,8

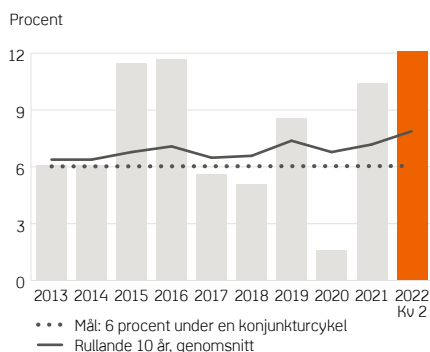
I de finansiella målen ingår även mål för årets utdelning (40 – 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdetförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) vilket följs upp årsvis.

HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

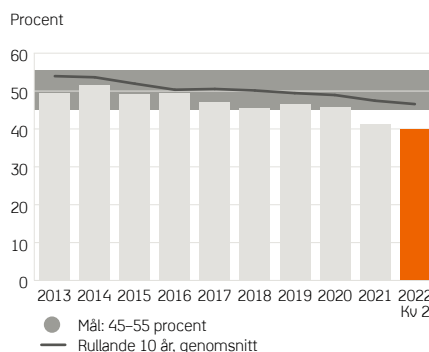
- **I april** sattes spaden i marken för utbyggnaden av Sävenäs Depå i Göteborg. Depån byggs ut för att öka kapaciteten och möjligheten att underhålla Västtrafiks 45 nya tåg.
- **På årsstämman** i april beslöt man att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 390 MSEK som betalades ut i maj.
- **Under kvartalet** emitterade Jernhusen gröna obligationer om 200 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- **I juni** vann detaljplanen laga kraft för de fastigheter i Ellstorp i Malmö som tidigare kontrakterats till försäljning. Fastigheterna kommer att frånträdas under andra halvåret.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 4,6 procent under delårsperioden till följd av positiv nettouthyrning samt ökade parkerings- och reklamintäkter.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 13,2 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre drift- och administrationskostnader jämfört med föregående år.
- **Värdetförändring på fastigheterna** uppgick till plus 2,9 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdetförändringen beror främst på förändringar i direktavkastningskrav och projekterat från utvecklingsprojekt.
- **Periodens resultat** ökade till följd av positiva värdetförändringar fastigheter och finansiella instrument.

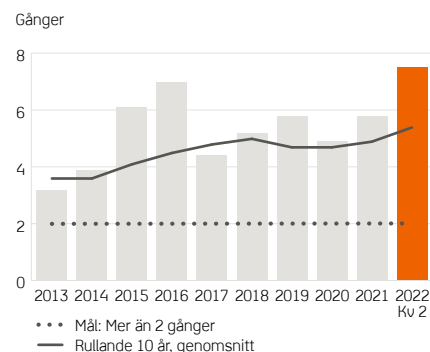
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med *delårsperioden* avses perioden januari – juni. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2021. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Vd har ordet

JERNHUSEN STÅR STARKT I EN OROLIG OMVÄRLD

Senaste tiden har präglats av fokus på vår föränderliga omvärld med såväl politisk som finansiell oro. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av försenade leveranser och högre priser på material och tjänster. Samtidigt ser vi en positiv återgång till en fysisk tillvaro med ökat resande och möjligheter att få träffas igen. Det kollektiva resandet på järnväg ökar och skapar stark efterfrågan på centralt belägna lokaler samt skapar tryck på utveckling av svensk järnvägsinfrastruktur. Jernhusens finansiella stabilitet ger förutsättningar för att fortsätta resan att utveckla stationsnära fastigheter och depåkapacitet även i mer oroliga tider vilket bidrar långsiktigt till ett minskat klimatavtryck.

ÖKANDE FLÖDEN PÅ STATIONERNA

Vi noterar att tåg företagen ser en kraftig uppgång i antalet resande. Enligt SJ innebar första kvartalet 2022 en resandeökning på hela 94 procent jämfört med motsvarande period 2021 och flera tåg är fullbokade inför sommaren. Även andra tåg företag rapporterar om uppgångar i antalet bokade resor. Det korrelerar väl med de uppgångar vi noterat i våra flödesmätningar på stationerna. Återhämtningen syns tydligast i Göteborg och Malmö medan trenden i Stockholm är mer böljande men fortsatt i uppåtgående. Inom Jernhusen gläds vi åt att mätningarna indikerar en återhämtning av det kollektiva resandet.

