

Delårs- rapport

Januari–september 2021

Delårsrapport januari–september 2021

Jernhusen i sammandrag	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter, MSEK	340	368	1 110	1 073	1 483	1 446
Förvaltningsresultat, MSEK	104	163	431	402	557	528
Värddeförändringar fastigheter, MSEK	64	-40	294	-456	385	-365
Periodens resultat, MSEK	158	112	684	-53	874	137
Investeringar i fastigheter, MSEK	110	80	309	278	458	427
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 467	17 738	18 467	17 738	18 467	17 973

Finansiella mål	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Helår 2020
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	5,8	4,0	5,8	4,0	5,8	1,6
Belåningsgrad, 45 – 55 procent	43,6	48,5	43,6	48,5	43,6	45,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,2	5,7	5,5	4,8	5,4	4,9

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

Händelser under och efter kvartalet

Coronakrisen fortsatte att sätta sin prägel även under tredje kvartalet och har påverkat främst genom ökade vakanser. Resultatet har även belastats av en avsättning för förlustbringande avtal under tredje kvartalet.

Under kvartalet emitterade Jernhusen gröna obligationer vid tre olika tillfällen om totalt 620 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.

Den 3 september meddelade Louise König att hon på egen begäran lämnar Jernhusens styrelse.

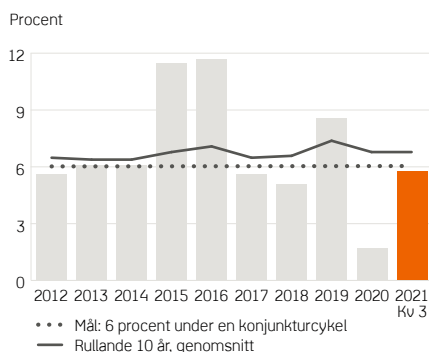
Den 27 september invigdes ett unikt kombinerat stations- och kommunhus i Växjö tillsammans med Växjö kommun. Den nya stationen, som ägs och förvaltas av Jernhusen, inrymmer väntsal, butiker och restauranger.

I september bekräftade Standard & Poor's Jernhusens A-rating och uppgraderade utsikterna från negativa till stabila.

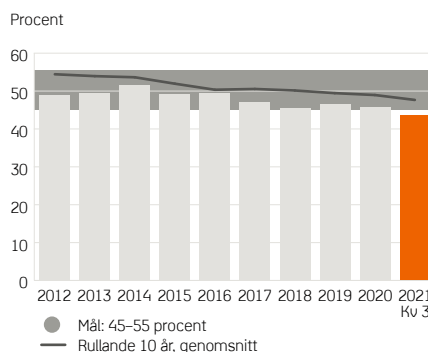
I oktober beslutade Jernhusens styrelse att föreslå en utdelning om 169 MSEK, i enlighet med utdelningspolicy, som ska behandlas på en extra bolagsstämma den 3 november.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 3 procent vilket främst beror på en mindre påverkan av coronakrisen än föregående år.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 7 procent, främst till följd av högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.
- **Värddeförändring på fastigheterna** uppgick till plus 1,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värddeförändringen beror främst på projektresultat och sänkta direktavkastningskrav.
- **Periodens resultat** ökade kraftigt till följd av periodens positiva värdeförändringar fastigheter i jämförelse med den negativa påverkan föregående år till följd av coronakrisen.

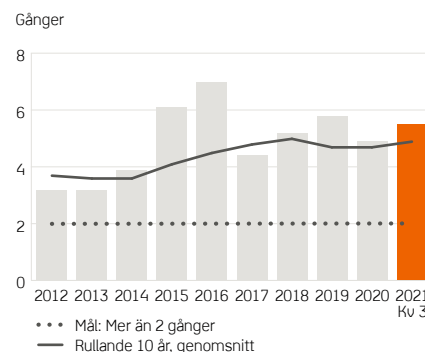
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med *delårsperioden* avses perioden januari – september. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2020. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Ud har ordet

Nu har det börjat vända

Under det tredje kvartalet har resenärsflödena, och därmed besökstalen på stationerna, börjat öka. På många stationer börjar flödena närma sig samma nivåer som före coronakrisen. Det är glädjande att notera att de ökade besökstalen medför bättre omsättning för butiker, restauranger och caféer på stationerna. Därmed har också efterfrågan på våra lokaler stärkts och vi ser att vakanserna i stationerna framåt kommer att minska. Ett ökat resenärsflöde medför även att de rörliga intäkterna antas stiga från dagens låga nivåer.

