

# Boksluts- kommuniké

Januari–december 2021

# Bokslutskommuniké 2021

Jernhusen i sammandrag	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Fastighetsintäkter, MSEK	403	373	1 514	1 446
Förvaltningsresultat, MSEK	176	126	607	528
Värddeförändringar fastigheter, MSEK	937	91	1 231	-365
Periodens resultat, MSEK	949	190	1 633	137
Investeringar i fastigheter, MSEK	208	149	517	427
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	19 574	17 973	19 574	17 973

Finansiella mål	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	10,4	1,6	10,4	1,6
Belåningsgrad, 45 – 55 procent	41,2	45,9	41,2	45,9
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	6,7	5,0	5,8	4,9
Utdelning, 40 – 70 procent av årets resultat <sup>1)</sup>			70	40

<sup>1)</sup> 40 – 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värddeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Styrelsen föreslår årsstämman 2022 en utdelning om 390 MSEK. Under 2021 delades 169 MSEK ut.

## Händelser under och efter kvartalet

**Resultatet** för året utvecklades starkt främst som en effekt av stora positiva värddeförändringar på fastigheter under fjärde kvartalet.

**Vid en extra bolagsstämma** i Jernhusen AB under november beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag att till ägaren dela ut 169 MSEK.

**I december** emitterade Jernhusen gröna obligationer om totalt 500 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.

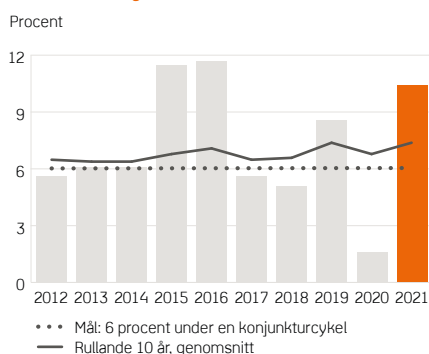
**I december** togs nästa steg i utvecklingen av området runt Centralstationen i Göteborg genom bildandet av ett gemensamt bolag mellan Jernhusen och NCC för utvecklingen av Park Central.

**Styrelsen** föreslår årsstämman 2022 en utdelning om 390 MSEK, vilket motsvarar 70 procent av utdelningsbart resultat.

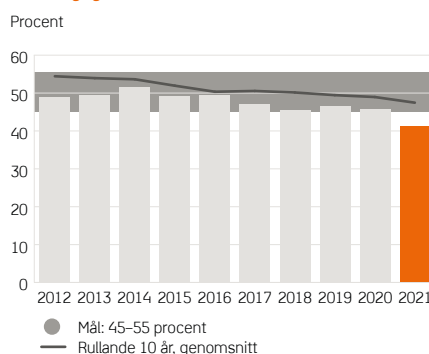
**I januari 2022** har Peter Anderson sagt upp sig och lämnar Jernhusen och rollen som ekonomidirektör under sommaren 2022.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 5 procent vilket främst beror på en mindre påverkan av coronakrisen än föregående år.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 15 procent, främst till följd av högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.
- **Värddeförändring på fastigheterna** uppgick till plus 6,3 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värddeförändringen beror främst på sänkta direktavkastningskrav.
- **Periodens resultat** ökade kraftigt till följd av periodens positiva värddeförändringar fastigheter i jämförelse med den negativa påverkan föregående år till följd av coronakrisen.

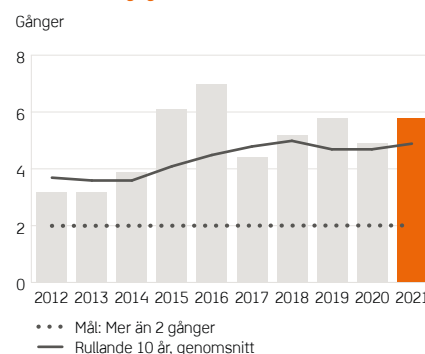
### Totalavkastning



### Belåningsgrad



### Räntetäckningsgrad



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

Under hösten såg vi en ökande trend i besöksiffrorna för stationerna, något som glädjande nog märkts av i form av förbättrade omsättnings-siffror för butiker, restauranger och caféer. Det har i sin tur gett en stärkt efterfrågan på våra lokaler. Uppgången bröts i början av december, i samband med Folkhälsomyndighetens nya rekommendationer. Den relativt snabba återhämtningstakt vi noterade i höstas utgör dock en god grund att tro att det finns förutsättningar för en ännu snabbare återhämtning när restriktionerna åter lättar. Samhället anpassar sig allt fortare till det nya normalläget. På Jernhusen arbetar vi hela tiden aktivt för att hitta konstruktiva lösningar tillsammans med våra befintliga och presumtiva hyresgäster.

