

Boksluts- kommuniké

Januari–december 2022

Bokslutskommuniké januari-december 2022

| Jernhusen i sammandrag | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|--------------|--------------|------------|------------|
| Fastighetsintäkter, MSEK | 422 | 403 | 1 639 | 1 514 |
| Förvaltningsresultat, MSEK | 172 | 176 | 753 | 607 |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK | 375 | 937 | 973 | 1 231 |
| Periodens resultat, MSEK | 444 | 949 | 1 637 | 1 633 |
| Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK | 300 | 208 | 825 | 517 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 21 305 | 19 574 | 21 305 | 19 574 |

| Finansiella mål | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
| Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel | 9,1 | 10,4 | 9,1 | 10,4 |
| Belåningsgrad, 45 – 55 procent | 38,0 | 41,2 | 38,0 | 41,2 |
| Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger | 5,5 | 6,7 | 6,9 | 5,8 |
| Utdelning, 40 – 70 procent av årets resultat ¹⁾ | - | - | 70 | 70 |

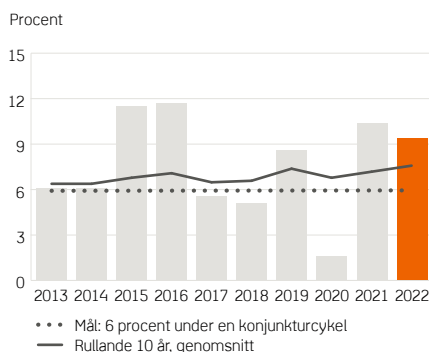
¹⁾ 40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och där tillhörande uppskjuten skatt. Styrelsen föreslår årsstämman 2023 en utdelning om 432 MSEK. Under 2022 delades 390 MSEK ut.

HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

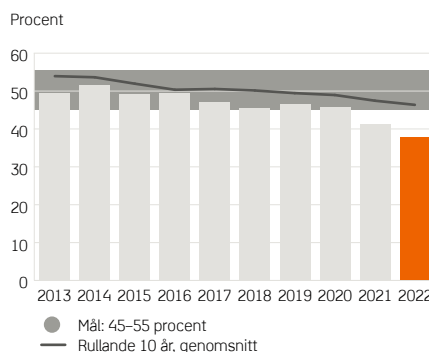
- **I oktober** frånträdde en fastighet i Ellstorp i Malmö med ett underliggande fastighetsvärde om 166 MSEK.
- **I november** genomfördes en kapitalmarknadsdag med lansering av ett nytt grönt finansieringsramverk varefter obligationer om totalt 1 350 MSEK emitterades.
- **I december** tecknades avtal med Göteborgs Stad om förvärv av byggrätten till Mittuppgången för Västlänkens station Centralen. Förvärvet möjliggör uppförande av 15 000 kvm BTA stationsbyggnad.
- **Nettouthyrningen** var positiv och uppgick till 5 MSEK under kvartalet och till 11 MSEK för helåret.
- **Styrelsen** föreslår årsstämman 2023 en utdelning om 432 MSEK, vilket motsvarar 70 procent av utdelningsbart resultat.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 8,2 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 24,1 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre driftkostnader jämfört med föregående år.
- **Värdeförändring på fastigheterna** uppgick till plus 4,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen beror huvudsakligen på ökade hyror, en effekt som dock delvis har motverkats av högre direktavkastningskrav.
- **Periodens resultat** är i nivå med föregående år.

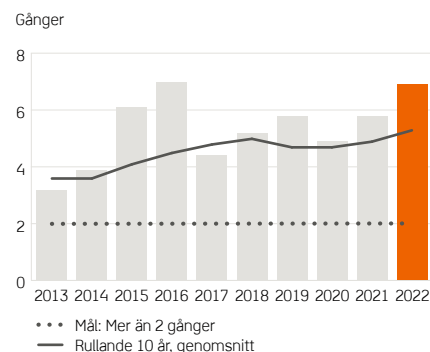
Totalavkastning



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 2021. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

Vd har ordet

ETT ÅR AV OSÄKERHET

År 2022 går till ända med en osäker omvärld på många plan. Invasionen av Ukraina och utmaningarna i energisystemet har varit i fokus i vår geopolitiska omvärld. Det har också bidragit till en påverkan på de finansiella marknaderna där inflationen har varit huvudämnet. Framtida osäkerhet och höga inflationssiffror har under året fått centralbankerna att agera med höjda styrräntor och andra åtstramande åtgärder. Osäkra geopolitiska och ekonomiska framtidsutsikter skapar volatilitet på marknaden med höga räntor och generella utmaningar avseende finansiering för många bolag. Jernhusen är också påverkat men har med sin robusta affär och stabila finansiella ställning goda förutsättningar att fortsätta driva både förvaltningsaffären och framtida utveckling av depåkapacitet och andra fastigheter längs järnvägen.

Fastighetsmarknaden är kapitalintensiv och högre kreditmarginaler har inneburit ökade finansieringskostnader för de bolag som är aktiva på kapitalmarknaden. Bankfinansiering har under året ökat i andel av utestående skuld i och med utmaningarna på kapitalmarknaden. Osäkerhet kring hyresnivåerna och vakanser i framtiden i kombination med dyrare finansieringskostnader påverkar direktavkastningskraven som under året ökat vilket innebär negativa värdeförändringar för fastigheterna.

