

Delårsrapport

Januari–mars 2024

Delårsrapport januari–mars 2024

Jernhusen i sammandrag, MSEK

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter	495	444	1 878	1 827
Förvaltningsresultat	198	172	827	801
Värdeförändringar fastigheter	-228	-384	-646	-803
Periodens resultat	-7	-321	125	-189
Investeringar och förvärv av fastigheter	299	300	1 539	1 541
Marknadsvärde fastigheter	22 038	21 204	22 038	21 967
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	81	80	81	81

Finansiella mål¹⁾

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Helår 2023
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	1,7	5,6	1,7	0,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent ²⁾	41,3	38,2	41,3	40,8
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	5,5	5,1	5,5	5,5

¹⁾ I de finansiella målen ingår även mål för årets utdelning (40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) vilket följs upp årsvis.

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

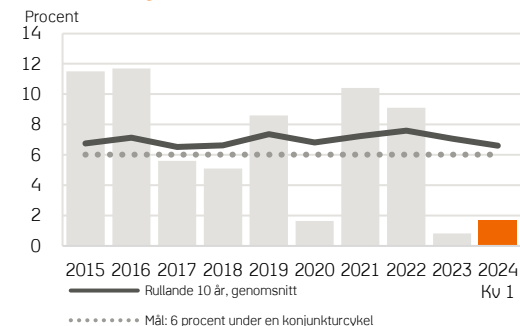
HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Biljana Pehrsson [utsågs till ny vd](#) att efterträda Kerstin Gillsbro per den 1 maj 2024.
- Varbergs nya stationshus [började byggas](#) och planeras att tas i drift i juli 2025.
- På årsstämman i april beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 357 MSEK.
- På årsstämman beslutades även att ändra det finansiella målet för belåningsgrad från 45-55 procent till 40-50 procent samt att Joel Ambré och Mats Påhlson efterträder Martin Lindgren och Magnus Jacobson som ledamöter i styrelsen.

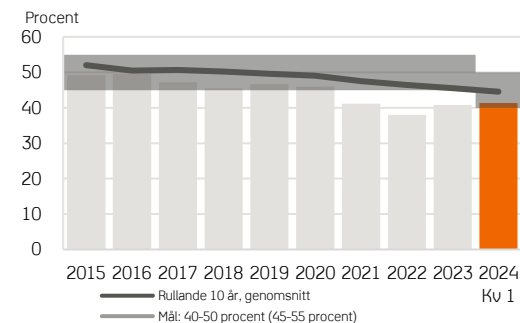
- **Fastighetsintäkterna** ökade med 11 procent, främst till följd av högre hyresintäkter.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 15 procent.
- **Värdeförändring** på fastigheterna uppgick till minus 1 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen beror huvudsakligen på höjda direktavkastningskrav.
- **Periodens resultat** är högre än föregående år, främst beroende på högre förvaltningsresultat och lägre negativa värdeförändringar på fastigheter och finansiell skuld.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - mars. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 19.

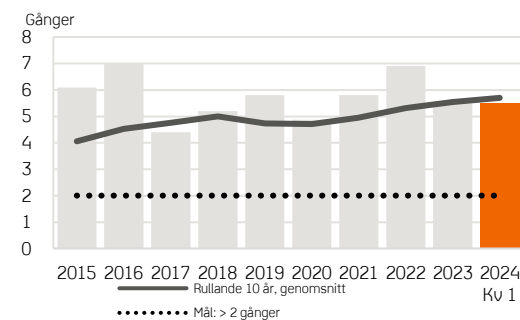
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Ud har ordet

Efter år med orolig geopolitisk omvärld, finansiella marknader i svängning och inflationsoro har 2024 startat i en något mer positiv anda. En tro på lägre inflation innebär en tro om lägre räntor vilket skapar förutsättningar för investerare att agera. Högre aktivitet på kapitalmarknaden och trendbrott inom fastighetsbranschen med ökande transaktionsvolymerna kan förhoppningsvis vara tecken på en ljusare framtid.

VÅR VISION TAR INTE PAUS

Trots ekonomisk oro i omvärlden har vi fortsatt att utveckla vår affär och inledningen av 2024 har inte varit något undantag. Ett exempel på långsiktigheten i vår affär är utvecklingen i Varberg. Resandet till och från Varberg beräknas öka de kommande åren, detta bland annat genom förkortad restid och ökad turtäthet. Varbergs nya stationshus blir en del av att förstärka Varbergs roll i regionens utveckling och bidrar till att möta efterfrågan av resor längs med västkusten, och i förlängningen vidare ut i Europa. Jernhusen tecknade avtal om utveckling av Varbergs stationsområde tillsammans med Trafikverket och Varbergs kommun redan 2009. Den långsiktiga strategin ger nu resultat och vi ser en ny stationsfunktion växa fram, som ska stå klar 2025.

Jernhusens affär syftar till att, inom ramen för affärsmässighet, öka det kollektiva resandet på järnväg. Det innebär att vi i vår dagliga verksamhet förvaltar och utvecklar fastigheter längs den svenska järnvägen och bidrar till ett ökat kollektivt resande. I det arbetet är samverkan en viktig och

”

Trots ekonomisk oro i omvärlden har vi fortsatt att utveckla vår affär och inledningen av 2024 har inte varit något undantag.

prioriterad nyckel. Jernhusen är sedan länge verksam i bland annat Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS).

JBS lanserade i mars en gemensam vision för Sveriges järnväg 2050. Visionen är ett mycket viktigt steg för att nå framdrift i utvecklingen och förbättringen av Sveriges järnväg sett till kapacitet, pålitlighet och funktionalitet. I en gemensam debattartikel i Dagens industri, undertecknad av JBS och ledande branschaktörer står bland annat; "Sveriges framtida välstånd och ekonomiska tillväxt bygger på att vi har ett väl fungerande transportsystem med järnvägen som den självklara ryggraden". För oss inom Jernhusen är det en självklarhet att stå bakom det.