## Satsningar som stärker järnvägssverige

Gemensamt för alla Jernhusens projekt är att utveckla trygga och hållbara miljöer som bidrar till det kollektiva resandet. På det sättet gör vi skillnad för människor och miljö. Detta är utgångspunkten för de storskaliga projekt vi arbetar med i Göteborg och Stockholm.

I Göteborg pågår just nu det omfattande stadsutvecklingsprojektet RegionCity, där en ny central stadsdel skapas med arbetsplatser och service i direkt anslutning till heltäckande kollektivtrafik. Jernhusen är, i byggandet av Park Central, först ut i denna storskaliga förvandling av Göteborgs centralstad. Med en totalyta på cirka 40 000 kvadratmeter BTA kommer Park Central förutom stationen också erbjuda kontor, butiker, restauranger och service. Under december avtalades om bildandet av ett gemensamt bolag mellan Jernhusen och NCC Property Development. Under 2022 räknar Jernhusen med beslut om den fortsatta utvecklingen i form av antagande av ytterligare en detaljplan men också rörande utvecklingen av den markanvisning Jernhusen erhållit på Västlänksstationens nya Mittuppgång.

I Stockholm står vi i startgroparna för att bygga en ny Centralstad tillsammans med Trafikverket och Stockholms stad. Stationens kapacitet utökas samtidigt som området blir mer levande, tillgängligt och tryggare i takt med att nya kontors-, affärs-, service- och parkytor skapas. Projektet påverkar inte bara Stockholm utan stora delar av Sverige. Hela 80 procent av Sveriges samlade järnvägstrafik trafikerar stationen och 2045 beräknas resandet ha ökat med 50 procent. Det nya klimatsmarta området kommer att överbrygga spårområdet och naturligt länka samman de olika kollektivtrafikslag som erbjuds inom området.

Trafikverkets förslag till infrastrukturell plan som anslogs i november rymmer bland annat en satsning om 280 miljoner kronor för att utreda och planera för en ombyggnad av bangården vid Stockholms Centralstation. Det bådär gott för det kollektiva resandet och stärker oss i vår vidare satsning på Centralstaden.

Projektet i Göteborg och Stockholm är historiska på många sätt – en unik möjlighet att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av Sveriges två största städer. Jernhusens bidrag i denna utveckling handlar om att skapa attraktiva och trygga miljöer med närhet till kollektivtrafik på lokal, regional och nationell nivå, som ska finnas kvar och fungera över lång tid framöver. Det är stora investeringar som har väldigt stor inverkan på intrycket av städerna men också för de människor som bor och verkar i dem. Jag är otroligt stolt över att vi utgör en del i denna utvecklingsresa.

Kerstin Gillsbro  
Ud

## Coronakrisen

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

- Totalt har rabatter om 31 miljoner kronor lämnats till följd av coronakrisen. 13 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, parkeringsintäkter 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 97 miljoner kronor, varav

9 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.

Finansiering under året har skett till förmånliga villkor vilket bekräftar Jernhusens finansiella styrka och bolagets attraktivitet på 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. På några av de större stationerna har vi upplåtit eventytor till regionerna för att de ska kunna informera om vaccination.

# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Hysesintäkter	310	301	1 186	1 170
Övriga fastighetsintäkter	93	72	328	276
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>403</b>	<b>373</b>	<b>1 514</b>	<b>1 446</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-77	-86	-348	-310
Energi	-28	-27	-124	-122
Underhåll	-20	-21	-60	-64
Fastighetsskatt	-5	-5	-20	-19
Fastighetsadministration	-45	-56	-162	-187
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-176</b>	<b>-195</b>	<b>-713</b>	<b>-702</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>227</b>	<b>178</b>	<b>801</b>	<b>744</b>
Central administration	-15	-10	-43	-42
Strategisk utveckling	-7	-9	-39	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	2	-1	13	5
Finansiella poster	-30	-32	-124	-135
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>176</b>	<b>126</b>	<b>607</b>	<b>528</b>
Värdeförändring fastigheter	937	91	1 231	-365
Värdeförändring finansiella instrument	32	23	128	4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 144</b>	<b>240</b>	<b>1 966</b>	<b>167</b>
Skatt	-196	-50	-334	-30
<b>Periodens resultat</b>	<b>949</b>	<b>190</b>	<b>1 633</b>	<b>137</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>949</b>	<b>190</b>	<b>1 633</b>	<b>137</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	944	189	1 628	128
Innehavare utan bestämmande inflytande	5	1	5	9
Resultat per aktie (SEK)	236	47	407	32
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 5 procent under delårsperioden till följd av en mindre påverkan av coronakrisen jämfört med föregående år. Totalt har rabatter om 31 (95) MSEK lämnats under året, varav 13 (12) MSEK har ersatts i stöd genom det statliga hyresstödet. Netto har 17 (83) MSEK belastat resultatet under året. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 187 (1 195) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,9) år.

#### Fastighetsintäkter

MSEK	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Lokaler	250	249	970	969
Markupplåtelse	35	26	113	98
Infrastrukturförvaltning	24	25	103	103
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>310</b>	<b>301</b>	<b>1 186</b>	<b>1 170</b>
Energi	26	26	108	110
Stationsavgifter	30	16	102	91
Reklamintäkter	19	9	37	35
Övrigt	17	21	80	40
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>93</b>	<b>72</b>	<b>328</b>	<b>276</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>403</b>	<b>373</b>	<b>1 513</b>	<b>1 446</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 2 procent där främst driftkostnader har ökat under perioden till följd av en engångseffekt från avsättning om 51 MSEK för ett förlustbringande leverantörsavtal.

### Överskottsgrad

Överskottsgraden ökade med 1,4 procentenheter från 51,5 procent till 52,9 procent till följd av ökade fastighetsintäkter.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.

### Jämförbart bestånd

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar under perioden motsvarar 6,3 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till sänkta direktavkastningskrav, positiv utveckling av driftnetto och lagakraftvunna detaljplaner i Göteborg och Kristianstad.

#### Specifikation av värdeförändring

MSEK	Helår 2021	Helår 2020
Driftnettoeffekt	360	-315
Projektresultat	62	-80
Direktavkastningskrav	809	31
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>1 231</b>	<b>-365</b>

### Finansiella poster

Finansiella poster för perioden var 11 MSEK lägre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna var lägre. Återköp av räntederivat i slutet av föregående år, lägre kostnader för företagscertifikat samt emissioner av obligationer som gjordes till lägre kreditmarginaler är de främsta anledningarna till skillnaden.

### Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella derivat under perioden motsvarar 55 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Minskningen av det negativa marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

### Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 17,0 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, 1,0 procentenhet, och nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag och omvärdering av underskottsavdrag, 2,6 procentenheter.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 122 (2 335) MSEK, varav 1 957 (1 927) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 122 (8 007) MSEK.

#### Skattekostnad i koncernen

MSEK	Helår 2021	Helår 2020
Aktuell skatt	0	-1
Uppskjuten skatt	-333	-30
<b>Summa skatt</b>	<b>-334</b>	<b>-30</b>
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-405	-34
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	20	-1
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	8	5
omvärdering av underskottsavdrag	42	-
övriga skattemässiga justeringar	2	0
<b>Summa</b>	<b>-334</b>	<b>-30</b>
Effektiv skattesats, %	17,0	18,1

## Kunder

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, tkvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2022	988	160	385	35
2023	316	61	136	12
2024	254	75	185	17
2025	86	30	89	8
2026	33	15	31	3
2027	7	2	8	1
2028-	79	87	256	24
<b>Totalt</b>	<b>1 763</b>	<b>430</b>	<b>1 090</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inklusive framtida gällande avtal.