FRAMTIDSFOKUS MED EN LÅNGSIKTIG OCH ROBUST AFFÄR

Jernhusens strategi med fastigheter längs järnvägen har en tydlig koppling till svensk järnvägsinfrastruktur. Majoriteten av intäkterna kommer från depåverksamheten och hyresintäkter som drivs av resandehandel på stationerna men även från godshantering på våra kombiterminaler. Det innebär att majoriteten av intäkterna är kopplade till tågresandet, som bedöms ha en stark framtida tillväxt. Intäkter från depåer och stationer har även historiskt varit robusta i svagare konjunkturläge. En stark finansiell ställning i kombination med robusta intäkter i förvaltningen skapar goda förutsättningar för Jernhusen att även i en lågkonjunktur fortsätta investera i fastighetsbeståndet. Ett ökat kollektivt resande på järnväg skapar efterfrågan på ny depåkapacitet från trafikoperatörer som har och kommer att utöka sina fordonsflottor med nya tåg. Utöver de strategiska depålägen som Jernhusen har innebär det också möjliga förvärv av mark i nära anslutning till järnvägen i syfte att framtidssäkra trafikoperatörernas ökade behov av depåkapacitet. Med stabila kassaflöden från stationer och depåer har Jernhusen även möjlighet att påbörja investeringar i kommersiella stationsnära fastigheter för att på så sätt ytterligare bidra till att människor kan bo och arbeta i kollektivtrafiknära lägen. Det sker såväl i storstadsregionerna som i regionsstäder runt om i landet.

AKTIVT KLIMATARBETE I FÖRVALTNING OCH PROJEKT

Utvecklingen av depåkapacitet och stationsnära fastigheter och områden är viktiga inslag för att klara av den klimatomställning som är nödvändig där såväl EU som Sverige har ambitiösa klimatomställning. Jernhusen fortsätter att ta steg i klimatarbetet med en tydliggjord färdplan för att uppnå vår målsättning om halverad klimatpåverkan i värdekedjan 2030 jämfört med 2020 och klimatneutralitet 2045.

Klimatarbetet och ett hållbart värdeskapande genomsyrar alla delar av vår verksamhet och finansieringsverksamheten är inget undantag. I november lanserades ett nytt ramverk för grön finansiering. Ramverket erhöll bästa möjliga betyg av Cicero "Shades of green"; Dark Green och excellent Governance. Ramverket höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Genom att ha en målsättning om 100 procent hållbar finansiering under 2023 stärker vi tydligt förutsättningarna för både förvaltningsaffären och våra projekt att arbeta för långsiktigt hållbara och robusta fastigheter. Det minimerar klimatpåverkan och skapar motståndskraft mot framtida klimatförändringar. Första emissionen under gröna ramverket visar att det finns en stark efterfrågan från investerare att finansiera Jernhusens projekt och vara en del i Jernhusens förflyttning mot klimatneutralitet.

PÅ TRÖSKELN TILL 2023

Vi ser med ödmjukhet på en framtid som innehåller stora utmaningar i vår omvärld men ser positivt på Jernhusens förutsättningar att tillsammans med våra kunder och leverantörer fortsätta driva hållbara affärer. Det skapar utrymme att fortsätta investera i fastigheter i anslutning till järnvägen. Behovet av järnväg är större än någonsin och vi tar ansvar för att bidra med att förvalta och utveckla vår del av Järnvägssverige. Vi gör och vill fortsätta göra skillnad för människor och miljö.

Varmt tack till alla medarbetare, samarbetspartners och kunder för 2022. Vi ser fram emot ett fortsatt samarbete där vi alla kan bidra för att skapa en säker, sund och trygg omvärld för nästa generation.

Kerstin Gillsbro
Vd

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Fastighetsintäkter | | | | |
| Hysesintäkter | 342 | 310 | 1 314 | 1 186 |
| Övriga fastighetsintäkter | 80 | 93 | 324 | 328 |
| Summa fastighetsintäkter | 422 | 403 | 1 639 | 1 514 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftkostnader | -81 | -77 | -290 | -348 |
| Energi | -33 | -28 | -136 | -124 |
| Underhåll | -24 | -20 | -66 | -60 |
| Fastighetsskatt | -3 | -5 | -21 | -20 |
| Fastighetsadministration | -50 | -46 | -160 | -162 |
| Summa fastighetskostnader | -193 | -176 | -675 | -713 |
| Driftöverskott | 229 | 227 | 963 | 801 |
| Central administration | -11 | -15 | -40 | -43 |
| Strategisk utveckling | -9 | -7 | -44 | -39 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | - | 2 | 0 | 13 |
| Finansiella poster | -38 | -30 | -127 | -124 |
| Förvaltningsresultat | 172 | 176 | 753 | 607 |
| Värdeförändring fastigheter | 375 | 937 | 973 | 1 231 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -6 | 32 | 312 | 128 |
| Resultat före skatt | 540 | 1 144 | 2 037 | 1 966 |
| Skatt | -96 | -196 | -400 | -334 |
| Periodens resultat | 444 | 949 | 1 637 | 1 633 |
| <i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i> | | | | |
| Värdeförändring elderivat | -79 | - | 41 | - |
| Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat | 17 | - | -8 | - |
| Övrigt totalresultat ¹⁾ | -63 | - | 32 | - |
| Periodens totalresultat | 382 | 949 | 1 670 | 1 633 |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i> | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 444 | 944 | 1 639 | 1 628 |
| Innehavare utan bestämmande inflytande | 1 | 5 | -1 | 5 |
| Resultat per aktie (SEK) | 111 | 236 | 410 | 407 |
| 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

Fastighetsintäkterna ökade med 8,2 procent under delårsperioden till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna. Hyresintäkterna ökade med 10,8 procent, främst till följd av högre omsättningsbaserad hyra. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 238 (1 187) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (4,2) år.