DEPÅBESTÅNDET EN DEL AV RYGGRADEN

En stark tillväxt i tågresande, utveckling av järnvägsinfrastrukturen, inklusive de kommande satsningarna för att koppla samman Sverige med kontinenten, innebär fler tåg. Vi arbetar gemensamt med våra kunder för att utveckla våra befintliga depåer och vi har även förvärvat strategiska placerade markområden för att kunna utöka depåbeståndet. På Hagalunds depå pågår ett antal projekt, både modernisering och optimering av befintlig kapacitet, men också helt nya depåfunktioner. Parallellt planeras för utveckling i Malmöregionen i syfte att uppföra ny depåkapacitet för framtida underhållsbehov av nya tåg. På så sätt tar vi ansvar för och bidrar till att järnvägen kan vara den självklara ryggraden i framtidens transportsystem.

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN BIDRAR TILL EKONOMISK TILLVÄXT

På och runt våra stationer arbetar vi dagligen med att skapa säkra, sunda och trygga miljöer för alla att vistas i. Vi vet att liv och rörelse, flöden av människor bidrar till den målsättningen. Rätt service och utbud på stationerna lockar mer människor och ger en bra upplevelse för resenären. Att utveckla stationens utbud är därför prioriterat. Under kvartalet har ett antal avtal för nya koncept tecknats, däribland Holy Greens och Normal på Stockholm Centralstation.

I Göteborg växer nya stationsmiljöer fram. Vår fastighet Park Central är i full produktion för att stå redo när Västlänken tas i drift 2026. Byggstart av Nya Stationshuset, huvudingången för den nya stationen, närmar sig och planeras ske under andra kvartalet i år. Utöver det ser vi positivt på framtida utveckling i stationsområdet där vi hoppas kunna bidra med ytterligare stationsnära kontorsarbetsplatser, kommersiellt serviceutbud och möjligheter till byggande av bostäder. På så sätt kan vi också bidra till ekonomisk tillväxt och välstånd, helt i linje med JBS vision, och samtidigt arbeta för att uppnå vår vision om att göra skillnad för människor och miljö.

LÄMNAR STABIL AKTÖR RUSTAD FÖR FRAMTIDEN

Det är med blandade känslor jag sista april lämnar över stafettpipen till Biljana Pehrsson att fortsätta driva detta fantastiska bolag. Jag är oerhört tacksam för det förtroende jag fått genom åren, från styrelsen och medarbetarna. Vi har tillsammans möjliggjort Jernhusens förflyttning från att vara ett renodlat förvaltande bolag till att bli ett utvecklande bolag som skapat lönsam tillväxt genom hållbar utveckling av stationsområden och depåer. Jernhusen är idag framgångsrikt och stabilt, väl rustat för framtiden. Det har varit en fantastisk resa som bidragit till att öka det kollektiva resandet på järnväg, som gjort skillnad för människor och miljö.

Jag vill uttrycka mitt varmaste tack till alla mina kollegor som varit med och förverkligat Jernhusens framgång så här långt. Jag är stolt över det arbete vi gjort och kommer att fortsätta följa utvecklingen med intresse när jag nu tar klivet in i livets nästa fas. Kanske med en tågluff som start.

Kerstin Gillsbro
Ud



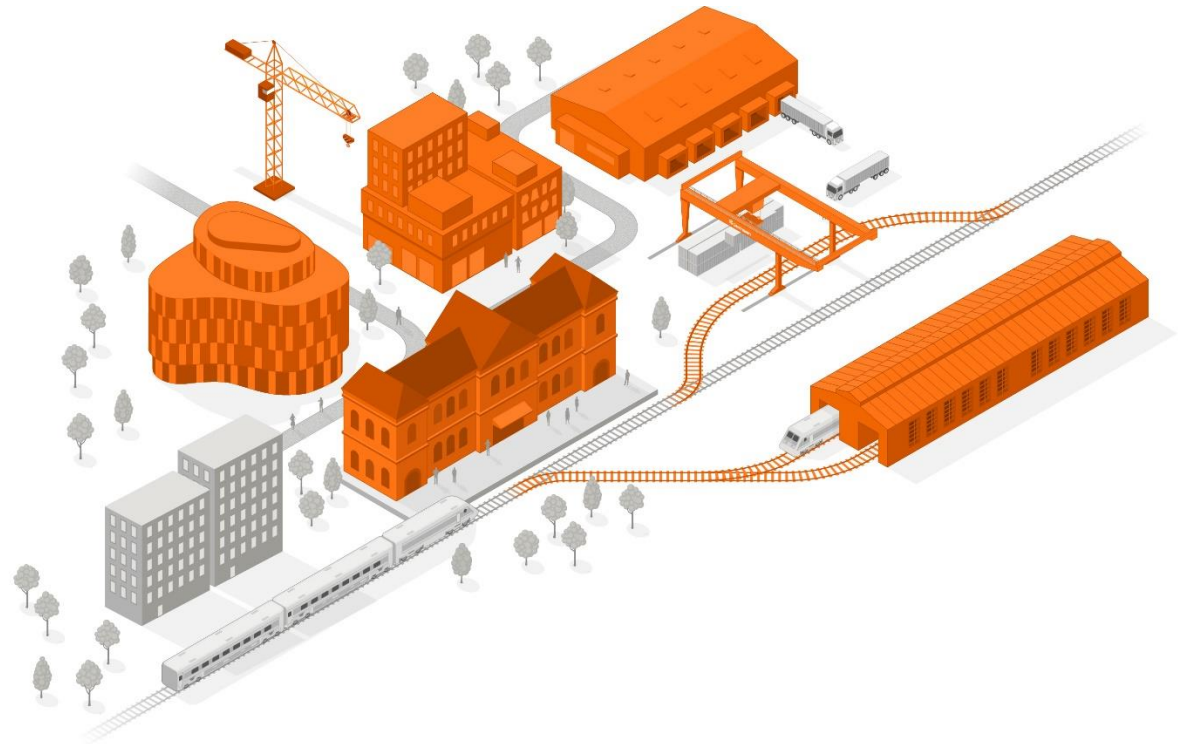
Det här är Jernhusen

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

Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknäytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

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

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



100 Andel grön finansiering, procent

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

22,0 Fastighetsvärde miljarder SEK

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 36 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tåg företagen har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg.