### Nettouthyrning

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

### Nettouthyrning

MSEK	Helår 2021	Helår 2020
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>		
Nyuthyrning	27	29
Omförhandlingar	1	8
Avflyttning	-51	-31
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>-23</b>	<b>5</b>
<b>Nettouthyrning utvecklingsfastigheter</b>		
Nyuthyrning	19	4
Avflyttning	-7	-4
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>12</b>	<b>0</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>-11</b>	<b>5</b>

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,6 (5,0) procent och den ytmässiga vakansgraden var 14,0 (13,8) procent. Ökningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden beror främst på uppsägningar på de stora centralstationerna.

### Fastighetsbestånd

Per den 31 december ägde Jernhusen 146 (151) fastigheter i 45 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 548 000 (579 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

## Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 1 601 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av förändringar av direktavkastningskrav, ökat driftnetto och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets utgång var 5,4 (5,7) procent.

### Förändring av marknadsvärden

MSEK	Helår 2021	Helår 2020	Antal fastigh. 2021
<b>Marknadsvärde 1 januari</b>	<b>17 973</b>	<b>17 922</b>	<b>146</b>
Investeringar	484	427	
Förvärv	33	-	1
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	2	2	
Frånträden	-150	-14	-1
Värdeförändring	1 231	-365	
<b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>19 574</b>	<b>17 973</b>	<b>146</b>
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	19 338	17 740	

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 517 (427) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 254 (228) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

### Beslutade projekt

Ny- och till- byggnader	Färdig- ställande	Yta i BTA, kvm	Invester- ing, MSEK	Kvarstår, MSEK	Uthyr- nings- grad, %
Sävenäs, ny depå	2023	4 900	260	234	100
<b>Ombyggnation</b>					
Hagalund, ökad användning	2023	9 000	170	142	E/T
Hagalund, sanering	2023	1 000	70	70	E/T

### Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – I hop med NCC sker projektering och uthyrning av en 40 000 kvm BTA stor byggnad för station och kontor. Nästa detaljplan väntar på prövning av överklaganden på antagandet.
- **Centralstaden Stockholm** – Arbete pågår för att ta fram handlingar inför plansamråd som bedöms ske under 2023.
- **Karlstad** – Om- och tillbyggnation av stationshuset i Karlstad och nybyggnation av intilliggande kontorshus planeras.

### 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 med beräknat antagande i början av 2022.
- **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 6 (7) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 3 (5) fastigheter till försäljning.

# Finansiering

## Finansiering

Under 2021 har de långa svenska marknadsräntorna ökat jämfört med slutet av föregående år. De korta marknadsräntorna har under året legat kvar på låga nivåer och så också kreditmarginalerna för Jernhusen. Sammantaget innebär de låga marknadsräntorna samt låga kreditmarginaler gynnsamma förhållanden för Jernhusens finansiering.

## Räntebärande skulder

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 25 MSEK. Minskningen beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 41,2 (45,9) procent av fastighetsvärdet till följd av den kraftiga värdeökningen på fastigheter under fjärde kvartalet. Per den 31 december var obligationer om 6 500 MSEK samt företagscertifikat om 2 480 MSEK utestående på marknaden.

## Grön finansiering

Under perioden har Jernhusen emitterat totalt 1 533 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 december 2021 till 5 337 MSEK vilket motsvarar 59 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering.

### Räntefallostruktur per 31 december 2021

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 381	0,4
1-2 år	100	0,3
2-3 år	850	2,7
3-4 år	1 749	1,1
4-5 år	1 200	1,2
5- år	1 700	2,3
<b>Totalt</b>	<b>8 980 <sup>1)</sup></b>	<b>1,0</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärden av derivat om 104 MSEK samt leasingkulder om 340 MSEK ingår inte.

## Finansiella nyckeltal

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,8 (4,9) gånger. Skuldkvoten uppgick till 11,2 (12,5) gånger.

Kapitalbindningen har under perioden ökat till följd av emitterade obligationer samt nytecknade av faciliteter och uppgår vid periodens utgång i skuldportföljen till 2,7 (2,5) år.