NATIONELL PLAN FÖR TRANSPORTINFRASTRUKTUR FASTSTÄLLD

Den 13 juni presenterade infrastrukturminister Tomas Eneroth den av regeringen beslutade nationella planen för transportinfrastruktur för perioden 2022-2033. Regeringen beslutade att hela programmet för nya stambanor ska ingå i planen. För Jernhusen betyder det att utvecklingsprojekt i till exempel Uppsala, Jönköping, Linköping, Borås, Lund, Hässleholm kommer att komma i ett skarpt läge under planperioden.

Det är också mycket glädjande att Trafikverkets förslag till ett namngivet utredningsobjekt för framtida kapacitet vid Stockholms Centralstation ingår i beslutad nationell plan. Fram till nästa planrevidering som sker om fyra år kommer Trafikverket att ha medel och mandat till att förbereda underlag och projektering som skapar förutsättningar för Jernhusens fortsatta utveckling av Centralstaden Stockholm.

ÖKAT KOLLEKTIVT RESANDE SKAPAR EFTERFRÅGAN PÅ DEPÅKAPACITET

För att möta det ökade kollektiva resandet krävs depåer som klarar av att ta hand om befintliga tåg och de uppgraderade och nya tåg som beställs av tågoperatörerna och regionerna. I förra delårsrapporten kunde konstateras att vi under första kvartalet inlett arbeten i Sävenäs utanför Göteborg och en utökning av kapaciteten i Hagalund i Stockholm. Det arbetet går framåt. Dessutom har vi under andra kvartalet invigt en ny tvätthall i Sävenäs.

ARBETET MOT ETT KLIMATNEUTRALT JERNHUSEN

Jernhusens aktiva klimatarbete bidrar till en positiv omställning i samhället och skapar förutsättningar för hållbara investeringar. Inom Jernhusen pågår en analys av vår verksamhet för att bedöma hur stor andel av våra ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomi. Vi är glada att kunna konstatera att en stor andel av Jernhusens ekonomiska aktiviteter kan klassas som hållbara i enlighet med taxonomins villkor.

Ett av Jernhusens strategiska mål är att uppnå klimatneutralitet senast år 2045. Samverkan är en förutsättning för att nå det målet. Därför har vi under kvartalet som gått valt att engagera oss i flera samverkansforum. En avsiktsförklaring om cirkulärt byggande har undertecknats med målet att etablera och utveckla en marknad för återbruk inom byggsektorn i Göteborg. Därtill har vi engagerat oss i Prototyp Göteborg – en utställningsarena som riktar blicken mot lösningar och utmaningar i staden ur ett hållbarhetsperspektiv, och lyfter initiativ som arbetar aktivt för en hållbar omställning. Med avstamp i Jernhusens omfattande utvecklingsprojekt i och runt centralstationen i Göteborg känns det självklart att Jernhusen ska vara med och bidra till dessa initiativ.

Sommaren står nu i full blom och inom kort stundar semesterperioden med lummig grönska och ljusa nätter. Tågtrafiken kommer dock, i likhet med vår verksamhet, att rulla på dag som natt. Vårt oförtrutna arbete med att skapa bästa möjliga förutsättningar för Sveriges tågtrafik fortsätter – med svala, väl fungerande stationer och depåanläggningar i ständig utveckling. Det är det vi gör bäst, varje dag, året om.

Kerstin Gillsbro
Vd

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	331	298	647	598	1 234	1 186
Övriga fastighetsintäkter	79	80	160	173	315	328
Summa fastighetsintäkter	410	379	806	771	1 549	1 514
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-70	-83	-142	-155	-334	-348
Energi	-31	-31	-75	-73	-125	-124
Underhåll	-18	-16	-30	-29	-60	-60
Fastighetsskatt	-6	-5	-12	-10	-22	-20
Fastighetsadministration	-42	-43	-79	-84	-156	-162
Summa fastighetskostnader	-167	-179	-338	-353	-698	-713
Driftöverskott	243	200	468	418	850	801
Central administration	-10	-9	-19	-18	-44	-43
Strategisk utveckling	-10	-10	-21	-19	-41	-39
Resultat från andelar i intresseföretag	-	5	0	8	5	13
Finansiella poster	-28	-30	-57	-63	-119	-124
Förvaltningsresultat	195	156	371	328	650	607
Värdeförändring fastigheter	271	91	597	230	1 598	1 231
Värdeförändring finansiella instrument	103	11	263	71	320	128
Resultat före skatt	569	258	1 230	628	2 568	1 966
Skatt	-115	-30	-250	-103	-481	-334
Periodens resultat	454	228	980	525	2 087	1 633
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	454	228	980	525	2 087	1 633
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	460	229	986	525	2 088	1 628
Innehavare utan bestämmande inflytande	-6	0	-6	0	-1	5
Resultat per aktie (SEK)	115	57	246	131	522	407
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna ökade med 4,6 procent under delårsperioden till följd av positiv nettouchyrning samt ökade parkerings- och reklamintäkter. Hyresintäkterna ökade med 8,2 procent. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 juni uppgick till 1 231 (1 187) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (4,2) år.