PROJEKTUTVECKLING

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

Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov.

VISION

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

JERNHUSENS HÅLLBARHETSARBETE

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande och transport av gods på järnväg. Vi gör det på ett sätt som är säkert, sunt och tryggt för alla som kommer i kontakt med vår verksamhet eller våra fastigheter. Vi strävar efter att göra det med minimal negativ påverkan på miljön och klimatet. Vi har en färdplan för att nå en klimatneutral värdekedja senast 2045 och halverad påverkan från 2020 till 2030. Vi styr och mäter vår förflyttning med hjälp av intensitetsmättet kg CO₂e/BTA. Ett arbete att uppdatera färdplanen pågår i syfte ge ytterligare förutsättningar att nå målet om klimatneutralitet.

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

SÄKERHET PÅ VÅRA DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen har tillstånd att förvalta infrastruktur, ett tillstånd som utfärdas av tillsynsmyndigheten Transportstyrelsen. Jernhusen äger ungefär 13 mil spår varav 70 procent är elektrifierat.

För att hålla en hög säkerhetsnivå i vår infrastruktur är det viktigt med en god samverkan med övriga parter i branschen. Jernhusen som infrastrukturförvaltare har ett långtgående ansvar för att bereda möjlighet till samverkan och dialog kring gemensamma risker med målsättning att ingen ska omkomma eller skadas allvarligt till följd av vår verksamhet. För att skapa en god säkerhetskultur inom våra anläggningar måste alla medarbetare, kunder och leverantörer arbeta för att upprätthålla högsta möjliga säkerhet för att förebygga olyckor, tillbud och andra händelser inom Jernhusens verksamhet.

Jernhusen arbetar med mål och indikatorer för att kontinuerligt följa säkerhetsnivån i vår infrastruktur. Målen är satta för aktiviteter som vi tror skapar förutsättningar för en god säkerhetskultur. Ett exempel är att vi träffar entreprenörer i projekt regelbundet och pratar säkerhet på arbetsplatser i spårområdet, något vi kallar säkerhetsbesök. Vi tror på att skapa dessa möjligheter för samtal om säkerhet som i sin tur bygger säkerhetskultur, engagemang och förståelse för varandras utmaningar och risker.

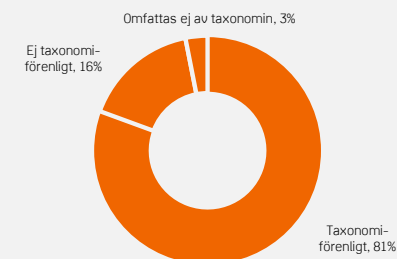
SAMVERKAN FÖR ATT HJÄLPA HEMLÖSA

Jernhusens stationsfastigheter är offentliga platser där många människor passerar eller uppehåller sig dagligen. Det ställer höga krav på oss att arbeta med sociala frågor, där alla människor ska kunna besöka och känna sig trygga och säkra på fastigheterna.

Den station som har flest besökare är Stockholms Centralstation, som ligger i ett av de områden i Stockholm där flest människor rör sig. Därför har Jernhusen sedan flera år tillbaka arbetat tillsammans med andra samhällsaktörer och myndigheter gällande trygghetsfrågor i Klaraområdet mellan Stockholms Centralstation och Sergels torg, ett arbete som drivs av Stockholms stad och Polismyndigheten. Det gemensamma initiativet säkerställer att frågor hanteras på effektivast möjliga sätt.

Något som Jernhusen varit extra delaktiga i är arbete med stöd till hemlösa och den senaste tiden har arbetet växlats upp ytterligare. En lokal i Cityterminalen har upplåtits till Stockholm stad där sambandsmöten hålls med bland andra Socialtjänsten, Capio Vård för hemlösa, Region Stockholm, Stockholms Stadsmission och Frälsningsarmén. Socialtjänsten och Stockholms Stadsmission är på plats på Stockholms Centralstation varje dag för att kunna stötta

81 procent av Jernhusens fastigheter är taxonomiförenliga



Per den 31 mars 2024 motsvarar de fastigheter som är förenliga med EU:s taxonomi 81 procent av marknadsvärdet – ett tydligt bevis på att Jernhusen aktivt bidrar till att nå EU:s hållbarhetsmål.

behövande och har på senare tid fått förstärkning av Frälsningsarmén som är på plats några dagar i veckan. Tillsammans med Jernhusens ordningsvakter söker de upp hemlösa för samtal om deras mående och om de behöver hjälp med något. Efter att ha samarbetat en tid har rollerna inom samarbetet tydliggjorts den senaste tiden. Tillsammans med de förbättrade förutsättningarna för möten och platssamverkan har arbetet blivit mer effektivt. Nu tas fler kontakter med hemlösa än tidigare, vilket ökar möjligheten att stödja och hjälpa dem.

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



Säkert, sunt och tryggt för alla

Säkert, sunt och tryggt för alla

Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

Klimatneutralt

Halverad klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutralt 2045.



Lönsam tillväxt

Lönsam tillväxt

Ge en totalavkastning om minst 6,0 procent i genomsnitt per år över en konjunkturcykel.