En ny station har öppnat och ytterligare en börjar snart byggas

Vi är stolta över att Jernhusen, tillsammans med Växjö kommun, under september invigde en ny järnvägsstation. Stationen är integrerad med det nya kommunhuset i Växjö. Byggnaden är en signaturbyggnad som välkomnar resenären till en attraktiv central plats i staden. Stationen är genom sitt läge en del av "Växjö vardagsrum", en allmän mötesplats och social knutpunkt för invånare och besökare. Jernhusen har därmed bidragit till att skapa en tryggare plats och ett bättre upptagningsområde för det kollektiva resandet.

På liknande sätt kommer Jernhusen att arbeta för att skapa en attraktiv centralt belägen ny station i Varberg. Den pågående järnvägsöverdäckningen möjliggör en ny station som knyter ihop staden med både järnvägen och busstrafik. Byggnationen planeras att påbörjas under 2023.

Bra affärer i Årsta och Åmål

I Årsta har Bring Intermodal kontrakterats som ny operatör för driften av kombiterminalen. Brings erfarenhet, kontaktnät och affärsmodell gör att vi ser stora möjligheter till en ökning av antalet containers och trailers som lyfts mellan tåg och lastbil. Ytterligare en affär har gjorts genom att Kyl & Frysexpressen, som hyr merparten av Jernhusens logistikbyggnader i Årsta, har förlängt sitt hyresavtal och kommer att fortsätta att satsa i vårt citynära logistikläge.

Som ett led i vår kontinuerliga översyn av fastighetsportföljen har depåfastigheten i Åmål avyttrats. Åmål anses inte längre vara ett strategiskt läge för Jernhusen och vi väljer därför att fokusera våra resurser till att utveckla fastigheter på andra orter.

Mer bostäder möjliggörs i Malmö

Sedan tidigare har vi startat omvandlingen av området Ellstorp i Malmö där det kommunala bostadsbolaget MKB kommer att förvärva marken och bygga bostäder. Nu tar vi ytterligare ett kliv genom att omvandla depåområdet i Kirseberg till ett levande bostadsområde. Detaljplanearbetet har startat för den första etappen, som omfattar närmare 1 000 bostäder, ett antal skolor och en park. Byggrätterna kommer att avyttras till aktörer specialiserade på byggnation och förvaltning av denna typ av fastigheter.

Gröna och starka finansiellt

Standard & Poor's bekräftade under september Jernhusens A-rating och uppgraderade utsikterna från negativa till stabila. Vi ser detta som ett bevis för att de negativa resultat effekter av coronakrisen inte haft substansiell påverkan på Jernhusens finansiella stabilitet. Denna stabilitet ihop med vår tydliga hållbarhetsprofil skapar stort intresse för Jernhusens obligationer och certifikat, vilket innebär förmånliga villkor. De två senaste obligationsemissionerna har haft en marginal om 0,085 procent respektive 0,20 procent med löptiderna tre och fem år.

EU-taxonomin införande kommer på sikt ställa nya krav på hållbar finansiering. Jernhusen med sin tydliga koppling till hållbart resande på järnväg kommer ha goda förutsättningar att uppnå 100 procent hållbar finansiering i enlighet med villkoren i EU-taxonomin i ett förnyat finansieringsramverk. Därmed kommer vi att kunna möta den stora efterfrågan på taxonomigrön finansiering och ser fram emot fortsatt förmånliga lånevillkor även i framtiden.

Kerstin Gillsbro
Ud

Coronakrisen

Jernhusen har gjort mycket för att stödja hyresgäster även under inledningen av 2021, exempelvis:

- Totalt har rabatter om 32 miljoner kronor lämnats till följd av coronakrisen vilket belastat resultatet under delårsperioden med 20 miljoner kronor. 12 miljoner har återfåtts i stöd enligt det statliga hyresstödet.
 - Beviljat uppskov med hyresbetalningar.
 - Erbjudit månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran
 - Förlängt tillfällig övergång till enbart omsättningshyra
 - Förändrat kraven på öppettider
- Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeeringsintäkter och annat, har påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten under delårsperioden är enligt vår bedömning cirka 130 miljoner kronor, jämfört med ett normalår. Tillsammans med lämnade rabatter bedöms resultatpåverkan till cirka 150 miljoner kronor.

Utestående fordringar på kunder uppgår till 93 miljoner kronor, varav 10 miljoner kronor är förfallna mer än 15 dagar. Det är i stort sett samma nivå som motsvarande tidpunkt förra året och enbart något högre än nivån före coronakrisen.