Räntebindningen har minskat under perioden till följd av lägre volym av derivat har förlängts än föregående år. Nedgången motverkas dock av att emissioner av två fastränteobligation skett under perioden. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 3,1 (3,4) år.

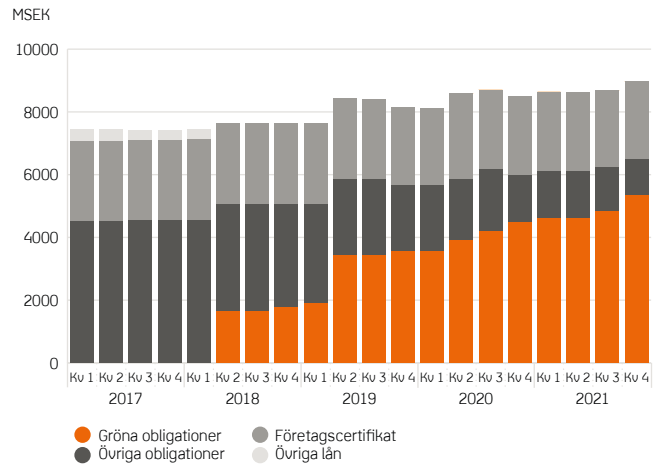
Likviditetskvoten har under perioden minskat med 9 procentenheter och uppgick till 161 procent vilket är över målet om 125 procent.

## Ränta och räntekänslighet

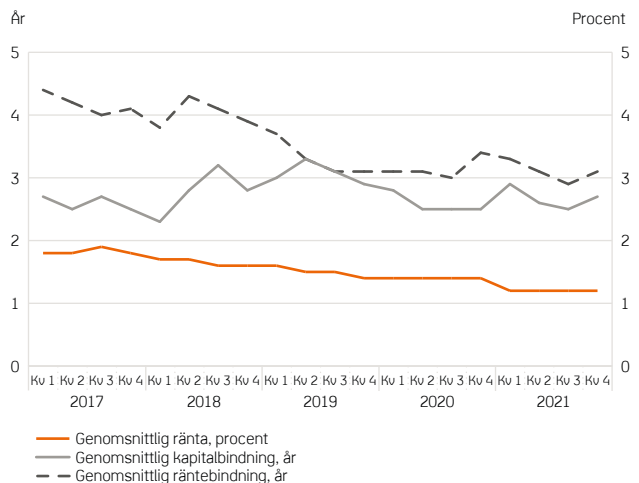
Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,2 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,0 (1,2) procent.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 29 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

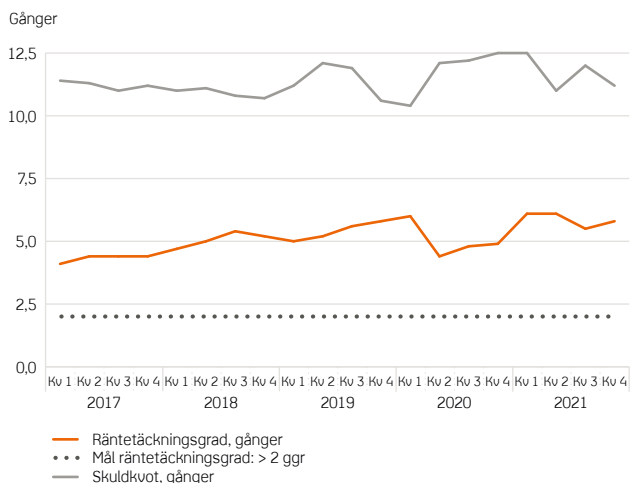
## Fördelning räntebärande skuld



## 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. Mer om minskningen av växthusgasutsläpp under 2021 kommer att framgå av Jernhusens Års- och Hållbarhetsrapport, som släpps vecka 9. Under kvartalet har följande aktiviteter genomförts:

- Tagit fram en andra version av Färdplan Klimatneutralt.
- Bytt ut armaturer i Göteborgs Centralstation och därigenom mer än halverat energianvändningen från belysning.
- Deltagit i branschinitiativet LFM30<sup>1)</sup> och därigenom delat erfarenheter och konkretiserat besparingspotentialer och beräkningsgrunder.
- I projekteringsarbeten arbetat med att hitta klimateffektiva lösningar genom till exempel materialval.
- Fortsatt arbetet med löpande energieffektivisering.