Fastighetsintäkter

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Lokaler | 283 | 250 | 1 082 | 970 |
| Markupplåtelse | 35 | 35 | 131 | 113 |
| Infrastrukturförvaltning | 24 | 24 | 101 | 103 |
| Summa hyresintäkter | 342 | 310 | 1 314 | 1 186 |
| Energi | 27 | 26 | 108 | 108 |
| Stationsavgifter | 25 | 30 | 103 | 102 |
| Reklamintäkter | 11 | 19 | 45 | 37 |
| Övrigt | 17 | 17 | 67 | 80 |
| Summa övriga fastighetsintäkter | 80 | 93 | 324 | 328 |
| Summa fastighetsintäkter | 422 | 403 | 1 638 | 1 514 |

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna minskade med 5,3 procent främst på grund av lägre driftkostnader till följd av en engångseffekt från avsättning för ett förlustbringande leverantörsavtal om 51 MSEK föregående år.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för delårsperioden var 3 MSEK högre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var något högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna också var högre. Högre marknadsräntor och kreditmarginaler under året är de främsta anledningarna till skillnaden.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 24,1 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre driftkostnader jämfört med föregående år.

Jämförbart bestånd

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

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter under delårsperioden motsvarar 4,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till ökade hyresintäkter som emellertid motverkas av höjda direktavkastningskrav.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

| MSEK | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|------------|--------------|
| Driftnettoeffekt | 1 316 | 360 |
| Projektresultat | 136 | 62 |
| Direktavkastningskrav | -478 | 809 |
| Summa värdeförändringar fastighet | 973 | 1 231 |

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 312 (128) MSEK beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

SKATT PÅ PERIODENS RESULTAT

Den effektiva skatten motsvarade 19,6 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av försäljning av en fastighet genom bolag, 0,7 procentenhet.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 796 (2 122) MSEK, varav 1 657 (1 957) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 525 (8 122) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

| MSEK | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | -7 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -393 | -333 |
| Summa skatt | -400 | -334 |
| Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | -420 | -405 |
| Skatteeffekt av: | | |
| bolagsförsäljning | 15 | 20 |
| nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag | 5 | 8 |
| omvärdering av underskottsavdrag | - | 42 |
| övriga skattemässiga justeringar | 6 | 2 |
| justeringar hänförliga till tidigare år | -6 | - |
| Summa | -400 | -334 |
| Effektiv skattesats, % | 19,6 | 17,0 |

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ELDERIVAT

Under delårsperioden har värdeförändringar för elderivat påverkats positivt av ökade priser på el, trots en värdenedgång under sista kvartalet till följd av lägre förväntade framtida elpriser. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

HYRESKONTRAKTEN

Förfallostruktur på hyreskontrakten

| Förfalloår | Antal avtal | Objekts- area, tkvm | Årshyra, MSEK ¹⁾ | Andel av årshyra, % |
|--------------------|--------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 2023 ²⁾ | 870 | 155 | 372 | 32 |
| 2024 | 407 | 88 | 203 | 18 |
| 2025 | 220 | 66 | 193 | 17 |
| 2026 | 118 | 51 | 96 | 8 |
| 2027 | 18 | 10 | 19 | 2 |
| 2028 | 16 | 11 | 46 | 4 |
| 2029- | 62 | 72 | 228 | 20 |
| Totalt | 1 711 | 453 | 1 157 | 100 |

¹⁾ Inklusive framtida gällande avtal.

²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 60 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av två större nyuthyrningar och en större omförhandling på Stockholms Centralstation.

Nettouthyrning

| MSEK | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Nettouthyrning i befintligt bestånd | | |
| Nyuthyrning | 19 | 27 |
| Omförhandlingar | 6 | 1 |
| Avflyttning | -14 | -51 |
| Nettouthyrning i befintligt bestånd | 11 | -23 |
| Nettouthyrning utvecklingsfastigheter | | |
| Nyuthyrning | 5 | 19 |
| Avflyttning | -6 | -7 |
| Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter | -1 | 12 |
| Nettouthyrning totalt | 10 | -11 |

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,2 (7,6) procent. Minskningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar.

Fastigheter och projekt

Under 2022 har fastighetsmarknaden påverkats av förändrade omvärldsfaktorer drivet av det geopolitiska läget, stigande inflation, en volatil energimarknad och kriget i Ukraina. På grund av högre räntekostnader och kreditmarginaler har finansieringskostnaderna ökat för de svenska fastighetsbolagen och så även för Jernhusen. En konsekvens av högre finansieringskostnader i kombination med oro för framtida konjunkturläge är höjda direktavkastningskrav. Under 2023 finns det tydliga marknadsrisker, främst högre direktavkastningskrav men även risk för lägre hyror och högre vakanser. Jernhusens fastigheter såsom stationer och depåer i anslutning till järnvägsinfrastruktur bedöms dock påverkas i begränsad omfattning då Jernhusens affärer är kopplade till resandet på järnväg som har en historisk och bedömd framtida positiv trend. Det innebär stabila kassaflöden över tid även i ett sämre konjunkturläge.