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	387	349	1 474	1 436
Övriga fastighetsintäkter	108	95	404	391
Summa fastighetsintäkter	495	444	1 878	1 827
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-90	-82	-345	-338
Energi	-58	-55	-144	-141
Underhåll	-22	-18	-84	-80
Fastighetsskatt	-6	-5	-22	-22
Fastighetsadministration	-51	-48	-179	-177
Summa fastighetskostnader	-227	-209	-775	-757
Driftöverskott	268	235	1 103	1 071
Central administration	-14	-10	-52	-48
Strategisk utveckling	-12	-11	-45	-43
Finansiella poster	-44	-42	-180	-178
Förvaltningsresultat	198	172	827	801
Värdetförändring fastigheter	-228	-384	-646	-803
Värdetförändring derivat	18	-26	-77	-121
Värdetförändring finansiell skuld	1	-140	37	-104
Resultat före skatt	-12	-379	139	-227
Skatt	5	57	-15	38
Periodens resultat	-7	-321	125	-189
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdetförändring elderivat	-7	-37	-23	-53
Skatt hänförlig till värdetförändring elderivat	1	8	5	11
Övrigt totalresultat ¹⁾	-6	-29	-18	-42
Periodens totalresultat	-13	-350	106	-231
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-7	-322	125	-189
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	1	-0	1
Resultat per aktie (SEK)	-2	-80	31	-47
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Helår 2023
Fastighetsintäkter				
Lokaler	318	289	1 220	1 191
Markupplåtelse	32	31	133	132
Infrastrukturförvaltning	36	29	121	113
Summa hyresintäkter	387	349	1 474	1 436
Energi	40	40	126	126
Stationsavgifter	26	23	100	98
Reklamintäkter	9	14	48	53
Övrigt	33	17	130	114
Summa övriga fastighetsintäkter	108	95	404	391
Summa fastighetsintäkter	495	444	1 878	1 827

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 11 procent, främst till följd av indexuppräknning samt nya och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning för en brand med 13 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 28 MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 21 MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 9 procent främst på grund av högre drift-, underhålls- och administrationskostnader.

Finansiella poster

Finansiella poster var 2 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 5 procent. Den främsta förklaringen till ökningen är en högre räntebärande skuld.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighetskostnaderna.

Jämförbart bestånd

Förvaltningsresultatet i jämförbart bestånd ökade med 7 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighetskostnaderna.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Driftnetto	-38	-16	3	-50	9	731
Projektresultat	-3	-25	-22	-50	-43	-167
Direktavkastningskrav	-41	-59	-27	-127	-350	-1 366
Summa värdeförändringar	-81	-100	-47	-228	-384	-803

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter under perioden är negativa och motsvarar 1,0 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 18 (-26) MSEK beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

Värdeförändring finansiell skuld

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

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten är positiv och motsvarade 42,1 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 404 (1 456) MSEK, varav 1 295 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 10 020 (9 390) MSEK.

Värdeförändringar elderivat

Värdeförändringar för elderivat har påverkats negativt av sjunkande priser på el men är mindre negativt än motsvarande period föregående år. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Aktuell skatt	-	-0	2
Uppskjuten skatt	5	57	36
Summa skatt	5	57	38
Redovisat resultat före skatt	-12	-379	-227
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	2	78	47
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-	-	1
ej avdragsgill ränta	-1	-0	-
ej avdragsgill värdeförändring skuld	0	-29	-21
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1	1	6
övriga justeringar	3	8	3
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	3
Summa skatt	5	57	38
Effektiv skattesats, %	-42,1	-15,2	-16,6



Stoccolms Centralstation.

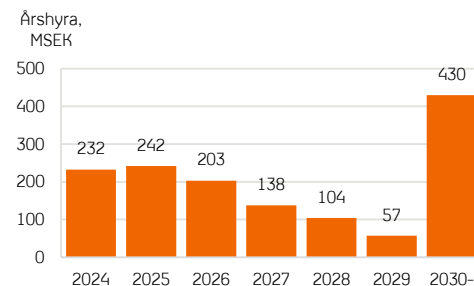
Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, men också företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalar men även för cirka 100 väntsalar som ägs av andra fastighetsbolag. Svenska Reseterminaler tecknar stationstjänstavtal med trafikföretagen som betalar en stationsavgift. Hyresgäster i underhållsdepåer är främst tågoperatörer, underhållsleverantörer och trafikhuvudmän. På Jernhusens gods- och kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. På fastigheterna finns även järnvägsinfrastruktur som spår, kontaktledning, växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturavgift. Jernhusen arrenderar även ut mark till hyresgäster, främst de som verkar inom järnvägsbranschen.

I anslutning till stationer samt på markområden som innehåser för framtida exploatering upplåter Jernhusen

parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2024 avser 60 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktspportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 49 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av S.J, Scandic, Reitan och

EuroMaint. Cirka 34 procent av kontrakterade hyresintäkter kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 31 mars uppgick till 4,3 (4,6) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd avser främst nyuthyrningar på Stockholms Centralstation samt några mindre nyuthyrningar inom affärsområdet Depåer och Kombiterminaler. Inom affärsområdet Stationer finns ett antal uppsägningar vilket gör att nettouthyrningen i befintligt bestånd blir negativ.

Den enskilt största nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgår till 52 MSEK och avser ny depåkapacitet med tillträde år 2026.

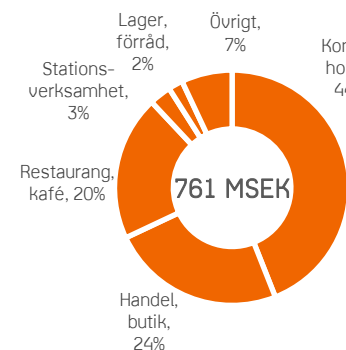
Vakansgrad

Per den 31 mars uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 6,2 (6,3) procent och för Depåer och Kombiterminaler till 3,7 (4,2) procent och för Jernhusen totalt till 5,0 (5,4) procent. Minskningen beror främst på ökat hyresvärde till följd av indexuppräknningar.