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Lokaler	528	494	1 004	970
Markupplåtelse	64	49	128	113
Infrastrukturförvaltning	54	55	102	103
Summa hyresintäkter	647	598	1 234	1 186
Energi	59	59	108	108
Stationsavgifter	51	49	104	102
Reklamintäkter	21	10	48	37
Övrigt	29	55	54	81
Summa övriga fastighetsintäkter	160	173	315	328
Summa fastighetsintäkter	806	771	1 549	1 514

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 4,1 procent främst till följd av lägre administrationskostnader.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för perioden var 5 MSEK lägre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna var lägre. Återköp av räntederivat i slutet av föregående år och lägre kostnader för kreditfaciliteter är de främsta anledningarna till skillnaden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 13,2 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre drift- och administrationskostnader jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar under perioden motsvarar 2,9 procent av fastighetersnas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till sänkta direktavkastningskrav och projektresultat från utvecklingsprojekt i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Värdeförändringar för finansiella derivat under perioden motsvarar 309 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Ökning av marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Driftnettoeffekt	-135	4	360
Projektresultat	246	99	62
Direktavkastningskrav	487	126	809
Summa värdeförändringar fastighet	597	230	1 231
Derivat	263	71	128
Summa värdeförändringar finansiella instrument	263	71	128
Summa värdeförändringar	859	300	1 359

SKATT

Den effektiva skatten motsvarade 20,3 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,2 procentenheter.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 939 (2 122) MSEK, varav 1 788 (1 957) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 292 (8 122) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	-250	-103	-333
Summa skatt	-250	-103	-334
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-253	-129	-405
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	23	20
Nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	3	5	8
omvärdering av underskottsavdrag	-	-	42
övriga skattemässiga justeringar	0	-3	2
Summa	-250	-103	-334
Effektiv skattesats, %	20,3	16,5	17,0

KUNDER

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, tkvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2022 ²⁾	530	95	242	21
2023	597	103	212	19
2024	295	77	187	16
2025	196	53	165	15
2026	54	41	61	5
2027	12	2	8	1
2028-	79	82	262	23
Totalt	1 763	454	1 138	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2022 avser 61 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av en större nyuthyrning på Stockholms Centralstation. Inga större omförhandlingar har skett under perioden.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021
Nettouthyrning i befintligt bestånd			
Nyuthyrning	12	15	27
Omförhandlingar	2	-1	1
Avflyttning	-8	-34	-51
Nettouthyrning i befintligt bestånd	6	-20	-23
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	0	4	19
Avflyttning	-4	-5	-7
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-4	-1	12
Nettouthyrning totalt	2	-20	-11

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,5 (7,6) procent. Minskingen beror främst på ökat hyresvärde.

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 juni ägde Jernhusen 145 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 546 000 (548 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 81 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för fastigheterna har under perioden ökat med totalt 1 065 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av förändringar av direktavkastningskrav, projektresultat och investeringar. Även omvärdering av leasingtillgångar har påverkat marknadsvärdet efter överenskommelse om ny tomträttsavgäld i Stockholm. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid periodens utgång var 5,2 (5,4) procent.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Helår 2021	Antal fastigh. 2022
Marknadsvärde 1 januari	19 574	17 973	17 973	146
Investeringar	351	165	484	
Förvärv	-	34	33	-
Omvärdering leasingtillgångar	119	-	2	
Avyttrade fastigheter	-1	-101	-150	-1
Värdeförändring	597	230	1 231	
Marknadsvärde vid periodens slut	20 639 ¹⁾	18 301	19 574	145
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	20 284	18 067	19 338	

¹⁾ Varav 149 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 351 (165) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 87 (83) MSEK. Investeringar under perioden avser främst utvecklingsfastigheter.