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 542 000 (548 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under delårsperioden ökat med totalt 1 731 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter till följd av såväl indexökningar i hyresavtalen som uthyrning och bedömning av framtida rörliga intäkter. Även investeringar har bidragit till ökningen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,1 procentenhet under delårsperioden och var vid periodens utgång 5,5 (5,4) procent.

Förändring av marknadsvärden

| MSEK | Helår 2022 | Helår 2021 | Antal fastigh. 2022 |
|---|----------------------------|---------------|---------------------|
| Marknadsvärde 1 januari | 19 574 | 17 973 | 146 |
| Investeringar | 822 | 484 | |
| Förvärv | 3 | 33 | - |
| Omvärdering leasingtillgångar | 121 | 2 | |
| Avyttrade fastigheter | -188 | -150 | -3 |
| Värdeförändring | 973 | 1 231 | |
| Marknadsvärde vid periodens slut | 21 305¹⁾ | 19 574 | 143 |
| Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar | 20 948 | 19 338 | |

¹⁾ Varav 16 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 825 (517) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 218 (254) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Beslutade projekt

| Ny- och tillbyggnader | Färdigställande | Yta i BTA, kvm | Investering, MSEK | Kvarstår, MSEK | Uthyrningsgrad, % |
|---------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Sävenäs Depå, tillbyggnad | 2023 | 4 900 | 260 | 85 | 100 |
| Ombyggnation | | | | | |
| Hagalunds Depå, saneringshall | 2023 | 1 000 | 70 | 49 | E/T |
| Hagalunds Depå, ökad användning | 2025 | 9 000 | 690 | 569 | - |

Möjliga projekt inom stations- och depåområden

- **Region City, Göteborg** – Tillsammans med NCC sker projektering och uthyrning av en cirka 40 000 kvm BTA stor byggnad för station och kontor. Ytterligare en detaljplan antogs under 2021 kallad DPA, den är överklagad till mark- och miljööverdomstolen där prövningstillstånd medgavs under fjärde kvartalet. Under fjärde kvartalet tecknades avtal med Göteborgs Stad om förvärv av byggrätten till Mittuppgången för Västlänkens station Centralen. Förvärvet möjliggör uppförande av 15 000 kvm BTA stationsbyggnad, byggstart planeras till mitten av 2024.
- **Centralstaden Stockholm** – Arbete pågår för att ta fram handlingar inför plansamråd som bedöms ske under 2023.
- **Karlstad** – Om- och tillbyggnation av stationshuset i Karlstad och nybyggnation av intilliggande kontorshus planeras. Detaljplanen antogs i december 2021 men är överklagad.

Markutvecklingsprojekt

- **Örebro** – Målet är att tillskapa 130 000 kvm BTA bostäder, skolor och förskolor inom Centralverkstadsområdet. Arbete inför planstart pågår.
- **Ängelholm** – En detaljplan med 14 000 kvm BTA bostäder antogs i juni men är överklagad.
- **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 delårsperioden kontrakterades två fastigheter till försäljning som även frånträdde under perioden. Dessutom frånträdde en fastighet i Malmö som hade kontrakterats till försäljning tidigare.

Finansiering

De finansiella marknaderna har under året påverkats av högre räntor och ökad volatilitet på marknaden. Under 2022 har de svenska marknadsräntorna ökat jämfört med början av året. Vidare har kreditmarginalerna gått upp. Om de högre nivåerna av marknadsräntor och kreditmarginaler kvarstår innebär det ökade finansieringskostnader framgent. Jernhusen har dock inte påverkats i lika stor utsträckning av ökade kreditmarginaler som majoriteten av emittenter, vilket är en konsekvens av Jernhusens goda finansiella ställning med en robust affär tillsammans med en stark rating. Tillgång på kapital från såväl bank som kapitalmarknad tillsammans med långsiktig ränteriskstrategi skapar förutsättningar att bibehålla den goda finansiella ställningen.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under delårsperioden har nettolåneskuden ökat med 20 MSEK och uppgår till 8 093 MSEK. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 38,0 (41,2) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var obligationer om 7 156 MSEK, varav 6 956 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 1 852 MSEK utestående på marknaden.

GRÖN FINANSIERING

I november genomförde Jernhusen en kapitalmarknadsdag och lanserade samtidigt ett nytt grönt ramverk för samtlig finansiering för att skapa ytterligare tryck i 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 delårsperioden har Jernhusen emitterat totalt 2 100 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader, varav 1 350 MSEK har emitterats under det nya ramverket. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 december till 6 956 MSEK vilket motsvarar 77 procent av Jernhusens totala låneskuld. Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering under 2023.

