

# Delårsrapport

Januari–september 2023

# Delårsrapport januari–september 2023

| Jernhusen i sammandrag, MSEK            | Jul-sep 2023 | Jul-sep 2022 | Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Okt 2022–sep 2023 | Helår 2022 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| Fastighetsintäkter                      | 457          | 410          | 1 342        | 1 216        | 1 764             | 1 639      |
| Förvaltningsresultat                    | 215          | 210          | 593          | 581          | 765               | 753        |
| Värdeförändringar fastigheter           | -231         | 1            | -498         | 598          | -123              | 973        |
| Periodens resultat                      | -3           | 213          | -55          | 1 194        | 389               | 1 637      |
| Investeringar och förvärv i fastigheter | 321          | 174          | 850          | 525          | 1 150             | 825        |
| Marknadsvärde fastigheter               | 21 631       | 20 799       | 21 631       | 20 799       | 21 631            | 21 305     |
| Taxonomiförenligt marknadsvärde         | 17 434       |              | 17 434       |              | 17 434            | 16 946     |

| Finansiella mål                              | Jul-sep 2023 | Jul-sep 2022 | Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Okt 2022–sep 2023 | Helår 2022 |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| Totalavkastning rullande 12 månader, procent | 3,8          | 12,3         | 3,8          | 12,3         | 3,8               | 9,1        |
| Belåningsgrad, procent                       | 39,4         | 39,2         | 39,4         | 39,2         | 39,4              | 38,0       |
| Räntetäckningsgrad, gånger                   | 5,5          | 7,6          | 5,3          | 7,5          | 5,4               | 6,9        |

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

## HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

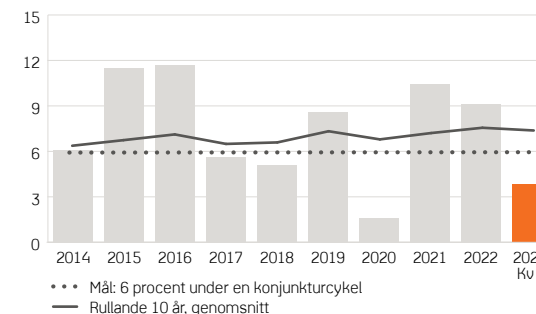
- Jernhusen fortsatte sin resa mot målet om 100 procent grön finansiering genom att emittera gröna obligationer om 900 MSEK och de första gröna företagscertifikaten om 589 MSEK.
- Tillbyggnaden på Sävenäs Depå utanför Göteborg togs i bruk under kvartalet med [invigning i oktober](#), varigenom ytterligare 4 900 kvm BTA depåkapacitet tillskapades.
- Kerstin Gillsbro informerade att hon [slutar som Jernhusens vd under våren 2024](#). Processen att rekrytera en efterträdare har påbörjats.

- Fastighetsintäkterna** ökade med 10 procent under delårsperioden och med 11 procent under kvartalet, främst till följd av högre hyresintäkter.
- Förvaltningsresultatet** ökade med 2 procent under delårsperioden och under kvartalet.
- Värdeförändring** på fastigheterna uppgick till minus 2 procent av fastigheternas marknadsvärde under delårsperioden och minus 1 procent under kvartalet. Värdeförändringen beror huvudsakligen på höjda direktavkastningskrav.
- Periodens resultat** är lägre än föregående delårsperiod och motsvarande kvartal föregående år beroende på negativa värdeförändringar fastigheter och finansiell skuld och lägre positiv värdeförändring derivat.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med delårsperioden avses perioden januari - september. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 18.