Den positiva värdeutvecklingen under delårsperioden innebär att den värdenedgång som skedde under 2020 har återhämtats.

Refinansiering har kunnat ske till förmånliga villkor, vilket visar att Jernhusens finansiella styrka uppskattas av kapitalmarknaden.

Jernhusen har sett till att alla medarbetare som har möjlighet att arbeta hemifrån har gjort det. Möten och samverkan har skett både digitalt och fysiskt beroende på typ av möte. För de medarbetare som har varit på sin arbetsplats har avstånd kunnat hållas.

I våra stationer har Jernhusen utökat städningen, sett till att det inte uppstått någon trängsel och upplåtit reklamytor till Folkhälsomyndigheten och Trafikverket för information.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	277	308	875	869	1 176	1 170
Övriga fastighetsintäkter	62	60	235	204	307	276
Summa fastighetsintäkter	340	368	1 110	1 073	1 483	1 446
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-115	-70	-271	-224	-357	-310
Energi	-22	-22	-95	-95	-122	-122
Underhåll	-10	-13	-39	-43	-60	-64
Fastighetsskatt	-5	-5	-15	-14	-21	-19
Fastighetsadministration	-32	-31	-116	-131	-173	-187
Summa fastighetskostnader	-184	-142	-537	-506	-732	-702
Driftöverskott	155	226	573	567	751	744
Central administration	-10	-10	-28	-32	-38	-42
Strategisk utveckling	-13	-13	-32	-35	-41	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	3	-5	11	6	10	5
Finansiella poster	-31	-35	-94	-103	-125	-135
Förvaltningsresultat	104	163	431	402	557	528
Värdeförändring fastigheter	64	-40	294	-456	385	-365
Värdeförändring finansiella instrument	26	12	97	-19	120	4
Resultat före skatt	194	134	822	-73	1 062	167
Skatt	-35	-22	-138	20	-188	-30
Periodens resultat	158	112	684	-53	874	137
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	158	112	684	-53	874	137
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	159	110	684	-61	873	128
Innehavare utan bestämmande inflytande	0	2	0	8	1	9
Resultat per aktie (SEK)	40	28	171	-15	218	32
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 3 procent under delårsperioden till följd av en mindre påverkan av coronakrisen i år. Intäkterna under tredje kvartalet var 8 procent lägre än motsvarande kvartal föregående år till följd av högre vakanser och engångseffekter från omförhandlade avtal. Totalt har rabatter om 32 MSEK lämnats under delårsperioden, varav 7 MSEK under tredje kvartalet. 12 MSEK bedöms ersättas i stöd enligt det statliga hyresstödet, varav 8 MSEK hittills är utbetalt. Netto har 20 MSEK belastat resultatet under delårsperioden. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 192 (1 195) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,9) år.

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Lokaler	720	720	969	969
Markupplåtelse	77	72	104	98
Infrastrukturförvaltning	79	78	104	103
Summa hyresintäkter	875	869	1 176	1 170
Energi	82	84	108	110
Stationsavgifter	72	75	88	91
Reklamintäkter	18	26	27	35
Övrigt	63	19	84	40
Summa övriga fastighetsintäkter	235	204	307	276
Summa fastighetsintäkter	1 110	1 073	1 483	1 446

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent där främst driftkostnader har ökat under perioden till följd av en engångseffekt från avsättning om 51 MSEK för ett förlustbringande leverantörsavtal.

Överskottsgrad

Överskottsgraden minskade med 1,2 procentenheter från 52,8 procent till 51,6 procent till följd av ökade fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent vilket främst beror på högre intäkter jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar under perioden motsvarar 1,6 procent av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till positiv utveckling av driftnettot, lagakraftvunna detaljplaner i Göteborg och Kristianstad samt förändringar av direktavkastningskrav.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Helår 2020
Driftnettoeffekt	54	-310	-315
Projektresultat	103	-41	-80
Direktavkastningskrav	137	-105	31
Summa värdeförändringar	294	-456	-365

Finansiella poster

Finansiella poster för delårsperioden var 10 MSEK lägre än motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående år sjönk den genomsnittliga finansieringskostnaden under perioden. Den genomsnittliga räntebärande skulden var likvärdig med jämförbar period, men de totala räntekostnaderna var lägre. Nya räntederivat och emissioner av obligationer gjordes de senaste 12 månaderna till lägre marknadsräntor och kreditmarginaler än föregående period.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument under perioden om 87 MSEK motsvarar 42 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Minskningen av det negativa marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den räntepågången som skett under perioden.

Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 16,8 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av återföring av uppskjuten skatt i samband med frånträden av fastigheter via bolag, 2,8 procentenheter, och nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 0,8 procentenhet.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 155 (2 335) MSEK, varav 1 778 (1 927) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 362 (8 007) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Helår 2020
Aktuell skatt	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-138	20	-30
Summa skatt	-138	20	-30
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-169	15	-34
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	23	-1	-1
ej avdragsgill ränta	0	-1	0
ej aktiverade underskottsavdrag	7	6	5
övriga skattemässiga justeringar	2	1	0
Summa	-138	20	-30
Effektiv skattesats, %	16,8	27,0	18,1

Kunder

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, tkvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2021	503	81	144	13
2022	636	156	319	28
2023	271	53	117	10
2024	233	66	170	15
2025	78	48	90	8
2026	29	14	25	2
2027-	87	89	267	24
Totalt	1 837	507	1 131	100

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av uppsägningar på de större centralstationerna och byte av underhållsaktörer på depåer. Omförhandlingar till högre hyresnivåer avser huvudsakligen depå- och kombiterminalverksamheten.

Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Helår 2020
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	14	-21	29
Omförhandlingar	4	3	8
Avflyttning	-47	-16	-31
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-29	8	5
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	16	4	4
Avflyttning	-6	-3	-4
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	10	1	0
Nettouthyrning totalt	-20	9	5

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 6,9 (5,1) procent och den ytmässiga vakansgraden var 16,3 (14,8) procent. Ökningen av den ekonomiska vakansgraden beror främst på uppsägningar på de stora centralstationerna medan uppsägningar på depåer har haft relativt sett större påverkan på den ytmässiga vakansgraden.

Fastighetsbestånd

Per den 30 september ägde Jernhusen 147 (146) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 573 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (80) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 494 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av projektresultat, förändringar av direktavkastningskrav och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid värderingarna var 5,7 (5,7) procent.

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Helår 2020	Antal fastigh. 2020
Marknadsvärde 1 januari	17 973	17 922	17 922	146
Investeringar	276	278	427	
Förvärv	34	-	-	1
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	-	2	
Frånträden	-110	-7	-14	-
Värdeförändring	294	-456	-365	
Marknadsvärde vid periodens slut	18 467	17 738	17 973	147
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	18 233	17 506	17 742	

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 309 (278) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 151 (150) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Beslutade projekt

Ny- och tillbyggnader	Färdigställande	Yta i BTA, kvm	Investering, MSEK	Kvarstår, MSEK	Uthyrningsgrad, %
Sävenäs, ny depå	2023	4 900	260	245	100
Ombyggnation					
Hagalund, ökad användning	2023	9 000	170	160	E/T

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – Systemhandlingsarbete har startats för en byggnad om 34 000 kvm BTA station och kontor. För den andra etappens detaljplan har överklaganden på antagandet ännu inte prövats.
- **Centralstaden Stockholm** – Parallella uppdrag inför detaljplanearbete blir färdiga innan årsskiftet. Plansamråd sker förhoppningsvis under 2023. Diskussioner pågår med Trafikverket och Stockholms Stad kring överdäckningen.

Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet. Arbete inför planstart pågår.
- **Ängelholm** – 14 000 kvm BTA bostäder tillskapas. Planen är på granskning med beräknat antagande inom ett halvår.
- **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 frånträddes 4 (3) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 2 (2) fastigheter till försäljning.

Finansiering

Finansiering

Under 2021 har de långa svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. De korta marknadsräntorna har under perioden fortsatt legat kvar på låga nivåer. De låga kreditmarginalerna för Jernhusen som sjönk i slutet av förra året har varit fortsatt låga under perioden. Sammantaget innebär de låga räntorna och låga kreditmarginalerna gynnsamma förhållanden för Jernhusens finansiering.

Räntebärande skulder

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 205 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 43,6 (45,9) procent av fastighetsvärdet, vilket är under målintervallet. Per den 30 september var obligationer om 6 227 MSEK, varav 4 820 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 455 MSEK utestående på marknaden.

Grön finansiering

Under perioden har Jernhusen emitterat totalt 1 020 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 september 2021 till 4 820 MSEK vilket motsvarar 56 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent grön finansiering.

Ränteförfallstruktur per 30 september 2021

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 132	0,5
1-2 år	450	0,3
2-3 år	1 050	2,5
3-4 år	1 850	1,2
4-5 år	400	1,3
5- år	1 800	1,3
Totalt	8 682 ¹⁾	1,1

¹⁾ Marknadsvärden av derivat om 152 MSEK samt leasingkulder om 332 MSEK ingår inte.