Beslutade projekt

Ny- och tillbyggnader	Färdigställande	Yta i BTA, kvm	Investering, MSEK	Kvarstår, MSEK	Uthyrningsgrad, %
Sävenäs Depå, tillbyggnad	2023	4 900	260	157	100
Ombyggnation					
Hagalunds Depå, ökad användning	2025	9 000	690	626	0
Hagalunds Depå, saneringshall	2023	1 000	70	64	E/T

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – Tillsammans med NCC sker projektering och uthyrning av en cirka 40 000 kvm BTA stor byggnad för station och kontor. Ytterligare en detaljplan antogs förra året kallad DPA, den är överklagad till mark- och miljööverdomstolen. Besked om prövnings-tillstånd väntas under hösten.
- **Centralstaden Stockholm** – Arbete pågår för att ta fram handlingar inför plansamråd som bedöms ske under 2023.
- **Karlstad** – Om- och tillbyggnation av stationshuset i Karlstad och nybyggnation av intilliggande kontorshus planeras. Detaljplanen antogs i december 2021 men är överklagad.

Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet. Arbete inför planstart pågår.
- **Ängelholm** – En detaljplan med 14 000 kvm BTA bostäder drivs med beräknat antagande i sommar.
- **Kirseberg, Malmö** – Målet är att tillskapa 275 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom det tidigare depåområdet. För den första etappen om runt 1 000 bostäder, har nu planarbetet startats.

Avyttringar

Under perioden kontraherades en fastighet till försäljning som även frånträdde under perioden.

Finansiering

FINANSIERING

Under 2022 har både de långa och korta svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. Vidare har kreditmarginalerna gått upp för samtliga emittenter på kapitalmarknaden. Om volatiliteten fortsätter kan det innebära ökade finansieringskostnader. De ökade kreditmarginalerna har dock inte påverkat Jernhusen i lika stor utsträckning som majoriteten av emittenter gällande företagsobligationer, vilket beror på företagets starka ekonomiska ställning och kreditrating. Högre marknadsräntor under en längre period kan öka Jernhusens finansieringskostnad över tid men motverkas av Jernhusens nuvarande räntebindning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 165 MSEK som en konsekvens av investeringar och betald utdelning. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 39,9 (41,2) procent av fastighetsvärdet. Per den 30 juni var obligationer om 6 286 MSEK, varav 5 855 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 470 MSEK utestående på marknaden.

GRÖN FINANSIERING

Jernhusens samtliga emissioner under perioden har varit gröna och uppgår till en total volym om 750 MSEK. Likviden används för att finansiera investeringar och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni 2022 till 5 855 MSEK vilket motsvarar 67 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

Ränteförallostruktur per 30 juni 2022

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 985	0,9
1-2 år	450	1,4
2-3 år	1 598	1,5
3-4 år	1 000	0,8
4-5 år	1 200	0,9
5- år	1 500	0,6
Totalt	8 732 ¹⁾	1,0

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 49 MSEK samt leasingsskulder om 445 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 7,5 (5,8) gånger. Skuldkvoten uppgick till 10,8 (11,2) gånger.

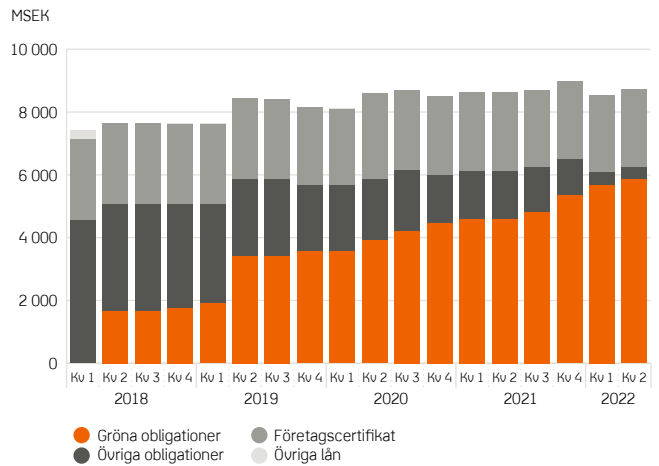
Kapitalbindningen har under perioden ökat till följd av nytecknade kreditfaciliteter. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,8 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång till 2,9 (3,1) år.

Likviditetskvoten har under perioden sjunkit med 32 procentenheter och uppgick till 129 procent vilket är över målet om 125 procent.

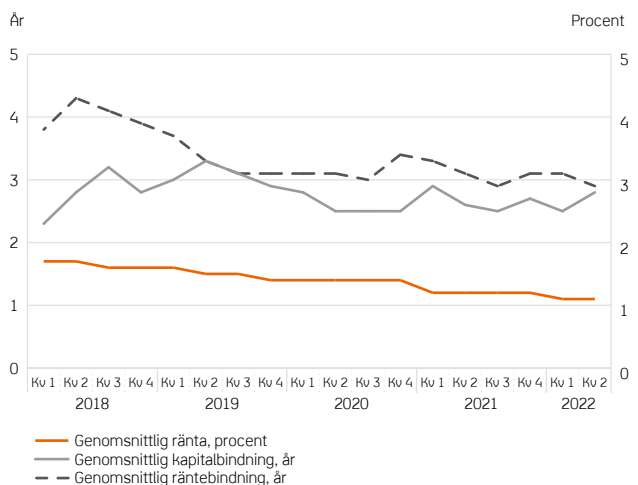
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 1,0 (1,0) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 26 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 87 MSEK.