Räntefallostruktur per 31 december 2022

| | Belopp, MSEK | Effektiv ränta, % |
|---------------|--------------------------|-------------------|
| -1 år | 1 809 | 3,3 |
| 1-2 år | 1 650 | 1,8 |
| 2-3 år | 1 748 | 1,4 |
| 3-4 år | 1 350 | 0,8 |
| 4-5 år | 1 250 | 2,2 |
| 5- år | 1 200 | 0,4 |
| Totalt | 9 007¹ | 1,7 |

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 29 MSEK samt leasingkulder om 458 MSEK ingår inte.

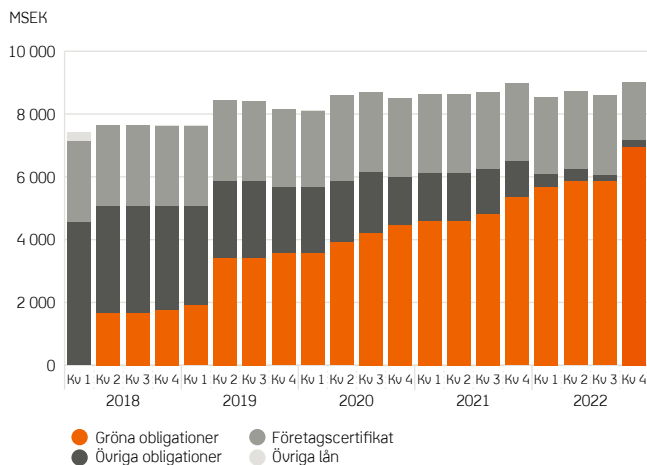
FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för delårsperioden uppgick den till 6,9 (5,8) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,2 (11,2) gånger.

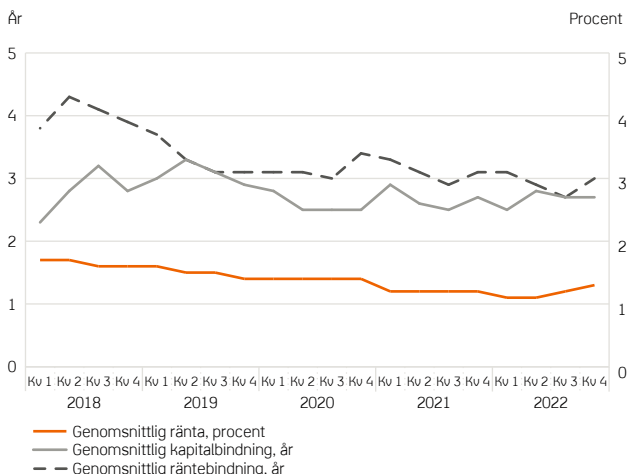
Kapitalbindningen är under delårsperioden oförändrad till följd av förlängning av kreditfaciliteter och de obligationsemissioner som har genomförts under perioden. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,7 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 3,0 (3,1) år.

Likviditetskvoten har under delårsperioden ökat med 12 procentenheter och uppgick till 173 procent, vilket är över målet om 125 procent.

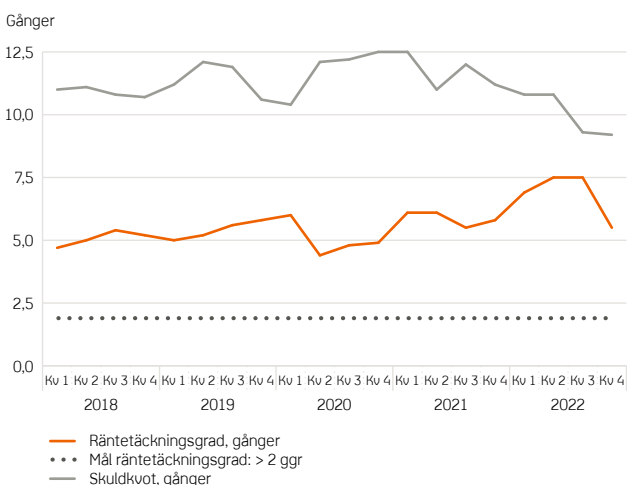
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,0) 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 +/- 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

Taxonomirapportering

Taxonomirapport jan-dec 2022

| | Totalt för koncernen, MSEK | Andel som omfattas av kategori Transport, % ¹⁾ | Andel som omfattas av kategori Fastighet, % ²⁾ | Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, % | Varav förenlig med taxonomin, % | Varav ej förenlig med taxonomin, % | Andel som inte omfattas av någon ekonomisk verksamhet i taxonomin, % |
|---------------------------------|----------------------------|---|---|---|---------------------------------|------------------------------------|--|
| Fastighetsintäkter (Omsättning) | 1 639 | 85 | 13 | 98 | 85 | 15 | 2 |
| Investeringar (CapEx) | 836 | 69 | 30 | 99 | 67 | 33 | 1 |
| Reparation och underhåll (OpEx) | 75 | 91 | 7 | 98 | 93 | 7 | 2 |
| Övriga fastighetskostnader | | | | | | | |
| Energi | 136 | 91 | 8 | 99 | 94 | 6 | 1 |
| Övriga driftkostnader | 282 | 93 | 6 | 99 | 96 | 4 | 1 |
| Fastighetsskatt | 21 | 15 | 85 | 100 | 38 | 62 | 0 |
| Fastighetsadministration | 160 | 90 | 9 | 99 | 93 | 7 | 1 |
| Marknadsvärde fastigheter | 21 305 | 73 | 24 | 97 | 82 | 18 | 3 |

¹⁾ Ekonomisk verksamhet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg.