Finansiella nyckeltal

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,5 (4,8) gånger. Skuldkvoten uppgick till 12,0 (12,2) gånger.

Kapitalbindningen har under perioden ökat marginellt till följd av emitterade obligationer samt nytecknade faciliteter och uppgår vid periodens utgång i skuldportföljen till 2,5 (2,5) år.

Räntebindningen har minskat under perioden till följd av att inga derivat har förlängts. Nedgången motverkas dock av att en emission av en fastränteobligation skett under perioden. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 2,9 (3,4) år.

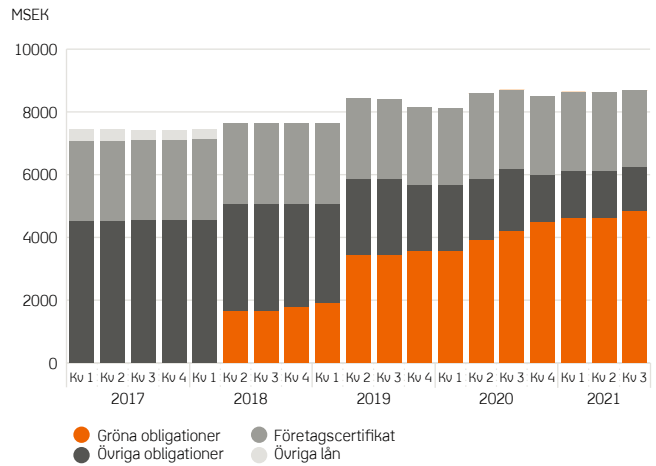
Likviditetskvoten har under perioden minskat med 21 procentenheter och uppgick till 149 procent vilket är över målet om 125 procent.

Ränta och räntekänslighet

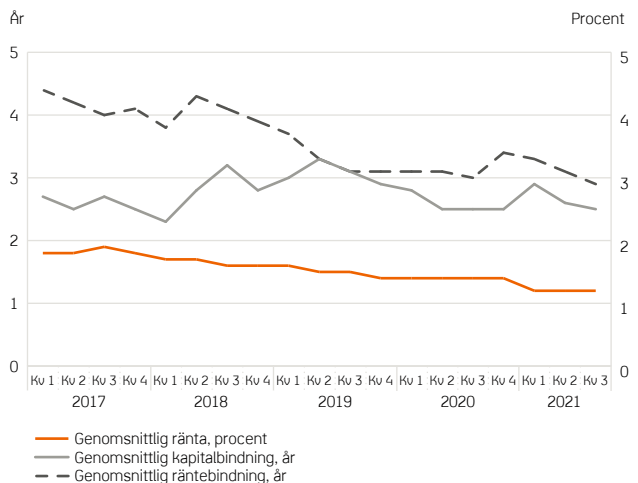
Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,2 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,1 (1,2) procent.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 26 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 87 MSEK.

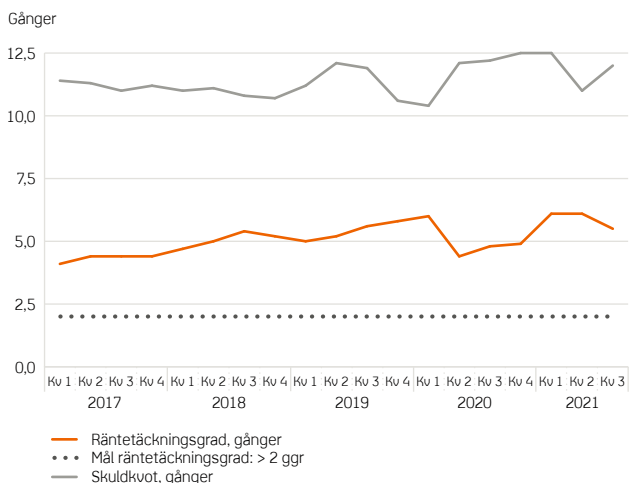
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Hållbart värdeskapande

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

I december 2020 antog styrelsen tre nya strategiska mål för hållbart värdeskapande:

- Klimatneutralt, som innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045.
- Säkert, sunt och tryggt för alla, detta mål syftar till att minska risken för olyckor, säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra den upplevda tryggheten på stationerna.
- Lönsam tillväxt, som innebär att vi ska ha en långsiktig ekonomisk förmåga.