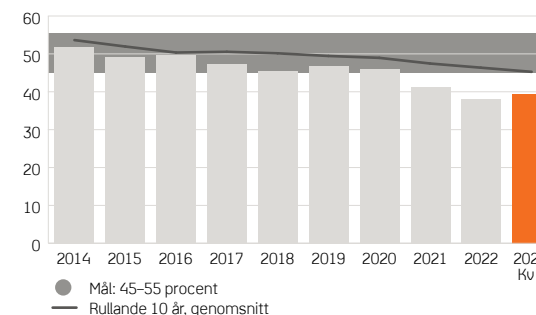
## Totalavkastning

Procent



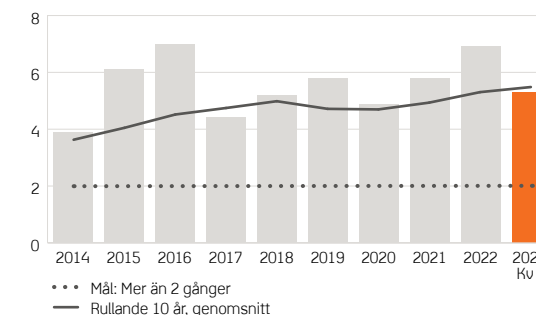
## Belåningsgrad

Procent



## Räntetäckningsgrad

Gånger



# Vd har ordet

Sverige står inför sämre ekonomiska tider med ett osäkert ränteläge, stigande arbetslöshet och en allmänt försvagad konjunktur. Fastighetsmarknaden är speciellt utsatt med stort kapitalbehov och stor andel lånat kapital. Jernhusen har dock en robust finansiell ställning och kan fortsätta verka för att bidra till kollektivt resande på järnväg och målsättningen om klimatneutralitet 2045.

En turbulent omvärld, ett Sverige med höjt säkerhetsläge och ökat våld i samhället skapar oro. Jernhusen som bedriver verksamhet på publika platser i stationerna arbetar sedan länge i samverkan med samhällets aktörer. Tät dialog med polis, socialtjänst, andra myndigheter och organisationer är en viktig del i att ta ansvar för målet om säkert, sunt och tryggt och bidrar också till att säkerställa en trygg och säker miljö för våra resenärer och besökare.

## STARKT RESULTAT OCH FINANSIELL STABILITET

Jernhusen fortsätter att leverera starka siffror med ett högre förvaltningsresultat än föregående år. Samtidigt stärks bolagets finansiella ställning genom oförändrad belåningsgrad och fortsatt stabil räntetäckningsgrad. Depåfastigheterna har långa kontrakt med bland annat trafikhuvudmän och underhållsleverantörer och stationsfastigheterna har, genom ökat kollektivt resande och ett starkt serviceutbud, stigande hyresvärde vilket ger framtida förutsättningar för god tillväxt.

”

*Vi har gjort en fantastisk resa både i förvaltningen och i vår utvecklingsportfölj, allt i syfte att öka det kollektiva resandet på järnväg.*

Förvaltningsaffären har under året stärkts ytterligare med positiv nettouthyrning, längre genomsnittlig kontraktstid i portföljen och lägre vakanser. Utvecklingsportföljen visar dessutom upp positiva projektresultat i de investeringar som genomförts. Sammantaget innebär det ett högre marknadsvärde, trots negativa värdeförändringar till följd av förändrade marknadsförutsättningar.

Under kvartalet har Jernhusen återigen visat att bolaget har fortsatt god tillgång till finansiering med bra villkor. Under september emitterades totalt 900 MSEK gröna obligationer och vidare har efter kvartalets utgång avtal tecknats med Svensk Exportkredit, SEK, om 500 MSEK i syfte att finansiera satsningar i modernisering och utveckling av depåbeståndet.

En stabil förvaltningsaffär i kombination med stark finansiell ställning och tillgång till finansiering med bra villkor skapar förutsättningar att fortsätta utveckla såväl infrastruktursatsningar inom depåer och stationerna men också stationsnära stadsutveckling, allt i syfte att öka kollektivt resande på järnväg.

## ÖKAD DEPÅKAPACITET BIDRAR TILL MINSKAT KLIMATAUTRYCK

Hållbara järnvägsnära fastigheter och järnvägsinfrastruktur är grunden i Jernhusens verksamhet och vårt bidrag i resan mot ett klimatneutralt Sverige. Vi har en hög ambitionsnivå avseende klimatmål och hållbarhet såväl i förvaltning som utveckling för att aktivt bidra till att nå EU:s och Sveriges klimatmål.