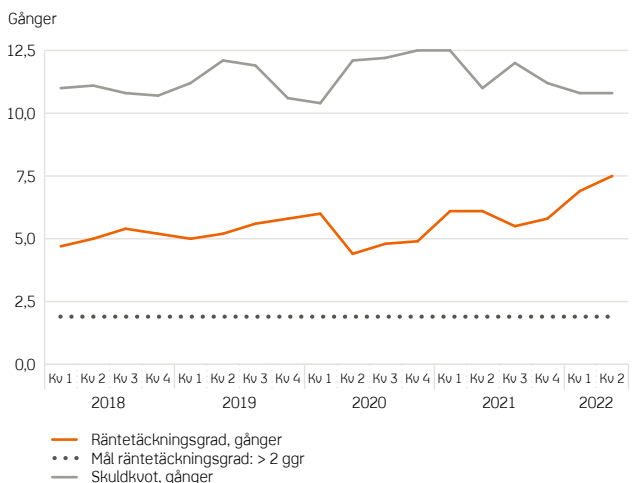
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Taxonomirapportering

Taxonomirapport jan-jun 2022

	Totalt för koncernen, MSEK	Andel som omfattas av kategori Transport ¹⁾	Andel som omfattas av kategori Fastighet ²⁾	Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, %	Varav förenlig med taxonomin, %	Varav ej förenlig med taxonomin, %	Varav ännu ej analyserad, %	Andel som inte omfattas av någon ekonomisk aktivitet, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	806	85	12	98	29	4	66	2
Investeringar (CapEx)	358	65	28	92	3	–	97	5
Reparation och underhåll (OpEx)	34	91	7	99	21	0	78	1
Övriga fastighetskostnader								
Energi	75	92	8	99	24	1	75	1
Övriga driftkostnader	138	93	4	97	29	0	70	3
Fastighetsskatt	12	14	86	100	12	51	37	0
Fastighetsadministration	79	90	8	99	24	3	73	1
Marknadsvärde fastigheter	20 639	72	25	97	41	8	51	3

¹⁾ Aktivitet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg

²⁾ Aktivitet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Att bidra till att uppnå EU:s sex miljömål är viktigt för Jernhusen och bolaget arbetar därför kontinuerligt med att minska klimatpåverkan. Färdplan för klimatneutralt Jernhusen, som tagits fram med målsättning att Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutral senast 2045 och att klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020, beskriver vägen framåt och skapar förutsättningar för att styra kapital på marknaden till hållbara investeringar.

Taxonomin är EU:s klassificeringssystem för hållbara verksamheter. Den gröna taxonomin syftar till att styra investeringar mot projekt och verksamheter som bidrar till att uppnå EU:s miljömål. För att vara en miljömässigt hållbar verksamhet ska verksamheten bidra väsentligt till ett eller flera av de sex miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen ("DNSH"), samt uppfylla minimikrav inom social hållbarhet ("MSS"). Jernhusens verksamhet och projekt träffas av ett antal olika ekonomiska aktiviteter i kategorierna för transport samt byggnation och fastigheter definierade i taxonomin för de två första klimatmålen; begränsning av klimatförändring och anpassning till klimatförändring. Taxonomin är en del i att uppnå Jernhusens klimatmål, men Jernhusens ambitionsnivå att hela värdekedjan ska bli klimatneutral är betydligt högre än taxonomins krav.

UTVÄRDERING AV VILKA FASTIGHETER SOM ÄR FÖRENLIGA MED TAXONOMIN

Just nu arbetar Jernhusen med att utvärdera vilka fastigheter i beståndet som är förenliga med taxonomin, det vill säga är "aligned". En genomlysning utförs löpande gällande vilka tekniska kriterier ("TSC") som är uppfyllda. För den aktivitet som ryms inom kategorin Transport finns två kriterier, där det ena är att den ekonomiska aktiviteten ska vara avsedd för järnvägsverksamhet och den andra att aktiviteten inte är avsedd för transport eller lagring av fossila bränslen. För aktiviteterna inom kategorin Fastighet finns krav på energiprestanda för både utveckling och förvaltning. Kravet är olika för befintliga fastigheter och nybyggnation, där de befintliga behöver tillhöra topp 15 procent av det nationella byggnadsbeståndets energiprestanda. För nya byggnader ska prestandan vara minst 10 procent lägre än kraven på nära nollenergi i byggnader (BBR). För nya byggnader finns även krav på lufttätethet och termisk integritet samt livscykelanalys av byggnadens uppvärmningspotential. I förvaltningsstadiet finns krav gällande övervakning av energisystem och -prestanda.