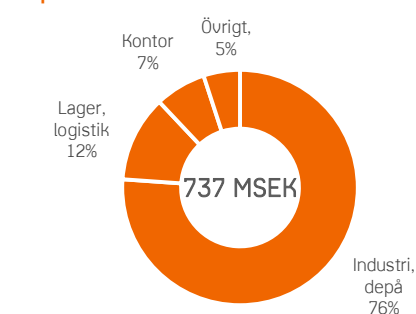
Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	7	2	29
Omförhandling	0	0	10
Uppsagt för avflytt	-9	-4	-39
Nettouthyrning i befintligt bestånd	-2	-1	-1
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	54	1	42
Uppsagt för avflytt	-2	-0	-14
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	52	0	28
Nettouthyrning totalt	49	-1	28

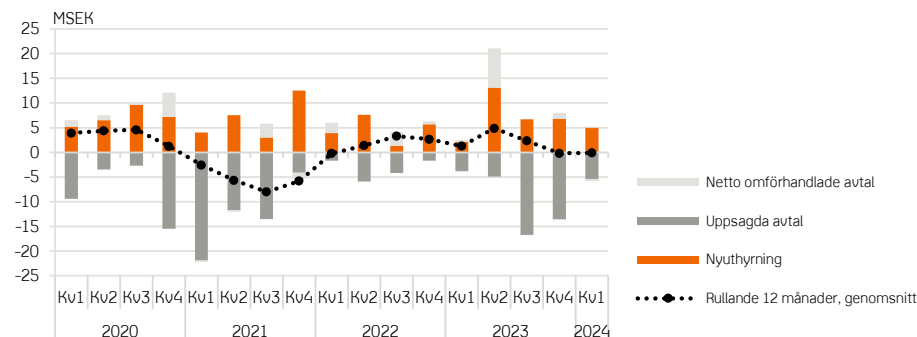
Andel av hyresvärde per användningsområde, Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 038	21 204	21 967
Övriga materiella anläggningstillgångar	97	115	108
Immateriella tillgångar	13	17	14
Derivat	156	241	140
Summa anläggningstillgångar	22 304	21 577	22 229
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	260	238	288
Räntebärande kortfristiga fordringar	301	606	1 045
Övriga fordringar	253	302	239
Likvida medel	1 191	508	448
Summa omsättningstillgångar	2 004	1 653	2 020
SUMMA TILLGÅNGAR	24 308	23 231	24 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 044	10 367	10 056
Innehav utan bestämmande inflytande	36	39	36
Summa eget kapital	10 080	10 406	10 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 201	2 189	2 208
Räntebärande skulder	6 528	6 051	7 195
Övriga skulder	261	241	251
Derivat	15	21	33
Avsättningar	98	124	102
Summa långfristiga skulder	9 104	8 626	9 789
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 223	3 372	3 389
Derivat	9	1	-
Leverantörsskulder	249	175	378
Övriga skulder	643	651	601
Summa kortfristiga skulder	5 124	4 199	4 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 308	23 231	24 249

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Eget kapital 1 januari	10 093	10 756	10 756
Lämnad utdelning	-	-	-432
Totalresultat för perioden	-13	-350	-231
Eget kapital vid periodens utgång	10 080	10 406	10 093
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 044	10 367	10 057

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

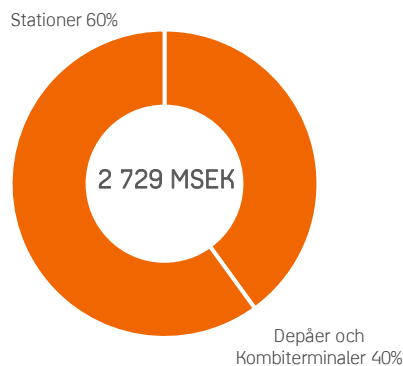
MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Marknadsvärde 1 januari	11 819	7 555	2 593	21 967	21 305	21 305
Investeringar	56	23	219	299	211	1 237
Förvärv	-	-	0	0	89	303
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttrade fastigheter	-	-	-	-	-17	-80
Byte	-	37	-37	-	-	-
Värdeförändring	-81	-100	-47	-228	-384	-803
Marknadsvärde vid periodens slut	11 794	7 516	2 729	22 038	21 204	21 967
Andel av totalt marknadsvärde, procent	54	34	12	100	100	100
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 433	7 516	2 729	21 677	20 847	21 606
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,24	6,78	5,36	5,79	5,56	5,76

Per den 31 mars ägde Jernhusen 144 (144) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 537 000 (537 000) kvadratmeter, varav 190 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 346 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 71 (101) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. Negativa värdeförändringar under perioden beror på höjda direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,03 procentenhet under perioden och var vid periodens utgång 5,79 (5,76) procent.