En naturlig del i vårt arbete är att fortsätta investera i framtida depåkapacitet genom modernisering och utbyggnad av befintliga depåer samt förvärv av strategiskt belägen mark för framtida depåutveckling. På det sättet kan vi möta kundernas behov av utökad depåkapacitet i landet. Utveckling på Hagalunds Depå sker nu på bred front med ett antal parallella moderniserings- och utvecklingsprojekt. Under september flyttade Västtrafik in i den tillbyggda depån i Sävenäs i Göteborg och jag hade äran att den 13 oktober tillsammans med Västtrafik och Skanska inviga den nya tillbyggda depån. Två viktiga pusselbitar i att öka depåkapacitet för kommande fordonsleveranser till våra hyresgäster och på det sättet möjliggöra mer resande på järnväg.

## STRATEGISKA INVESTERINGAR I CENTRALSTADEN GÖTEBORG

I Göteborg fortsätter Jernhusen att driva stationsnära stadsutveckling i syfte att skapa förutsättningar för människor att arbeta och bo i nära anslutning till spårburen kollektivtrafik. Park Central, en kombinerad kontors- och stationsfastighet för Västlänkens Station Centralen, och Nya Stationshuset, en profilbyggnad som blir huvudingången till Västlänkens Station Centralen, ska båda stå färdiga 2027 inför öppnandet av Västlänken. Projektering pågår för fullt och byggnationen påbörjas vid årsskiftet respektive under andra kvartalet 2024.

## TACK FÖR MIG

Under september månad informerade jag styrelsen om att jag under våren 2024 vill avsluta mitt uppdrag som vd i Jernhusen för att ta nästa steg i livet mot en mer oplanerad vardag. Jag är oerhört tacksam för det förtroende jag fått från styrelsen och medarbetarna att tillsammans genomföra vår strategi som tagit oss dit vi är idag. Vi har gjort en fantastisk resa både i förvaltningen och i vår utvecklingsportfölj, allt i syfte att öka det kollektiva resandet på järnväg. Jag lämnar ett stabilt och hållbart företag väl rustat att fortsätta att göra skillnad för människor och miljö.