Bolaget har även utvärderat klimatmålen DNSH-kriterier och huruvida de ekonomiska aktiviteterna uppfyller dem, vilket de till stor del gör

genom att Jernhusen följer svensk lagstiftning. För resterande kriterier har en vidare utredning gjorts för att säkerställa uppfyllnad. En stor del av arbetet kring DNSH är de fysiska klimatriskanalyserna kopplat till miljömål 2. Som ett första steg har Jernhusen genomfört klimatriskanalyser för de nio värdemässigt största fastigheterna, motsvarande 49 procent av det totala fastighetsvärdet. Klimatförändringarnas påverkan på dessa fastigheter har bedömts genom en klimatriskanalys där de 28 risker som anges i taxonomins Annex I:s appendix har analyserats. En första analys, med hjälp av data från källor som SMHI, MSB och SGU, har följts upp genom workshops med tekniska förvaltare för ett urval av fastigheterna för att samla perspektiv och kunskap om klimatriskernas eventuella påverkan på fastigheterna och vilka förutsättningar som är väsentliga för att skapa motståndskraft. Jernhusens ambition är att ytterligare förbättra och precisera analyserna kontinuerligt genom inventeringar på fastigheterna och i takt med att ytterligare data och utredningar tas fram av myndigheter och kommuner. Utifrån kunskapen som erhållits genom klimatriskanalyserna upprättas handlings- och anpassningsplaner för att stärka motståndskraften och därmed minska risken för framtida negativ påverkan på byggnaderna.

Den sista delen av kriterier berör social hållbarhet, där taxonomin kräver att Jernhusen följer ett antal kriterier och konventioner om mänskliga rättigheter och hållbart företagande. Uppfyllande av dessa säkerställs genom tydlig kravställning i Jernhusens uppförandekod för leverantörer.

Av de fastigheter som har analyserats färdigt är majoriteten förenliga med taxonomin, motsvarande 41 procent av det totala marknadsvärdet. Den andel som inte är taxonomiförenlig återfinns i kategori Fastighet och uppfyller inte kravet att tillhöra topp 15 procent av det nationella byggnadsbeståndets energiprestanda. Jernhusen har högt ställda klimatambitioner både i utvecklingsprojekt och förvaltning och arbetar kontinuerligt med att förbättra bland annat fastigheternas energiprestanda. I takt med att klimatanpassningsplaner fastställs kommer dessa vara en naturlig del av den dagliga verksamheten. Fastigheter som idag inte uppfyller taxonomins krav bedöms ha goda möjligheter att successivt närma sig kraven. Arbeta med att analysera resterande fastigheter i beståndet kommer att fortgå under 2022.

Jernhusen har tillämpat samma principer vid framtagandet av taxonomirapporteringen såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2021 sidan 39. Vilka fastigheter som är förenliga med taxonomin kan komma att ändras i framtiden då kriterier och processer kring dem förväntas förtydligas och förändras.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 489	18 301	19 574
Övriga materiella anläggningstillgångar	115	139	130
Immateriella tillgångar	20	8	17
Andelar i intressebolag och joint venture	-	63	68
Derivat	225	16	19
Summa anläggningstillgångar	20 850	18 526	19 807
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	217	56	92
Räntebärande kortfristiga fordringar	250	250	250
Övriga fordringar	268	334	275
Likvida medel	511	721	1 082
Fastigheter som innehas för försäljning	149	-	-
Summa omsättningstillgångar	1 396	1 361	1 700
SUMMA TILLGÅNGAR	22 246	19 887	21 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 034	8 504	9 438
Innehav utan bestämmande inflytande	33	34	39
Summa eget kapital	10 066	8 539	9 477
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 118	1 638	1 868
Räntebärande skulder	4 902	5 218	5 549
Derivat	38	175	103
Avsättningar	138	106	146
Summa långfristiga skulder	7 196	7 136	7 666
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 275	3 750	3 771
Derivat	11	1	1
Leverantörsskulder	157	85	182
Övriga skulder	541	376	411
Summa kortfristiga skulder	4 984	4 212	4 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 246	19 887	21 507