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde



36

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

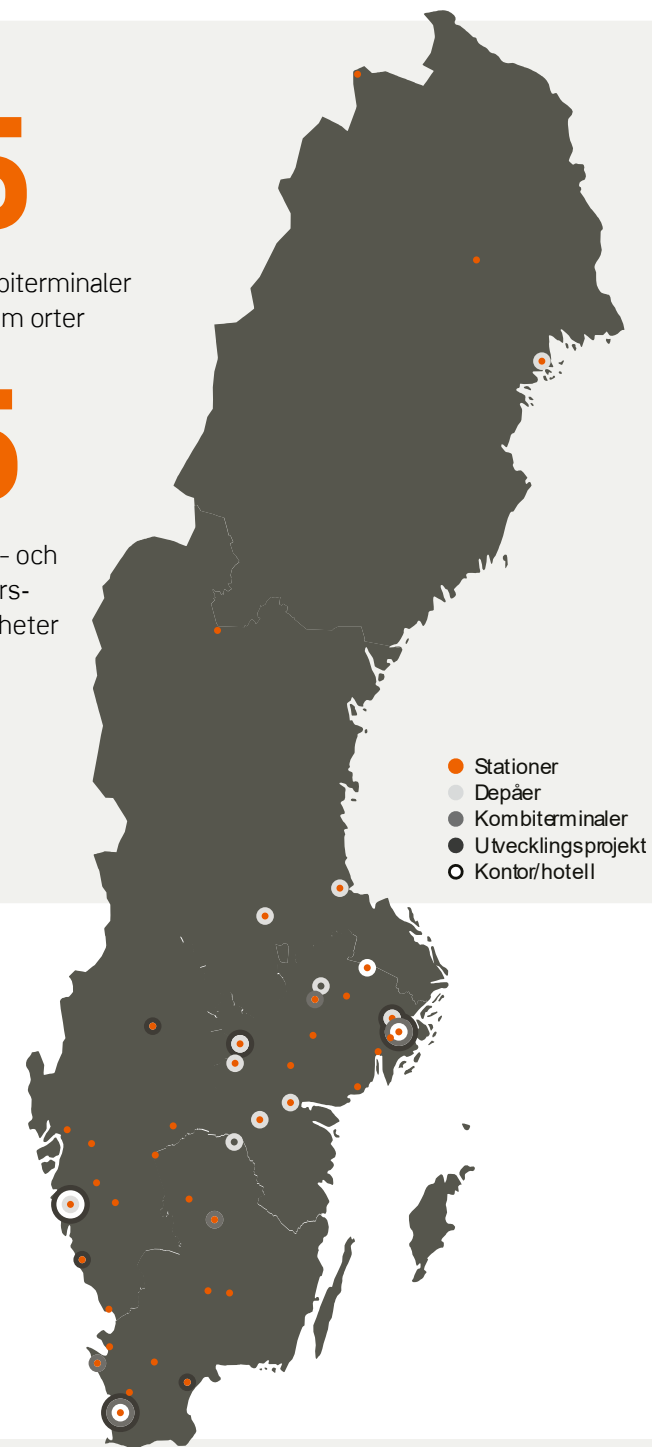
Orter med depåverksamhet

5

Hotell- och kontorsfastigheter

8

Orter med utvecklingsprojekt



JERNHUSENS PÅGÅENDE PROJEKT I URVAL

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	BTA	Total bedömd investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Investeringar jan-mar 2024, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 765	68	15	Station, kontor
Göteborg	Nya Stationshuset	2027	15 000	1 260	1 187	14	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	1 080	1 008	26	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2026	3 000	300	269	11	100	Verkstad
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	333	44	-	Verkstad
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	120	99	13	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	110	81	2	-	Station

1) Projektet drivs i ett bolag som är samägt med NCC Property Development men som redovisas som helägt av Jernhusen till följd av återköpsåtagande. Uppgift om investeringsbelopp avser den totala investeringen i projektet såsom om bolaget vore helägt av Jernhusen.

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner				
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	2024	119 000	Station, kontor, bostäder
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	125 000	Bostäder
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2025	35 000	Verkstad
Norrköping	Norrköpings stationsområde	2028	60 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2027	150 000	Station, kontor
Ångelholm	Ångelholm stationsområde	2024	14 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2025	130 000	Bostäder, skola, förskola
Lagakraftvunna detaljplaner 2024				
Karlstad	Karlstad resecentrum	2024	15 000	Station, kontor

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 299 (300) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 58 (36) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Under perioden har vi nått flera viktiga milstolpar i våra projekt. I januari tecknades projekt- och genomförandeavtal samt hyresavtal för Ny Svarvbyggnad i Hagalund och i februari vann bygglov för Nya Stationshuset i Centralstaden Göteborg laga kraft.

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

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

Läs mer om Jernhusens projekt på jernhusen.se.

Finansiering

Under det första kvartalet har framför allt de långa marknadsräntorna stigit medan korträntorna har stabiliserats. Kapitalmarknaden har sett större aktivitet med sjunkande kreditmarginaler vilket medfört ett ökat antal obligationsemissioner från fastighetsbolag. Jernhusen har under inledningen av året emitterat obligationer till låga kreditmarginaler jämfört med andra fastighetsbolag. Den låga kreditmarginalen är ett resultat av stark kreditrating och en god finansiell ställning... Godtillgång till kapital från såväl banker som kapitalmarknaden skapar kapacitet till fortsatta investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 136 MSEK och uppgår till 9 107 (8 971) MSEK. Låneportföljen utgörs av 100 procent grön

finansiering bestående av gröna obligationer om 7 954 MSEK, grönt lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 857 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

Jernhusen har ett grönt ramverk för finansiering i syfte att bidra till målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket erhöll högsta betyg av Cicero "Shades of green" och höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Under perioden har Jernhusen emitterat 300 MSEK gröna obligationer inom ramen för det gröna ramverket.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den

till 5,5 (5,1) gånger. Belåningsgraden har ökat till 41,3 (40,8) procent av fastighetsvärdet, vilket är inom målet 40–50 procent. Skuldkvoten uppgick till 9,0 (9,1) gånger. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 3,0 (3,0) år. Räntebindningen uppgick vid periodens utgång till 2,8 (2,8) år. Likviditetskvoten uppgick till 148 procent, vilket är över målet om 125 procent.

RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 2,0 (2,1) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta

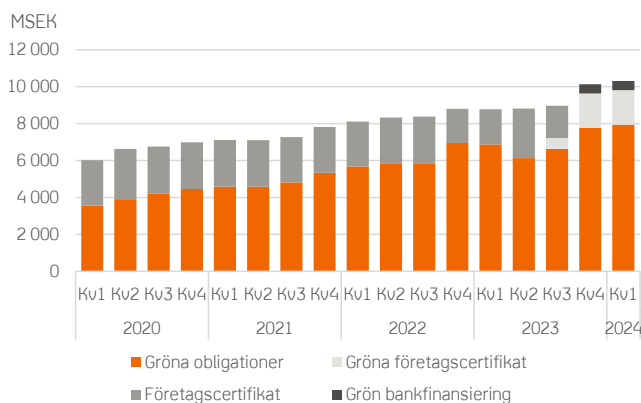
skulle räntekostnaden påverkas med +/- 103 MSEK.