Kerstin Gillsbro  
Vd



# Det här är Jernhusen

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

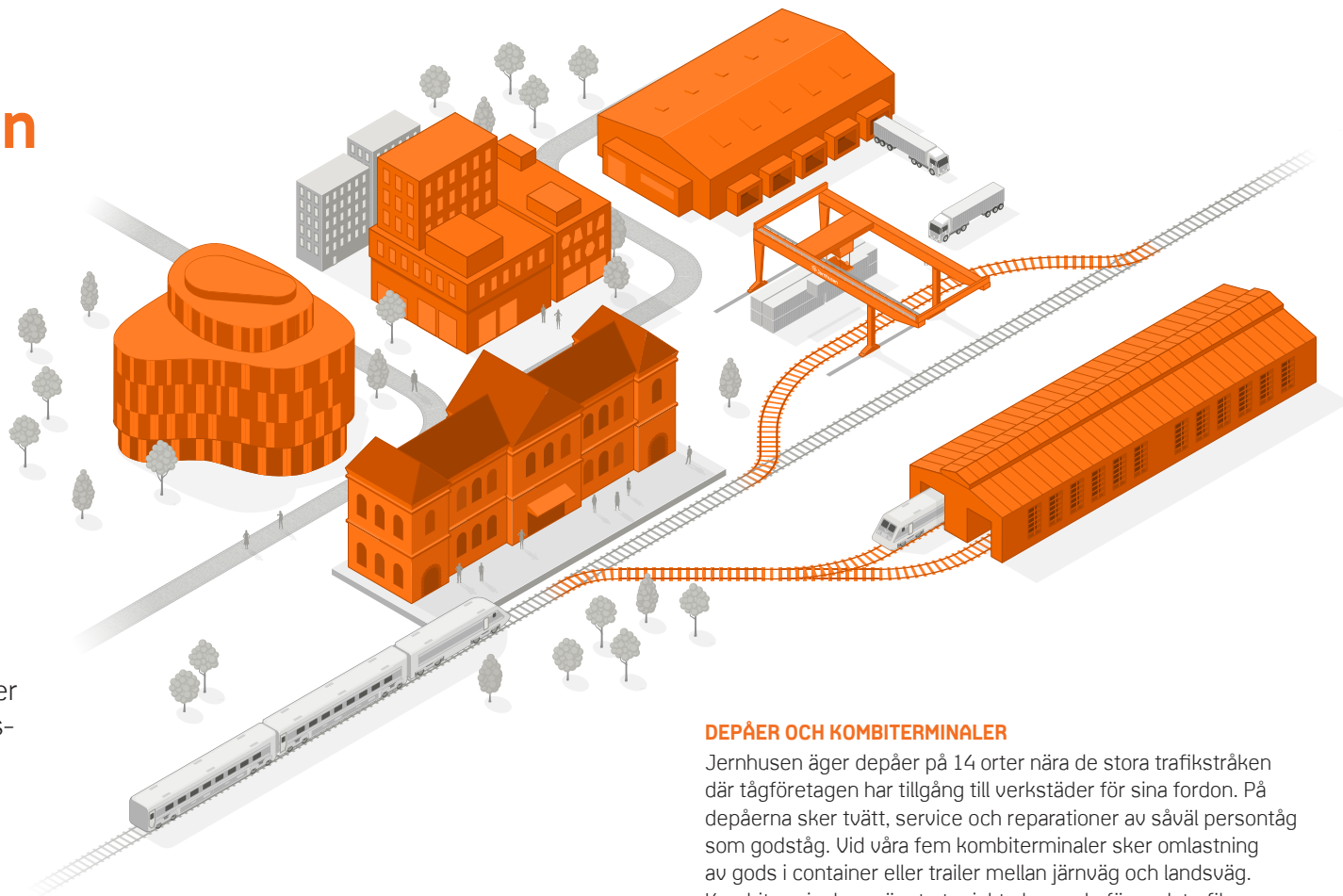
Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Vi arbetar med **stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

**81** Andel grön finansiering, procent

**1,8** Totala intäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

**21,6** Fastighetsvärde, miljarder SEK



## STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 37 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

## DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

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

## PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler kollektivtrafiksna arbetsplatser och bostäder. Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov. Projektutvecklingen ger Jernhusen en god avkastning.

## VISION

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

# Strategiska mål för hållbart värdeskapande

## JERNHUSENS HÅLLBARHETSARBETE

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande och transport av gods på järnväg. Vi gör det på ett sätt som är säkert, sunt och tryggt för alla som kommer i kontakt med vår verksamhet eller våra fastigheter. Vi strävar efter att göra det med minimal negativ påverkan på miljön och klimatet. Vi har en färdplan för att nå en klimatneutral värdekedja senast 2045 och halverad påverkan från 2020 till 2030. Vi styr och mäter vår förflyttning med hjälp av intensitetsmättet CO2e/BTA. Vår ekonomiska bärkraft mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel, vilket följs upp kvartalsvis medan övriga strategiska mål för hållbart värdeskapande följs upp årsvis.

## 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 för investerare och andra intressenter. Jernhusens verksamhet

## Taxonomirapport

|                                   | Jan-sep 2023               |                                                           |                                                           |                                                                   | Jan-dec 2022                                                                              |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | Totalt för koncernen, MSEK | Andel som omfattas av kategori Transport, % <sup>1)</sup> | Andel som omfattas av kategori Fastighet, % <sup>2)</sup> | Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, % | Andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet och är förenlig med taxonomin, % |
| Fastighetsintäkter (Omsättning)   | 1 342                      | 85                                                        | 13                                                        | 98                                                                | 83                                                                                        |
| Investeringar och förvärv (CapEx) | 850                        | 69                                                        | 25                                                        | 93                                                                | 66                                                                                        |
| Reparation och underhåll (OpEx)   | 63                         | 95                                                        | 5                                                         | 99                                                                | 91                                                                                        |
| Marknadsvärde fastigheter         | 21 631                     | 74                                                        | 22                                                        | 97                                                                | 80                                                                                        |