Klimatneutralt

Klimatneutralt handlar om att minimera utsläpp av växthusgaser inom de områden vi har störst möjlighet till påverkan, nämligen material, transporter, energi och avfall. Under kvartalet har följande aktiviteter genomförts:

- Mer än halverat energianvändningen från belysning i en av våra större stationer genom att införa ett nytt styrsystem och byta ut armaturer.
- Utvecklat kravställande avseende exempelvis klimatbra materialval i utvecklingsprojekt och entreprenader.
- Driftsatt två solcellsanläggningar med en yta om totalt 2 200 kvm.
- Arbetat med att förbättra hållbarhetsrapportering bland annat i enlighet med EU-taxonomin och TCFD.
- Fortsatt arbetet med löpande energieffektivisering.

Säkert, sunt och tryggt för alla

Säkert, sunt och tryggt ett brett mål där många av åtgärderna har prägel av ständiga förbättringar. Under kvartalet har följande genomförts:

- Infört ett förbättrat systemstöd för rapportering och uppföljning av olyckor och tillbud.
- Påbörjat pilot för modernare inpasseringssystem.
- All personal deltog vid Håll Nollans säkerhetspush, för att ytterligare medvetandegöra vikten av säkerhetsarbetet på byggarbetsplatser.
- Genomfört en medarbetarundersökning som visar på en mycket god arbetsmiljö.

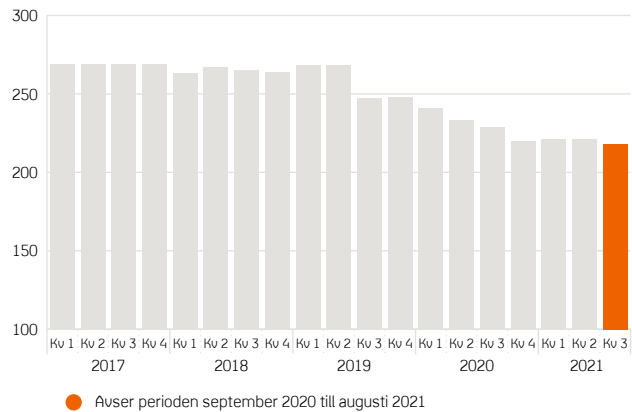
Lönsam tillväxt

Lönsam tillväxt handlar i detta skede om digitalisering, strukturkapital och konceptutveckling. Under kvartalet har följande aktiviteter genomförts:

- Fortsatt utrullning av styr, reglering och övervakning av driftsystem på våra större fastigheter.
- Drivit fram detaljplaner, gjort uthyrningar och andra kommersiella aktiviteter, vilka beskrivs på andra ställen i rapporten.

Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt per rullande 12 månader

kWh/kvm/år

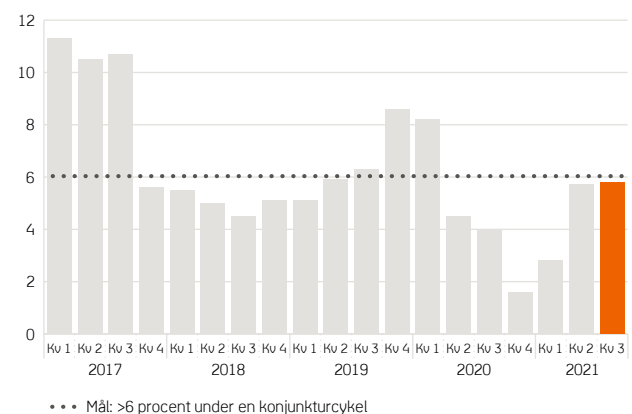


O

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet.

Totalavkastning

Procent



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 467	17 738	17 973
Övriga materiella anläggningstillgångar	130	146	168
Immateriella tillgångar	11	-	2
Andelar i intressebolag och joint venture	66	55	55
Derivat	18	21	17
Summa anläggningstillgångar	18 692	17 960	18 215
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	85	77	58
Räntebärande kortfristiga fordringar	150	-	200
Övriga fordringar	319	382	240
Likvida medel	947	690	634
Summa omsättningstillgångar	1 502	1 149	1 131
SUMMA TILLGÅNGAR	20 193	19 109	19 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 663	7 790	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande	34	33	34
Summa eget kapital	8 697	7 823	8 013
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 673	1 490	1 540
Räntebärande skulder	5 090	6 165	5 583
Derivat	152	275	247
Avsättningar	155	108	105
Summa långfristiga skulder	7 070	8 039	7 475
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 923	2 871	3 276
Derivat	0	-	2
Leverantörsskulder	84	75	144
Övriga skulder	418	302	435
Summa kortfristiga skulder	4 426	3 248	3 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 193	19 109	19 345