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2024

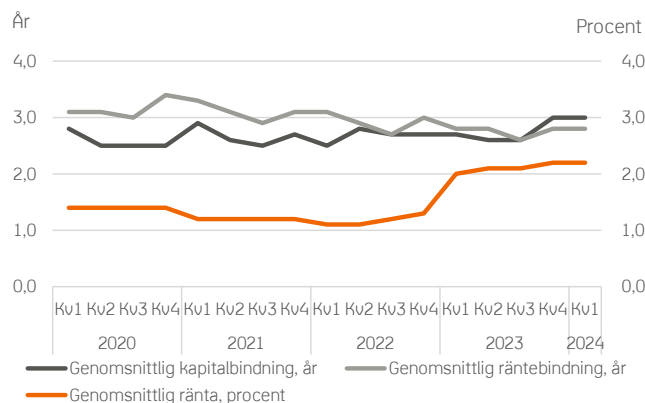
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	2 522	2,6
1 - 2 år	1 440	1,1
2 - 3 år	1 200	0,9
3 - 4 år	2 949	2,8
4 - 5 år	1 200	1,6
5 - år	1 000	1,0
Totalt¹⁾	10 311	2,0

¹⁾ Marknadsvärde derivat om 5 MSEK samt leasingkulder om 439 MSEK ingår inte.

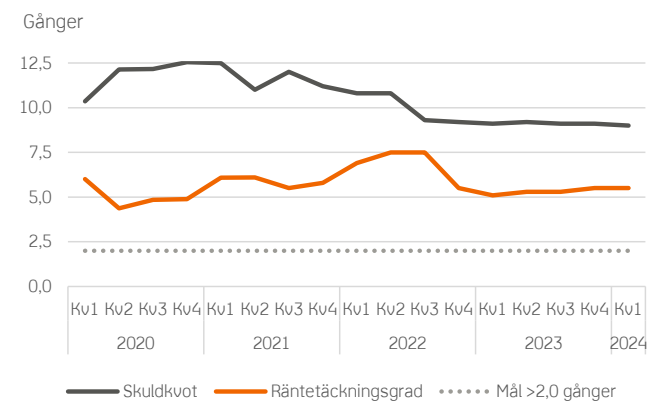
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Helår 2023
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	261	235	1 097	1 071
Central- och projektadministration	-27	-21	-97	-91
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	14	10	48	44
Betald ränta	-28	-32	-183	-187
Erhållen ränta	14	8	36	30
Betald skatt	-	-	2	2
rörelsekapital	234	200	903	869
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	757	159	331	-267
Förändring av korta skulder	-131	83	-35	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	860	442	1 198	680
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-293	-211	-1 238	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-89	-260	-349
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	17	62	79
Förvärv av inventarier	-2	-1	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-295	-284	-1 439	-1 428
Kassaflöde från den operativa verksamheten	565	158	-241	-748
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	302	51	3 154	2 903
Amortering av räntebärande skulder	-134	-85	-1 856	-1 807
Förändring av långfristiga skulder	11	-	57	147
Utbetald utdelning	-	-	-432	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	178	-34	923	812
Periodens kassaflöde	743	124	683	64
Likvida medel vid periodens början	448	384	508	384
Likvida medel vid periodens slut	1 191	508	1 191	448

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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



Glasvasen, Malmö.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022
Fastighetsintäkter	495	485	457	441	444	422	410	410	396
Driftöverskott	268	273	289	273	235	229	266	243	225
Förvaltningsresultat	198	208	215	206	172	172	210	195	176
Värdeförändring fastigheter	-228	-305	-231	117	-384	375	1	271	326
Periodens resultat	-7	-135	-3	269	-321	444	213	454	526

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022
Lokalarea, kvm	537 000	537 000	538 000	537 000	537 000	542 000	545 000	546 000	546 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	22 038	21 967	21 631	21 547	21 204	21 305	20 799	20 639	20 034
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	299	691	321	229	300	300	174	216	135
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-	54	6	2	17	172	15	1	0
Överskottsgrad, procent	54,1	56,3	63,2	61,9	52,9	54,3	64,8	59,3	56,7
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	5,1	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7	4,9	4,4	4,2
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	1,7	0,8	3,8	4,9	5,6	9,1	12,3	12,1	11,2
Ekonomisk vakansgrad, procent	5,0	5,4	5,5	5,2	6,5	7,2	7,5	7,5	7,4

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022	Kv 1 2022
Soliditet, procent	41,5	41,6	44,1	44,1	44,8	45,9	46,2	45,2	46,0
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 107	8 972	8 512	8 478	8 099	8 093	8 159	8 238	7 831
Belåningsgrad, procent	41,3	40,8	39,4	39,3	38,2	38,0	39,2	39,9	39,1
Skuldkvot, ggr	9,0	9,1	9,1	9,2	9,1	9,2	9,2	10,8	10,8
Likviditetskvot, procent	148	184	152	149	174	173	124	129	202
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,0	5,5	5,5	5,1	5,5	7,6	8,1	6,9
Genomsnittlig ränta, procent	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	1,3	1,2	1,1	1,1
Räntebindningstid, år	2,8	2,8	2,6	2,8	2,8	3,0	2,7	2,9	3,1
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	1,2	-1,8	3,8	6,0	7,7	16,2	22,5	22,4	20,3

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-mar 2024				Jan-mar 2023			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster	Totalt
Lokaler	172	148	-2	318	163	127	-1	289
Markupplåtelse	24	9	-	32	23	8	-	31
Infrastrukturförvaltning	-	36	-	36	-	29	-	29
Summa hyresintäkter	195	193	-2	387	187	164	-1	349
Energi	13	27	-0	40	13	27	-	40
Stationsintäkter	26	-	-	26	23	-	-	23
Reklamintäkter	9	-	-	9	14	-	-	14
Övrigt	24	9	0	33	10	7	0	17
Summa övriga fastighetsintäkter	72	37	-0	108	60	34	0	95
Summa fastighetsintäkter	267	229	-2	495	247	198	-1	444
Driftkostnader	-59	-33	1	-90	-60	-23	0	-82
Energi	-24	-35	1	-58	-24	-31	1	-55
Underhåll	-12	-10	-	-22	-12	-7	1	-18
Fastighetsskatt	-5	-0	-	-6	-5	-0	-	-5
Fastighetsadministration	-22	-23	-6	-51	-26	-20	-3	-48
Summa fastighetskostnader	-122	-101	-4	-227	-127	-81	-1	-209
Driftöverskott	145	128	-5	268	121	117	-2	235
Central administration	-	-	-14	-14	-	-	-10	-10
Strategisk utveckling	-	-2	-10	-12	-	-3	-8	-11
Finansiella poster	-2	0	-42	-44	-2	0	-40	-42
Förvaltningsresultat	143	126	-71	198	118	114	-61	172
Värdeförändring fastigheter	-153	-75	-	-228	-312	-72	-0	-384
Värdeförändring derivat	-	-	18	18	-	-	-26	-26
Värdeförändring finansiell skuld	1	-	-	1	-	-	-140	-140
Resultat före skatt	-10	51	-54	-12	-194	42	-87	-379