²⁾ Ekonomisk verksamhet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

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 ha halverat vår påverkan från 2020 till 2030. Vi styr och mäter vår förflyttning med hjälp av intensitetsmättet CO2e/BTA och vår ekonomiska bärkraft mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel. EU:s gröna taxonomi är en del i att uppnå Jernhusens klimatmål.

TAXONOMIRAPPORTERING

Jernhusen omfattas inte formellt av EU:s taxonomiförordning men har valt att frivilligt rapportera i enlighet med förordningen i syfte att öka transparensen och tydligheten mot investerare och andra intressenter. Jernhusens verksamhet berörs av taxonomins kategori 6, Transport, och 7, Fastigheter, som är en del i EU:s klimatmål 1, Begränsning av klimatförändringar. Jernhusen rapporterar både hur stor andel av de ekonomiska verksamheterna som omfattas av taxonomin (eligibility) och hur stor del av denna som även är förenlig med taxonomin (alignment). Utöver de obligatoriska indikatorerna omsättning, CapEx och OpEx redovisas energikostnader, övriga driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration och fastigheternas marknadsvärde som frivilliga indikatorer.

Jernhusen har under 2022 systematiskt analyserat huruvida de ekonomiska verksamheterna uppfyller taxonomins tekniska kriterier för taxonomiförenlighet rörande väsentligt bidrag till klimatmål 1 och att inte orsaka betydande skada (de så kallade DNSH-kriterierna) mot samma klimatmål. Taxonomins kriterier rörande social hållbarhet, MSS (Minimum Social Safeguards), uppfylls genom ett systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete kopplat till Jernhusens mål att vara säkert, sunt och tryggt, samt genom en tydlig kravställning i Jernhusens uppförandekoder för leverantörer och medarbetare. De ekonomiska verksamheterna

EU:S SEX KLIMATMÅL

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Jernhusen rapporterar som förenliga med taxonomin bedöms uppfylla samtliga kriterier för väsentligt bidrag, inte orsaka betydande skada samt uppfylla de sociala minimikraven.

Klimatriskanalysen har utförts för alla ekonomiska verksamheter, där översvämningsrisker bedöms utgöra den största risken. Klimatriskanalyserna är en levande analys som kommer att preciseras och justeras allt eftersom mer och bättre data blir tillgänglig, förutsättningarna på fastigheterna förändras och tolkningen av kriterierna utvecklas och förtydligas.

Av Jernhusens fastighetsbestånd omfattas fastigheter motsvarande 97 procent av det totala marknadsvärdet av någon ekonomisk verksamhet i taxonomin. Av dessa uppfyller 82 procent dessutom kraven i taxonomin. De fastigheter som idag inte uppfyller taxonomins krav bedöms ha möjligheter att successivt närma sig kraven.

De investeringar som är redovisade som att de inte uppfyller kraven för i taxonomin avser i huvudsak projekt i mycket tidiga skeden där det idag inte är möjligt att med säkerhet avgöra huruvida de färdiga byggnaderna kommer att uppfylla samtliga krav i taxonomin.

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

Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 21 289 | 19 574 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 127 | 130 |
| Immateriella tillgångar | 18 | 17 |
| Andelar i intressebolag och joint venture | - | 68 |
| Derivat | 283 | 19 |
| Summa anläggningstillgångar | 21 717 | 19 807 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 315 | 92 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | 782 | 250 |
| Övriga fordringar | 235 | 275 |
| Likvida medel | 384 | 1 082 |
| Fastigheter som innehas för försäljning | 16 | - |
| Summa omsättningstillgångar | 1 732 | 1 700 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 23 448 | 21 507 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 718 | 9 438 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 37 | 39 |
| Summa eget kapital | 10 756 | 9 477 |
| Långfristiga skulder | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 2 254 | 1 868 |
| Räntebärande skulder | 6 061 | 5 549 |
| Derivat | 22 | 103 |
| Avsättningar | 128 | 146 |
| Summa långfristiga skulder | 8 464 | 7 666 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Räntebärande skulder | 3 407 | 3 771 |
| Derivat | 8 | 1 |
| Leverantörsskulder | 215 | 182 |
| Övriga skulder | 598 | 411 |
| Summa kortfristiga skulder | 4 229 | 4 364 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 23 448 | 21 507 |

Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|--------------|
| Eget kapital 1 januari | 9 477 | 8 013 |
| Avyttring dotterföretag | -1 | - |
| Lämnad utdelning | -390 | -169 |
| Totalresultat för perioden | 1 670 | 1 633 |
| Eget kapital vid periodens utgång | 10 756 | 9 477 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 719 | 9 437 |