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital 1 januari	8 013	8 094	8 094
Lämnad utdelning	-	-219	-219
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat för perioden	684	-53	137
Eget kapital vid periodens utgång	8 697	7 823	8 013
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 662	7 823	7 979

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	155	226	573	567	751	744
Central- och projektadministration	-23	-23	-59	-67	-79	-86
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	10	9	35	26	44	35
Betald ränta	-27	-32	-100	-103	-129	-132
Erhållen ränta	0	0	1	0	1	1
Betald skatt	0	-4	0	-4	-4	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115	177	450	419	584	554
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	85	29	-58	107	-92	72
Förändring av korta skulder	87	-69	-15	-112	186	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287	136	377	414	678	715
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-112	-75	-276	-278	-425	-427
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-45	-	-45	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9	-	110	7	117	14
Förvärv av inventarier	-	-6	-	-7	-6	-12
Avyttring av inventarier	-	-	2	-	2	-
Investering i immateriella tillgångar	-4	-	-10	-	-11	-2
Utdelning från intressebolag	-	-	-	35	-	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107	-80	-219	-244	-368	-393
Kassaflöde från den operativa verksamheten	180	56	158	170	310	322
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagna lån	466	300	867	800	1 365	1 299
Amortering av skuld	-420	-185	-712	-274	-1 419	-982
Erhållet aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-	1
Utbetald utdelning	-	-	-	-219	-	-219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46	115	155	308	-54	99
Periodens kassaflöde	226	171	313	478	256	421
Likvida medel vid periodens början	721	519	634	212	690	212
Likvida medel vid periodens slut	947	690	947	690	947	634

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

Minskningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på försäljning av förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Minskningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på något lägre nyupptagna lån och större återköp av obligationer jämfört med föregående år.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	2021				2020			2019	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Fastighetsintäkter	340	379	392	373	368	303	403	436	381
Driftöverskott	155	200	218	178	226	118	223	230	233
Förvaltningsresultat	104	156	171	126	163	63	176	176	179
Värdeförändring fastigheter	64	91	139	91	-40	-341	-75	456	39
Periodens resultat	158	228	297	190	112	-230	64	628	170

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020			2019	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Lokalarea, kvm ¹⁾	573 000	572 000	581 000	582 000	580 000	580 000	579 000	586 000	577 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	18 467	18 301	18 204	17 973	17 738	17 698	17 925	17 922	17 703
Investeringar i fastigheter, MSEK	110	108	91	229	80	118	80	133	111
Fastighetsförsäljningar, MSEK	9	101	-	7	-	3	3	372	30
Överskottsgrad, %	45,7	52,9	55,6	47,6	61,5	39,0	55,3	52,8	61,2
Direktavkastning, %	4,1	4,6	4,1	4,1	4,5	4,6	5,1	5,1	4,8
Totalavkastning, %	5,8	5,7	2,8	1,6	4,0	4,5	8,2	8,6	6,3
Vakansgrad area, % ²⁾	16,3	14,4	15,9	14,8	15,5	15,8	15,3	15,7	15,0
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	6,9	6,1	6,0	5,1	5,2	5,3	4,8	4,8	4,7

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020			2019	
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
Soliditet, %	43,1	42,9	42,1	41,4	40,9	40,7	43,1	42,7	40,5
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 052	8 157	8 230	8 257	8 600	8 668	8 429	8 378	8 797
Belåningsgrad, %	43,6	44,6	45,2	45,9	48,5	49,0	47,0	46,7	49,7
Skuldkvot, ggr	12,0	11,0	12,5	12,5	12,2	12,1	10,4	10,6	11,9
Likviditetskvot, %	149	152	151	170	189	173	164	164	164
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	6,1	6,1	5,0	5,7	2,8	6,0	6,5	6,6
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5
Räntebindningstid, år	2,9	3,1	3,3	3,4	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	10,6	10,2	4,5	1,7	7,5	8,4	13,9	14,3	8,5

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Segmentsinformation

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling styrs och följs upp utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på affärsområden utan påverkar övriga enheters rörelseresultat.