<sup>1)</sup> Ekonomisk verksamhet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg.  
<sup>2)</sup> Ekonomisk verksamhet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

berörs av taxonomins kategori 6, Transport, och 7, Fastigheter, som är en del i EU:s Miljömål 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 fastigheternas marknadsvärde som frivillig indikator. Se sidan 119 i årsredovisningen för 2022 för principer för rapporteringen.

## NYA KRAV PÅ STYRNING OCH RAPPORTERING

European Green deal, den gröna given, är EU:s klimatfärdplan som syftar till att omvandla EU till en modern, resurseffektiv, konkurrenskraftig och socialt rättvis ekonomi utan nettoutsläpp av växthusgaser senast 2050. Ramverket samlar lagstiftning, strategier och målsättningar. En del av ramverket är Sustainable Finance Package, med byggstenar som taxonomiförordningen och CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), som med krav på transparent rapportering ska styra kapital till hållbara verksamheter och öka takten i omställningen.

CSRD innebär omfattande krav kring rapportering av upplysningar om styrning, miljö och sociala aspekter av bolagets verksamhet. Jernhusen rapporterar redan sedan tidigare inom flera av de områden som genom CSRD blir krav, exempelvis klimatpåverkan i Jernhusens värdekedja. Inom andra delar tillkommer dock nya upplysnings- eller formkrav.

Ett exempel på det senare är ett utvecklat synsätt på bolagets påverkan på omgivning- en och omgivningens finansiella påverkan på bolaget, en så kallad dubbel väsentlighetsanalys. Jernhusen har sedan tidigare en dubbel väsentlighetsanalys som bas för styrning och rapportering, bland annat som del av rapporteringen av klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD, men nu tillkommer mer omfattande kriterier. Jernhusen har börjat arbeta utifrån en implementeringsplan för CSRD för att i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 kunna rapportera enligt direktivet. De första stegen som genomförs under hösten 2023 innebär en analys av värdekedjan och påverkan i den. Här identifieras både risker och möjligheter för hållbart värdeskapande. Under 2024 kommer gap-analyser att göras och processer samt aktiviteter implementeras för att stänga gapen, för att under 2025 samla in mer data och utveckla arbetssätten ytterligare.

## Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



**Säkert, sunt och tryggt för alla**  
Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



**Klimatneutralt**  
Halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045.



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

# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat – koncernen

| MSEK                                                | Jul-sep<br>2023 | Jul-sep<br>2022 | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | Okt 2022-<br>sep 2023 | Helår<br>2022 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Fastighetsintäkter</b>                           |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Hysesintäkter                                       | 361             | 326             | 1 069           | 972             | 1 411                 | 1 314         |
| Övriga fastighetsintäkter                           | 96              | 84              | 273             | 244             | 353                   | 324           |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>                     | <b>457</b>      | <b>410</b>      | <b>1 342</b>    | <b>1 216</b>    | <b>1 764</b>          | <b>1 639</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Driftkostnader                                      | -85             | -67             | -246            | -209            | -327                  | -290          |
| Energi                                              | -28             | -28             | -104            | -103            | -137                  | -136          |
| Underhåll                                           | -18             | -12             | -53             | -42             | -78                   | -66           |
| Fastighetsskatt                                     | -5              | -6              | -16             | -18             | -19                   | -21           |
| Fastighetsadministration                            | -32             | -31             | -126            | -110            | -176                  | -160          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                    | <b>-168</b>     | <b>-144</b>     | <b>-545</b>     | <b>-482</b>     | <b>-736</b>           | <b>-675</b>   |
| <b>Driftöverskott</b>                               | <b>289</b>      | <b>266</b>      | <b>797</b>      | <b>734</b>      | <b>1 028</b>          | <b>963</b>    |
| Central administration                              | -11             | -10             | -33             | -29             | -44                   | -40           |
| Strategisk utveckling                               | -14             | -14             | -35             | -35             | -44                   | -44           |
| Resultat från andelar i intresseföretag             | -               | -               | -               | 0               | -                     | 0             |
| Finansiella poster                                  | -48             | -32             | -136            | -89             | -174                  | -127          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                         | <b>215</b>      | <b>210</b>      | <b>593</b>      | <b>581</b>      | <b>765</b>            | <b>753</b>    |
| Värdeförändring fastigheter                         | -231            | 1               | -498            | 598             | -123                  | 973           |
| Värdeförändring derivat                             | 21              | 56              | 25              | 318             | 18                    | 312           |
| Värdeförändring finansiell skuld                    | 0               | -               | -154            | -               | -154                  | -             |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>5</b>        | <b>267</b>      | <b>-35</b>      | <b>1 497</b>    | <b>506</b>            | <b>2 037</b>  |
| Skatt                                               | -8              | -54             | -20             | -304            | -117                  | -400          |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>-3</b>       | <b>213</b>      | <b>-55</b>      | <b>1 194</b>    | <b>389</b>            | <b>1 637</b>  |
| <i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i> |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Värdeförändring elderivat                           | -23             | 120             | -61             | 120             | -140                  | 41            |
| Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat      | 5               | -25             | 12              | -25             | 29                    | -8            |
| <b>Övrigt totalresultat <sup>1)</sup></b>           | <b>-18</b>      | <b>95</b>       | <b>-48</b>      | <b>95</b>       | <b>-111</b>           | <b>32</b>     |
| <b>Periodens totalresultat</b>                      | <b>-21</b>      | <b>309</b>      | <b>-103</b>     | <b>1 289</b>    | <b>278</b>            | <b>1 670</b>  |
| <i>Periodens resultat hänförligt till:</i>          |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Moderbolagets aktieägare                            | -1              | 209             | -54             | 1 195           | 390                   | 1 639         |
| Innehavare utan bestämmande inflytande              | -1              | 4               | -1              | -2              | 0                     | -1            |
| Resultat per aktie (SEK)                            | 0               | 52              | -13             | 299             | 97                    | 410           |
| Genomsnittligt antal aktier                         | 4 000 000       | 4 000 000       | 4 000 000       | 4 000 000       | 4 000 000             | 4 000 000     |

<sup>1)</sup> Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

### Fastighetsintäkter

| MSEK                                   | Jul-sep<br>2023 | Jul-sep<br>2022 | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | Okt 2022-<br>sep 2023 | Helår<br>2022 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Lokaler                                | 302             | 271             | 887             | 799             | 1 170                 | 1 082         |
| Markupplåtelse                         | 33              | 32              | 98              | 96              | 132                   | 131           |
| Infrastrukturförvaltning               | 26              | 23              | 85              | 77              | 109                   | 101           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>             | <b>361</b>      | <b>325</b>      | <b>1 069</b>    | <b>972</b>      | <b>1 411</b>          | <b>1 314</b>  |
| Energi                                 | 30              | 22              | 94              | 81              | 121                   | 108           |
| Stationsavgifter                       | 25              | 27              | 74              | 78              | 99                    | 103           |
| Reklamintäkter                         | 12              | 13              | 39              | 34              | 50                    | 45            |
| Övrigt                                 | 28              | 21              | 66              | 50              | 83                    | 67            |
| <b>Summa övriga fastighetsintäkter</b> | <b>96</b>       | <b>83</b>       | <b>273</b>      | <b>243</b>      | <b>354</b>            | <b>324</b>    |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>        | <b>457</b>      | <b>410</b>      | <b>1 342</b>    | <b>1 216</b>    | <b>1 764</b>          | <b>1 639</b>  |

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 10 procent, främst till följd av indexuppräkning, högre omsättningshyror och omförhandlade hyresavtal.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 85 MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupp-låtelse utgjorde 59 MSEK rörliga parkeringsin-täkter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 13 procent främst på grund av högre drift-, underhålls- och administrationskostnader.