Kassaflödesanalys – koncernen

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Driftöverskott | 230 | 227 | 964 | 801 |
| Central- och projektadministration | -20 | -23 | -84 | -82 |
| Återläggning avskrivningar och utrangeringar | 10 | 7 | 38 | 43 |
| Betald ränta | -29 | -24 | -120 | -124 |
| Erhållen ränta | 5 | 0 | 7 | 1 |
| Betald skatt | -7 | 0 | -7 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 189 | 188 | 798 | 637 |
| Förändringar av rörelsekapital | | | | |
| Förändring av korta fordringar | -689 | -63 | -713 | -121 |
| Förändring av korta skulder | 150 | 56 | 220 | 42 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -350 | 181 | 305 | 558 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -303 | -206 | -822 | -482 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -3 | 0 | -3 | -45 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 152 | 44 | 166 | 154 |
| Förvärv av inventarier | -4 | - | -11 | - |
| Avyttring av inventarier | - | - | - | 2 |
| Investering i immateriella tillgångar | - | -6 | -5 | -15 |
| Utdelning från intressebolag | - | - | 68 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -158 | -168 | -607 | -387 |
| Kassaflöde från den operativa verksamheten | -508 | 13 | -302 | 171 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyupptagna lån | 671 | 626 | 1 472 | 1 493 |
| Amortering av skuld | -260 | -335 | -1 477 | -1 046 |
| Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande | - | - | -1 | - |
| Utbetald utdelning | - | -169 | -390 | -169 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 411 | 123 | -396 | 278 |
| Periodens kassaflöde | -97 | 136 | -698 | 449 |
| Likvida medel vid periodens början | 481 | 947 | 1 082 | 634 |
| Likvida medel vid periodens slut | 384 | 1 082 | 384 | 1 082 |

Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

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

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändringen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på amorteringar av obligationer under delårsperioden samt årets utdelning.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

| MSEK | 2022 | | | | | 2021 | | | 2020 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Fastighetsintäkter | 422 | 410 | 410 | 396 | 403 | 340 | 379 | 392 | 373 |
| Driftöverskott | 229 | 266 | 243 | 225 | 227 | 155 | 200 | 218 | 178 |
| Förvaltningsresultat | 172 | 210 | 195 | 176 | 176 | 104 | 156 | 171 | 126 |
| Värdeförändring fastigheter | 375 | 1 | 271 | 326 | 937 | 64 | 91 | 139 | 91 |
| Periodens resultat | 444 | 213 | 454 | 526 | 949 | 158 | 228 | 297 | 190 |

Fastighetsrelaterade nyckeltal

| MSEK | 2022 | | | | | 2021 | | | 2020 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Lokalarea, kvm | 542 000 | 545 000 | 546 000 | 546 000 | 548 000 | 573 000 | 572 000 | 581 000 | 582 000 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 21 305 | 20 799 | 20 639 | 20 034 | 19 574 | 18 467 | 18 301 | 18 204 | 17 973 |
| Investeringar i fastigheter, MSEK | 300 | 174 | 216 | 135 | 208 | 110 | 108 | 91 | 149 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | 172 | 15 | 1 | - | 40 | 9 | 101 | - | 7 |
| Överskottsgrad, % | 54,3 | 64,8 | 59,3 | 56,7 | 56,3 | 45,7 | 52,9 | 55,6 | 47,6 |
| Direktavkastning, % | 4,7 | 4,9 | 4,4 | 4,2 | 4,3 | 4,1 | 4,6 | 4,1 | 4,1 |
| Totalavkastning, % | 9,1 | 12,3 | 12,1 | 11,2 | 10,4 | 5,8 | 5,7 | 2,8 | 1,6 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 7,2 | 7,5 | 7,5 | 7,4 | 7,6 | 6,5 | 5,8 | 5,9 | 5,0 |

Finansrelaterade nyckeltal

| MSEK | 2022 | | | | | 2021 | | | 2020 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 |
| Soliditet, % | 45,9 | 46,2 | 45,2 | 46,0 | 44,1 | 43,1 | 42,9 | 42,1 | 41,4 |
| Räntebärande låneskuld netto, MSEK | 8 093 | 8 159 | 8 238 | 7 831 | 8 073 | 8 052 | 8 157 | 8 230 | 8 257 |
| Belåningsgrad, % | 38,0 | 39,2 | 39,9 | 39,1 | 41,2 | 43,6 | 44,6 | 45,2 | 45,9 |
| Skuldkvot, ggr | 9,2 | 9,2 | 10,8 | 10,8 | 11,2 | 12,0 | 11,0 | 12,5 | 12,5 |
| Likviditetskvot, % | 173 | 124 | 129 | 202 | 161 | 149 | 152 | 151 | 170 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 5,5 | 7,6 | 8,1 | 6,9 | 6,7 | 4,2 | 6,1 | 6,1 | 5,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,4 |
| Räntebindningstid, år | 3,0 | 2,7 | 2,9 | 3,1 | 3,1 | 2,9 | 3,1 | 3,3 | 3,4 |
| Avkastning på eget kapital, % | 16,2 | 22,5 | 22,4 | 20,3 | 18,7 | 10,6 | 10,2 | 4,5 | 1,7 |