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Eget kapital 1 januari	9 477	8 013	8 013
Avyttring dotterföretag	-1	-	-
Lämnad utdelning	-390	-	-169
Totalresultat för perioden	980	525	1 633
Eget kapital vid periodens utgång	10 066	8 538	9 477
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 032	8 504	9 437

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	243	200	468	418	850	801
Central- och projektadministration	-20	-19	-40	-36	-86	-82
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	10	15	19	25	37	43
Betald ränta	-36	-39	-68	-73	-119	-124
Erhållen ränta	0	1	1	1	1	1
Betald skatt	0	0	0	0	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197	158	379	334	682	637
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	3	-174	-118	-143	-95	-21
Förändring av korta skulder	16	-65	109	-101	251	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216	-81	371	91	838	558
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-213	-106	-348	-164	-666	-482
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-45	0	-45
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	101	0	101	53	154
Förvärv av inventarier	-6	-	-7	-	-7	-
Avyttring av inventarier	-	2	-	2	-1	2
Investering i immateriella tillgångar	-1	-6	-5	-7	-13	-15
Utdelning från intressebolag	-	-	68	-	68	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219	-9	-291	-113	-565	-387
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-3	-90	80	-22	273	171
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagna lån	238	-	740	400	1 833	1 493
Amortering av skuld	-27	-12	-1 001	-291	-1 756	-1 046
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	-1	-	-1	-	-1	-
Utbetald utdelning	-390	-	-390	-	-559	-169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180	-12	-651	109	-483	278
Periodens kassaflöde	-182	-102	-572	87	-210	449
Likvida medel vid periodens början	693	822	1 082	634	721	634
Likvida medel vid periodens slut	511	721	511	721	511	1 082

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har ökat till följd av högre förvaltningsresultat än föregående år.

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Ökningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på högre investeringar i förvaltningsfastigheter.

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Minskningen av det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på stora amorteringar av obligationer under perioden samt årets utdelning.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	2022			2021		2020			
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Fastighetsintäkter	410	396	403	340	379	392	373	368	303
Driftöverskott	243	225	227	155	200	218	178	226	118
Förvaltningsresultat	195	176	176	104	156	171	126	163	63
Värdeförändring fastigheter	271	326	937	64	91	139	91	-40	-341
Periodens resultat	454	526	949	158	228	297	190	112	-230

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2022			2021		2020			
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Lokalarea, kvm	546 000	546 000	548 000	573 000	572 000	581 000	582 000	580 000	580 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	20 639	20 034	19 574	18 467	18 301	18 204	17 973	17 738	17 698
Investeringar i fastigheter, MSEK	216	135	208	110	108	91	229	80	118
Fastighetsförsäljningar, MSEK	1	-	40	9	101	-	7	-	3
Överskottsgrad, %	59,3	56,7	56,3	45,7	52,9	55,6	47,6	61,5	39,0
Direktavkastning, %	4,4	4,2	4,3	4,1	4,6	4,1	4,1	4,5	4,6
Totalavkastning, %	12,1	11,2	10,4	5,8	5,7	2,8	1,6	4,0	4,5
Ekonomisk vakansgrad, %	7,5	7,4	7,6	6,5	5,8	5,9	5,0	5,0	5,2

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2022			2021		2020			
	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2
Soliditet, %	45,2	46,0	44,1	43,1	42,9	42,1	41,4	40,9	40,7
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 238	7 831	8 073	8 052	8 157	8 230	8 257	8 600	8 668
Belåningsgrad, %	39,9	39,1	41,2	43,6	44,6	45,2	45,9	48,5	49,0
Skuldkvot, ggr	10,8	10,8	11,2	12	11	12,5	12,5	12,2	12,1
Likviditetskvot, %	129	202	161	149	152	151	170	189	173
Räntetäckningsgrad, ggr	8,1	6,9	6,7	4,2	6,1	6,1	5,0	5,7	2,8
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4
Räntebindningstid, år	2,9	3,1	3,1	2,9	3,1	3,3	3,4	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %	22,4	20,3	18,7	10,6	10,2	4,5	1,7	7,5	8,4