### Säkert, sunt och tryggt för alla

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

- Hållit en workshop om social utsatthet på Stockholms Centralstation och Cityterminalen ihop med staden, polisen, frivilligorganisationer och sjukvårdsresurser.
- Fortsatt det löpande arbetet med att bygga samverkansforum för trygghet tillsammans med kommuner och polismyndigheter med flera på ett stort antal orter där Jernhusen äger stationsbyggnader.
- Genomfört säkerhetsbesök hos de entreprenörer som utför arbete vid spår. Vid dessa besök förs en säkerhetsdialog och skydd och behörigheter kontrolleras.

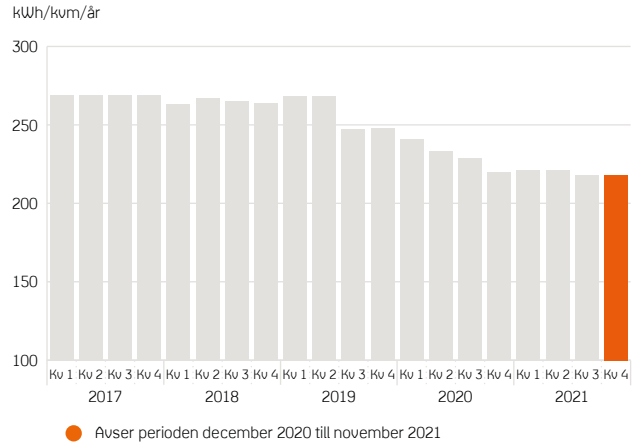
### Lönsam tillväxt

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

- Påbörjat ett digitalt kompetenslyft för alla anställda.
- 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.

<sup>1)</sup> Lokal färdplan för nettonollutsläpp av koldioxid i Malmö till 2030

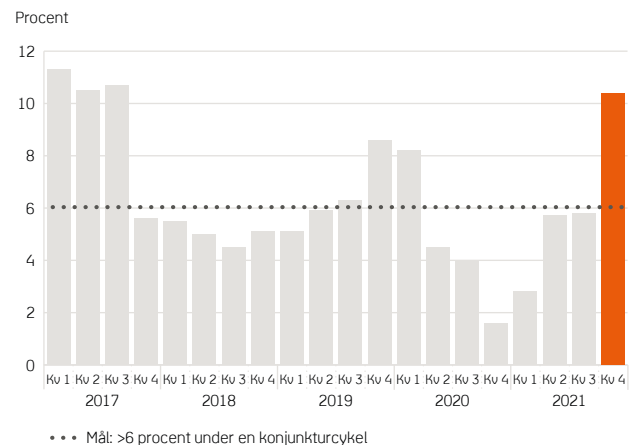
### Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt per rullande 12 månader



## O

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet.

### Totalavkastning





## Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	19 574	17 973
Övriga materiella anläggningstillgångar	130	168
Immateriella tillgångar	17	2
Andelar i intressebolag och joint venture	68	55
Derivat	19	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>19 807</b>	<b>18 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	92	58
Räntebärande kortfristiga fordringar	250	200
Övriga fordringar	275	240
Likvida medel	1 082	634
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 700</b>	<b>1 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 507</b>	<b>19 345</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 438	7 979
Innehav utan bestämmande inflytande	39	34
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 477</b>	<b>8 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1 868	1 540
Räntebärande skulder	5 549	5 583
Derivat	103	247
Avsättningar	146	105
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 666</b>	<b>7 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	3 771	3 276
Derivat	1	2
Leverantörsskulder	182	144
Övriga skulder	411	435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 364</b>	<b>3 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 507</b>	<b>19 345</b>

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>8 013</b>	<b>8 094</b>
Lämnad utdelning	-169	-219
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	1
Totalresultat för perioden	1 633	137
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>9 477</b>	<b>8 013</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 437	7 979

## Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	227	178	801	744
Central- och projektadministration	-23	-19	-82	-86
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	7	9	43	35
Betald ränta	-24	-29	-124	-132
Erhållen ränta	0	0	1	1
Betald skatt	0	-4	0	-8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>188</b>	<b>135</b>	<b>637</b>	<b>554</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring av korta fordringar	-63	-34	-21	72
Förändring av korta skulder	56	200	42	88
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>181</b>	<b>301</b>	<b>558</b>	<b>715</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-206	-149	-482	-427
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-45	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	44	7	154	14
Förvärv av inventarier	-	-6	-	-12
Avyttring av inventarier	-	-	2	-
Investering i immateriella tillgångar	-6	-2	-15	-2
Utdelning från intressebolag	-	-	-	35
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168</b>	<b>-149</b>	<b>-387</b>	<b>-393</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>13</b>	<b>152</b>	<b>171</b>	<b>322</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyupptagna lån	626	499	1 493	1 299
Amortering av skuld	-335	-708	-1 046	-982
Erhållet aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	1
Utbetald utdelning	-169	-	-169	-219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>123</b>	<b>-209</b>	<b>278</b>	<b>99</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>136</b>	<b>-57</b>	<b>449</b>	<b>421</b>
Likvida medel vid periodens början	947	690	634	212
Likvida medel vid periodens slut	1 082	634	1 082	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

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade marginellt till följd av försäljning av förvaltningsfastigheter men motverkades av ökade investeringar och förvärv av förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på större nyupptagna lån jämfört med föregående år.

## Kvartalsöversikt

### Resultaträkningar

MSEK	2021				2020				2019
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Fastighetsintäkter	403	340	379	392	373	368	303	403	436
Driftöverskott	227	155	200	218	178	226	118	223	230
Förvaltningsresultat	176	104	156	171	126	163	63	176	176
Värdeförändring fastigheter	937	64	91	139	91	-40	-341	-75	456
Periodens resultat	949	158	228	297	190	112	-230	64	628

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020				2019
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Lokalarea, kvm	548 000	573 000	572 000	581 000	582 000	580 000	580 000	579 000	586 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	19 574	18 467	18 301	18 204	17 973	17 738	17 698	17 925	17 922
Investeringar i fastigheter, MSEK	208	110	108	91	149	80	118	80	133
Fastighetsförsäljningar, MSEK	40	9	101	-	7	-	3	4	372
Överskottsgrad, %	56,3	45,7	52,9	55,6	47,6	61,5	39,0	55,3	52,8
Direktavkastning, %	4,3	4,1	4,6	4,1	4,1	4,5	4,6	5,1	5,1
Totalavkastning, %	10,4	5,8	5,7	2,8	1,6	4,0	4,5	8,2	8,6
Vakansgrad area, %	14,0	12,7	13,2	14,8	13,8	14,1	14,8	14,1	14,4
Ekonomisk vakansgrad, %	7,6	6,5	5,8	5,9	5,0	5,0	5,2	4,6	4,6

### Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2021				2020				2019
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4
Soliditet, %	44,1	43,1	42,9	42,1	41,4	40,9	40,7	43,1	42,7
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 073	8 052	8 157	8 230	8 257	8 600	8 668	8 429	8 378
Belåningsgrad, %	41,2	43,6	44,6	45,2	45,9	48,5	49,0	47,0	46,7
Skuldkvot, ggr	11,2	12,0	11,0	12,5	12,5	12,2	12,1	10,4	10,6
Likviditetskvot, %	161	149	152	151	170	189	173	164	164
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	4,2	6,1	6,1	5,0	5,7	2,8	6,0	6,5
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Räntebindningstid, år	3,1	2,9	3,1	3,3	3,4	3,0	3,1	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, %	18,7	10,6	10,2	4,5	1,7	7,5	8,4	13,9	14,3