Segmentsinformation

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

Fastighetsintäkter per affärsområde

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Affärsområde Stationer | | | | |
| Lokaler | 160 | 133 | 605 | 501 |
| Markupplåtelse | 27 | 28 | 101 | 84 |
| Summa hyresintäkter | 187 | 161 | 706 | 585 |
| Energi | 11 | 11 | 44 | 41 |
| Stationsavgifter | 26 | 31 | 103 | 102 |
| Reklamintäkter | 11 | 19 | 45 | 37 |
| Övrigt | 13 | 13 | 54 | 30 |
| Summa fastighetsintäkter | 248 | 235 | 953 | 795 |
| Affärsområde Depåer och Kombiterminaler | | | | |
| Lokaler | 125 | 119 | 483 | 474 |
| Markupplåtelse | 8 | 7 | 29 | 29 |
| Infrastrukturförvaltning | 24 | 24 | 101 | 103 |
| Summa hyresintäkter | 156 | 150 | 613 | 606 |
| Energi | 16 | 16 | 65 | 68 |
| Övrigt | 3 | 4 | 13 | 11 |
| Summa fastighetsintäkter | 175 | 170 | 691 | 685 |
| Övriga enheter och koncernelimineringar | | | | |
| Övrigt | -2 | -2 | -6 | 34 |
| Summa | -2 | -2 | -6 | 34 |
| SUMMA FASTIGHETSINTÄKTER | 421 | 403 | 1 638 | 1 514 |

Driftöverskott per affärsområde

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Driftöverskott | | | | |
| Stationer | 131 | 131 | 515 | 341 |
| Depåer och Kombiterminaler | 108 | 100 | 448 | 411 |
| Övriga enheter och koncernelimineringar | -10 | -4 | - | 49 |
| Summa driftöverskott | 229 | 227 | 963 | 801 |

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 31 december 2022

| | Stationer | Depåer och Kombiterminaler | Totalt |
|------------------------------|-----------|-------------------------------|---------|
| Antal fastigheter | 90 | 53 | 143 |
| Hyresvärde, MSEK | 652 | 586 | 1 238 |
| Totalavkastning, % | 6,4 | 15,4 | 12,3 |
| Lokalarea, kvm | 190 000 | 351 000 | 542 000 |
| Återstående kontraktstid, år | 4,0 | 3,9 | 4,0 |
| Ekonomisk vakansgrad, % | 9,6% | 4,3% | 7,2% |
| Marknadsvärde | 13 989 | 7 316 | 21 305 |

Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK | Okt-dec 2022 | Okt-dec 2021 | Helår 2022 | Helår 2021 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Intäkter | 84 | 87 | 318 | 344 |
| Kostnader | -91 | -85 | -308 | -307 |
| Finansnetto | -4 | 422 | 55 | 437 |
| Bokslutsdispositioner | 235 | 21 | 235 | 22 |
| Resultat före skatt | 225 | 446 | 301 | 497 |
| Skatt | 9 | 55 | -48 | 29 |
| Periodens resultat | 234 | 501 | 253 | 526 |

Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Föregående anteciperade moderbolaget utdelning från dotterföretag om 415 MSEK, vilket ingick i redovisat finansnetto. År 2022 har ingen

utdelning anteciperats, eventuell utdelning kommer i stället att redovisas då den har beslutats av dotterföretagens årsstämmor.

Balansräkning – moderbolaget

| MSEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 18 | 17 |
| Materiella anläggningstillgångar | 9 | 7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 2 858 | 3 223 |
| Omsättningstillgångar | 10 665 | 10 683 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 13 550 | 13 930 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 4 378 | 4 515 |
| Obeskattade reserver | 1 | 2 |
| Långfristiga skulder | 5 633 | 5 237 |
| Kortfristiga skulder | 3 539 | 4 177 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 13 550 | 13 930 |

Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 december var 174 (183) personer anställda i koncernen, varav 166 (175) 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 80 i årsredovisningen för 2021, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

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

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 sidan 88 i Jernhusens årsredovisning för 2021.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2021. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2022 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Övriga ändringar

Från och med det tredje kvartalet 2022 tillämpas säkringsredovisning av kassaflöden i syfte att hantera kassaflödesrisker kopplat till elpriser genom användandet av elderivat. Genom terminer prissäkrar Jernhusen inköpskostnaden för el på 1–4 års sikt. För ett derivatinstrument som är ett säkringsinstrument i en kassaflödesräkning redovisas den effektiva delen av förändring i värde i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven i eget kapital, medan eventuell ineffektiv del redovisas direkt i resultaträkningen.

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i övrigt totalresultat till resultaträkningen i efterföljande period då den säkrade posten påverkar resultatet. Värdeförändringar från den dag villkoren för säkringsredovisning upphör att gälla redovisas direkt i resultaträkningen. Om den säkrade transaktionen inte längre förväntas ske, överförs säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omedelbart från övrigt totalresultat till resultaträkningen.

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 87–88 i årsredovisningen för 2021, för mer information.

Kalendarium

- | | |
|--|-----------------|
| ■ Årsredovisning 2022 | Vecka 9 2023 |
| ■ Delårsrapport januari-mars 2023 | 24 april 2023 |
| ■ Halvårsrapport januari-juni 2023 | 12 juli 2023 |
| ■ Delårsrapport januari-september 2023 | 26 oktober 2023 |
| ■ Bokslutskommuniké 2023 | 25 januari 2024 |

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

Stockholm den 26 januari 2023

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 26 januari 2023 klockan 11.30.

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

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

| | |
|-------------------------------|--|
| BTA | Bruttoarea. 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, markupplåtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter. |
| Förvaltningsresultat | Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. |
| Hyresvärde | Kontrakterade hyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade. |
| Jämförbart bestånd | Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade. |
| Lokalarea | Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för 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. |
| Utvecklingsfastigheter | Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation. |
| Värdeförändringar fastigheter | Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter. |

Finansiella begrepp

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