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer och stationsområden samt tjänster och funktioner relaterade till dessa.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Affärsområde Stationer						
Lokaler	108	142	368	387	496	515
Markupplåtelse	21	18	56	53	76	73
Summa hyresintäkter	129	160	424	440	572	588
Energi	10	10	30	31	40	41
Stationsavgifter	22	25	72	75	88	91
Reklamintäkter	8	6	18	26	27	35
Övrigt	7	5	17	15	36	35
Summa	177	206	560	587	763	790
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler						
Lokaler	119	119	356	337	478	459
Markupplåtelse	7	6	21	18	28	25
Infrastrukturförvaltning	24	24	79	78	104	103
Summa hyresintäkter	150	149	456	433	610	587
Energi	13	14	53	54	68	69
Övrigt	1	1	7	4	9	6
Summa	164	163	516	491	687	662
Övriga enheter och koncernelimineringar						
Övrigt	-1	-1	35	-5	34	-6
Summa	-1	-1	35	-5	34	-6
SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER	340	368	1 111	1 073	1 483	1 446

Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Driftöverskott						
Stationer	33	109	210	282	303	375
Depåer och Kombiterminaler	111	106	311	288	413	390
Övriga enheter och koncernelimineringar	12	10	53	-3	35	-21
Summa driftöverskott	155	226	574	567	751	744

Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskar driftöverskottet jämfört med föregående år. Det beror främst på högre driftkostnad på grund av avsättning för förlustbringande avtal samt lägre lokalintäkter och reklamintäkter till följd av coronakrisen.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ökar driftöverskottet jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på högre lokalintäkter på grund av lägre lämnade hyresrabatter.

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2021

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	56	147
Hyresvärde, MSEK	613	579	1 192
Totalavkastning, %	3,6	11,7	5,8
Lokalarea, kvm	191 000	382 000	573 000
Vakant lokalarea, kvm	21 000	52 000	73 000
Återstående kontraktstid, år	4,4	4,1	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	8,4	5,0	6,9
Vakansgrad area, %	13,6	17,8	16,3

Specifikation av marknadsvärdessförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2020-12-31	12 517	5 457	17 973
Driftnetto	23	31	54
Projektresultat	95	8	103
Direktavkastningskrav	83	54	137
Delsumma värdeförändring	201	93	294
Investeringar	177	98	276
Förvärv	33	1	34
Frånträden	-103	-7	-110
Marknadsvärde 2021-09-30	12 825	5 642	18 467

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Okt 2020 - sep 2021	Helår 2020
Intäkter ¹⁾	78	69	254	205	321	273
Kostnader ¹⁾	-63	-69	-218	-244	-308	-334
Finansnetto	8	0	15	235	1 121	1 341
Bokslutsdispositioner	0	1	1	1	58	59
Resultat före skatt	23	0	51	198	1 192	1 339
Skatt	-10	-8	-26	-8	-19	0
Periodens resultat	14	-8	25	190	1 173	1 339

¹⁾ Bolagets intäkter och kostnader har justerats retroaktivt till följd av att intäkter för arbete gentemot dotterbolagen tidigare har nettoredovisats mot kostnaderna.

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	11	-	2
Materiella anläggningstillgångar	7	10	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 171	3 079	3 087
Omsättningstillgångar	9 881	8 788	9 727
SUMMA TILLGÅNGAR	13 070	11 877	12 825
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 183	3 010	4 158
Obeskattade reserver	1	0	2
Långfristiga skulder	4 786	5 858	5 258
Kortfristiga skulder	4 100	3 009	3 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 070	11 877	12 825

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Bolaget har under senaste året utvecklat ett nytt fastighetssystem som aktiveras och redovisas som immateriell tillgång. Systemet beräknas vara färdigt under början av 2022.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Per den 30 september var 183 (191) personer anställda i koncernen, varav 175 (183) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Säsongsvariationer

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

Transaktioner med närstående

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 68 i årsredovisningen för 2020, för vidare information.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 46–49 i årsredovisningen för 2020.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sida 73-74 i Jernhusens årsredovisning för 2020.

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 2020. 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 73–74 i årsredovisningen för 2020, för mer information.

Kalendarium

→ Bokslutskommuniké 2021	27 januari 2022
→ Årsredovisning 2021	Februari 2022
→ Delårsrapport januari-mars 2022	26 april 2022
→ Halvårsrapport januari-juni 2022	12 juli 2022
→ Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022

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

Stockholm den 21 oktober 2021

Kerstin Gillsbro
Ud

För vidare information, kontakta

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

Peter Anderson, ekonomidirektör
Telefon: 08-410 626 00
peter.anderson@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

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision

enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 21 oktober 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga fastighetsintäkter.
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	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsals, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
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 marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat 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.
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
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.

Finansiella begrepp

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.

Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.