## 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	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
<b>Affärsområde Stationer</b>				
Lokaler	133	128	501	515
Markupplåtelse	28	20	84	73
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>161</b>	<b>148</b>	<b>585</b>	<b>588</b>
Energi	11	11	41	41
Stationsavgifter	31	16	102	91
Reklamintäkter	19	9	37	35
Övrigt	13	19	30	35
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>203</b>	<b>795</b>	<b>790</b>
<b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b>				
Lokaler	119	123	474	459
Markupplåtelse	7	7	29	25
Infrastrukturförvaltning	24	25	103	103
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>150</b>	<b>154</b>	<b>606</b>	<b>587</b>
Energi	16	16	68	69
Övrigt	4	1	11	6
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>171</b>	<b>685</b>	<b>662</b>
<b>Övriga enheter och koncernelimineringar</b>				
Övrigt	-2	-1	34	-6
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>34</b>	<b>-6</b>
<b>SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER</b>	<b>403</b>	<b>373</b>	<b>1 514</b>	<b>1 446</b>

### Driftöverskott per affärsområde

MSEK	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
<b>Driftöverskott</b>				
Stationer	131	93	341	375
Depåer och Kombiterminaler	100	103	411	390
Övriga enheter och koncernelimineringar	-4	-18	49	-21
<b>Summa driftöverskott</b>	<b>227</b>	<b>177</b>	<b>801</b>	<b>744</b>

## 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.

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 31 december 2021

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	55	146
Hyresvärde, MSEK	614	573	1 187
Totalavkastning, %	7,2	18,4	12,0
Lokalarea, kvm	195 000	353 000	548 000
Vakant lokalarea, kvm	26 000	50 000	77 000
Återstående kontraktstid, år	4,2	4,1	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	10,1	4,5	7,6
Vakansgrad area, %	13,6	14,3	14,0

### Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2020-12-31</b>	<b>12 517</b>	<b>5 457</b>	<b>17 973</b>
Driftnetto	181	179	360
Projektresultat	45	17	62
Direktavkastningskrav	347	462	809
<b>Delsumma värdeförändring</b>	<b>573</b>	<b>658</b>	<b>1 231</b>
Investeringar	285	199	484
Förvärv	33	-	33
Omvärdering IFRS 16	2	-	2
Frånträden	-104	-46	-150
<b>Marknadsvärde 2021-12-31</b>	<b>13 306</b>	<b>6 268</b>	<b>19 574</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Helår 2021	Helår 2020
Intäkter <sup>1)</sup>	87	68	344	273
Kostnader <sup>1)</sup>	-85	-90	-307	-334
Finansnetto	422	1 106	437	1 341
Bokslutsdispositioner	21	57	22	59
<b>Resultat före skatt</b>	<b>446</b>	<b>1 140</b>	<b>497</b>	<b>1 339</b>
Skatt	55	8	29	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>501</b>	<b>1 148</b>	<b>526</b>	<b>1 339</b>

<sup>1)</sup> 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.

Resultatet har minskat till följd av lägre utdelningsintäkter från dotterbolagen i år.

## Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	17	2
Materiella anläggningstillgångar	7	9
Finansiella anläggningstillgångar	3 223	3 087
Omsättningstillgångar	10 683	9 727
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 930</b>	<b>12 825</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 515	4 158
Obeskattade reserver	2	2
Långfristiga skulder	5 237	5 258
Kortfristiga skulder	4 177	3 408
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 930</b>	<b>12 825</b>

## 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 31 december 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

→ Årsredovisning 2021	Vecka 9 2022
→ Årsstämma 2022	26 april 2022
→ Delårsrapport januari-mars 2022	26 april 2022
→ Halvårsrapport januari-juni 2022	12 juli 2022
→ Delårsrapport januari-september 2022	28 oktober 2022
→ Bokslutskommuniké 2022	26 januari 2023

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

Stockholm den 27 januari 2022

Kerstin Gillsbro  
Ud

*Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 januari 2022 kl 11:00.

## För vidare information, kontakta

Kerstin Gillsbro, vd  
Telefon: 08-410 626 00  
[kerstin.gillsbro@jernhusen.se](mailto:kerstin.gillsbro@jernhusen.se)

Peter Anderson, ekonomidirektör  
Telefon: 08-410 626 00  
[peter.anderson@jernhusen.se](mailto: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](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)



## 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 hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter från lokaler, markupplåtelse och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.
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 väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Strategisk utveckling	Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.
Utvecklingsfastigheter	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 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 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.

### Finansiella begrepp

Likviditetskvot	Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Skuldkvot *	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.
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 \*.