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023-mar 2024	Helår 2023
Intäkter	84	79	333	328
Kostnader	-96	-82	-343	-330
Finansnetto	33	11	618	596
Bokslutsdispositioner	0	-	350	349
Resultat före skatt	21	7	957	943
Skatt	-6	-	-73	-66
Periodens resultat	15	7	884	877

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	13	17	14
Materiella anläggningstillgångar	10	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	2 888	2 858	2 788
Omsättningstillgångar	12 698	10 938	12 311
SUMMA TILLGÅNGAR	15 608	13 822	15 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 837	4 384	4 822
Obeskattade reserver	0	1	1
Långfristiga skulder	6 119	5 633	6 778
Kortfristiga skulder	4 652	3 804	3 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 608	13 822	15 122

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Härledning nyckeltal

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

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Härledning nyckeltal		
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Driftöverskott	268	235
Fastighetsintäkter	/ 495	444
Överskottsgrad, procent	= 54,1	52,9
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 103	974
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 21 796	20 987
Direktavkastning	= 5,1	4,7
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	827	749
Finansiella poster	- 180	-139
Värdeförändring fastigheter	+ 646	263
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 21 796	20 987
Totalavkastning, rullande tolv månader, %	= 1,7	5,6

MSEK	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Härledning nyckeltal		
Finansrelaterade nyckeltal		
Eget kapital	10 080	10 406
Totala tillgångar	/ 24 308	23 231
Soliditet, procent	= 41,5	44,8
Räntebärande skulder	10 752	9 423
Derivat (skuld)	+ 24	16
Räntebärande fordringar	- 301	606
Derivat (fordringar)	- 144	194
Likvida medel	- 1 191	508
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 9 092	8 099
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 092	8 099
Marknadsvärde fastigheter	/ 22 038	21 204
Belåningsgrad	= 41,3	38,2
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	9 092	8 099
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 827	749
Finansiella poster	- 180	-139
Skuldkvot, ggr	= 9,0	9,1
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700
Likvida medel	+ 1 191	508
Kortfristiga placeringar	+ 297	597
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 4 192	3 341
Likviditetskvot, procent	= 148	174
Förvaltningsresultat	198	214
Finansiella poster	- 44	-46
Finansiella poster	/ -44	-46
Räntetäckningsgrad, ggr	= 5,5	5,6
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	125	790
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 159	10 401
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, %	= 1,2	7,7

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 mars var 192 (185) personer anställda i koncernen, varav 185 (178) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Biljana Pehrsson efterträder Kerstin Gillsbro som vd den 1 maj 2024.

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 3, sidan 58 i årsredovisningen för 2023, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Osäkerhet i hur konjunkturen kommer att utvecklas i kombination med hög inflation och höga räntor innebär risker för fastighetsbolag, som i stor utsträckning är beroende av lånat kapital. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av högre priser på produktionsmaterial för byggnation i projekten. Jernhusen har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, en hög kreditrating och en bred räntesäkring som begränsar effekten av snabbt stigande marknadsräntor. En väl utarbetad modell för projektverksamheten reducerar riskerna i

pågående och kommande projekt. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 28–32 i årsredovisningen för 2023.

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Generella redovisningsprinciper

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

tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Redovisning av projektet Park Central

Jernhusen har tidigare ingått ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central i Göteborg. Avtalet har ett tvingande återköpsåtagande. Under 2023 frånträdde Jernhusen aktierna. Jernhusen har bedömt att denna transaktion inte ska ses som en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal. Inbetalningen från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet på fastigheten. När fastighetens värde förändras påverkas även skulden. Värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring finansiell skuld. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens rapport över finansiell ställning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av förvaltningsfastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Ändrade redovisningsprinciper

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

tillämpas från och med den 1 januari 2024 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat och obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 64–65 i årsredovisningen för 2023, för mer information.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| ■ Halvårsrapport januari-juni 2024 | 12 juli 2024 |
| ■ Delårsrapport januari-september 2024 | 25 oktober 2024 |
| ■ Bokslutskommuniké 2024 | 23 januari 2025 |
| ■ Års- och hållbarhetsredovisning 2024 | februari 2025 |

Finansiella rapporter, hållbarhetsredovisning, fastighetsförteckning samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Jernhusens webbplats [jernhusen.se](https://www.jernhusen.se)

Stockholm den 24 april 2024

Kerstin Gillsbro

Ud

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

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 april 2024 klockan 13:00.

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

BTA: Bruttototalarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

CO2e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO2e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i förhållande till det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för vakanta lokaler i utvecklingsfastigheter inkluderas inte.

Fastighetsadministration: Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter: Hyresintäkter från lokaler, markupplåtelse och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.

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

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

Jämförbart bestånd: Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.

Lokalarea: Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsal.

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Strategisk utveckling: Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.

Taxonomiförenligt marknadsvärde: Redovisat värde på de förvaltningsfastigheter som både omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligible) och uppfyller kraven för att vara förenliga med taxonomin (aligned) i förhållande till det totala marknadsvärdet.

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

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

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

FINANSIELLA BEGREPP

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

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

Direktavkastning: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

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

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

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

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive

leasingsskuld med hänsyn till ränte-swapkontrakt och räntecapkontrakt.

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

Räntetäckningsgrad: Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av 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.