Segmentsinformation

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Affärsområde Stationer						
Lokaler	148	127	291	260	532	501
Markupplåtelse	28	19	50	35	99	84
Summa hyresintäkter	176	145	341	295	631	585
Energi	11	10	22	20	43	41
Stationsavgifter	25	24	51	49	104	102
Reklamintäkter	11	5	21	10	48	37
Övrigt	15	8	23	10	44	30
Summa	237	192	458	384	869	795
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	121	120	239	237	477	474
Markupplåtelse	8	7	15	14	29	29
Infrastrukturförvaltning	29	28	54	55	102	103
Summa hyresintäkter	157	155	309	306	608	606
Energi	16	16	37	39	66	68
Övrigt	2	4	5	6	10	11
Summa	175	175	351	351	685	685
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Övrigt	-2	12	-3	36	-6	34
Summa	-2	12	-3	36	-6	34
SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER	410	379	806	771	1 549	1 514

Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Driftöverskott						
Stationer	130	84	247	177	411	341
Depåer och Kombiterminaler	115	102	221	200	432	411
Övriga enheter och koncernelimineringar	-2	14	0	41	8	49
Summa driftöverskott	243	200	468	418	851	801

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 juni 2022

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	54	145
Hyresvärde, MSEK	639	592	1 231
Totalavkastning, %	8,1	22,0	12,1
Lokalarea, kvm	193 000	353 000	546 000
Återstående kontraktstid, år	4,0	3,9	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	9,7	4,8	7,5
Marknadsvärde	13 879	6 760	20 639

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Helår 2021
Intäkter	81	58	160	144	360	344
Kostnader	-79	-50	-151	-123	-334	-307
Finansnetto	9	7	54	7	484	437
Bokslutsdispositioner	-	1	-	1	21	22
Resultat före skatt	11	16	63	28	531	497
Skatt	-18	-13	-34	-17	12	29
Periodens resultat	-8	3	29	11	543	526

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	20	8	17
Materiella anläggningstillgångar	8	7	7
Finansiella anläggningstillgångar	2 873	3 180	3 223
Omsättningstillgångar	10 260	9 834	10 683
SUMMA TILLGÅNGAR	13 161	13 030	13 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 154	4 170	4 515
Obeskattade reserver	2	1	2
Långfristiga skulder	4 485	4 906	5 237
Kortfristiga skulder	4 521	3 953	4 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 161	13 030	13 930

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Bolaget har under senaste året implementerat ett nytt fastighetssystem som aktiveras och redovisas som immateriell tillgång. Implementationen blev färdig 1 april 2022.

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 juni var 171 (183 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 163 (175) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Peter Anderson slutade som ekonomidirektör 30 april 2022 och Victor Josefsson tillträdde som CFO 1 maj 2022. I augusti 2022 tillträder Per Forsling en ny roll på Jernhusen som chef strategisk utveckling och kommer ingå i ledningsgruppen.

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 80 i årsredovisningen för 2021, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i omvärlden och bland annat medfört högre energipriser. Vid sidan av andra faktorer såsom generell komponentbrist och störningar i de globala leveranskedjorna, har det lett till ökad inflation och stigande räntor. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av försenade leveranser och högre priser på produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för pågående och kommande projekt.

Jernhusen har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, en hög kreditrating och relativt lång räntebindning som begränsar effekten av snabbt stigande marknadsräntor. En väl utarbetad modell för projektverksamheten reducerar riskerna i pågående och kommande projekt.

I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 52–56 i årsredovisningen för 2021.

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 88 i Jernhusens årsredovisning för 2021.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1

Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2021. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2021 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Inga kommande standarder eller rekommendationer bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 87–88 i årsredovisningen för 2021, för mer information.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 12 juli 2022

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Magnus Jacobson
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Martin Lindgren
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsgarrepresentant

Mari Therus
Arbetsgarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- | | |
|---|-----------------|
| ■ Delårsrapport januari–september 2022 | 28 oktober 2022 |
| ■ Bokslutskommuniké januari–december 2022 | 26 januari 2023 |
| ■ Årsredovisning 2022 | Februari 2023 |
| ■ Delårsrapport januari–mars 2023 | 24 april 2023 |
| ■ Halvårsrapport januari–juni 2023 | 12 juli 2023 |

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

För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd
Telefon: 08-410 626 00
kerstin.gillsbro@jernhusen.se

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

ADRESS

Jernhusen AB (publ)
Västra Järnväggsgatan 23
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon: 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 12 juli 2022 kl 12:00.

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
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, markkupplåtelser 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	Kontrakterade hyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsals.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Strategisk utveckling	Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.
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.

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 marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Effektiv ränta	Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.
Genomsnittlig kapitalbindning	Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.
Genomsnittlig ränta	Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.
Likviditetskvot	Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Skuldkvot	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.
Soliditet	Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.
Totalavkastning	Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.