### Finansiella poster

Finansiella poster var 47 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 53 procent. Den främsta förklaringen till ökningen är högre marknadsräntor, men även en högre räntebärande skuld har påverkat utfallet.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighets-intäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

### Jämförbart bestånd

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



#### Specifikation av värdeförändring fastigheter

| MSEK                           | Stationer och stations-områden | Depåer och kombi-terminaler | Utvecklings-fastigheter | Totalt Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Helår 2022 |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|------------|
| Driftnetto                     | 3                              | 258                         | 0                       | 262                 | 261          | 1 316      |
| Projektnetto                   | 6                              | 6                           | 25                      | 37                  | 222          | 136        |
| Direktavkastningskrav          | -517                           | -80                         | -200                    | -797                | 115          | -478       |
| <b>Summa värdeförändringar</b> | <b>-508</b>                    | <b>184</b>                  | <b>-175</b>             | <b>-498</b>         | <b>598</b>   | <b>973</b> |

#### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter under delårsperioden är negativa och motsvarar 2,3 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till höjda direktavkastningskrav som delvis motverkas av nyuthyrningar, omförhandlingar och ökade lokalhyror.

#### Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 25 (312) MSEK beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

#### Värdeförändring finansiell skuld

Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg, se Övrig information på sidan 16 för ytterligare information.

#### Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 57 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats av ej avdragsgill värdeförändring skuld, utan denna skulle den effektiva skatten ha uppgått till 17 procent. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 545 (1 796) MSEK, varav 1 425 (1 657) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 927 (8 525) MSEK.

#### Värdeförändringar elderivat

Värdeförändringar för elderivat har påverkats negativt av sjunkande priser på el. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

#### Skattekostnad i koncernen

| MSEK                                         | Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Helår 2022  |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Aktuell skatt                                | 3            | -1           | -7          |
| Uppskjuten skatt                             | -23          | -303         | -393        |
| <b>Summa skatt</b>                           | <b>-20</b>   | <b>-304</b>  | <b>-400</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%      | 7            | -308         | -420        |
| Skatteeffekt av:                             |              |              |             |
| bolagsförsäljning                            | -            | 0            | 15          |
| nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag | 4            | 5            | 5           |
| ej avdragsgill ränta                         | -4           | -            | -           |
| ej avdragsgill värdeförändring skuld         | -32          | -            | -           |
| övriga justeringar                           | 2            | 0            | 6           |
| justeringar hänförliga till tidigare år      | 3            | -            | -6          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-20</b>   | <b>-304</b>  | <b>-400</b> |
| Effektiv skattesats, %                       | 57,2         | 20,3         | 19,6        |



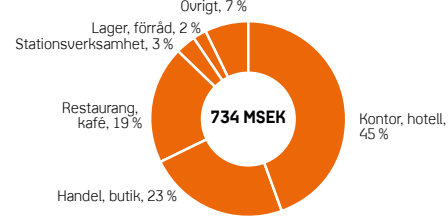
Tillbyggnaden på Sävenäs Depå utanför Göteborg togs i bruk under tredje kvartalet.

# Kunder

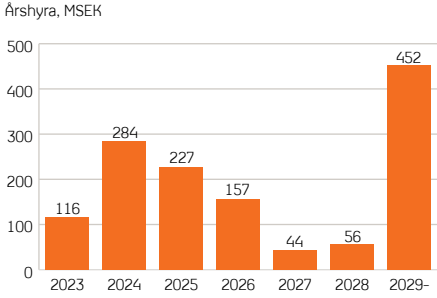
Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, men också företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalar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

Jernhusen arrenderar ut mark till hyresgäster, främst de som verkar inom järnvägsbranschen. I anslutning till stationer samt på markområden som innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

Andel av hyresvärde per lokaltyp, Stationer



Hyreskontraktens förfallostruktur

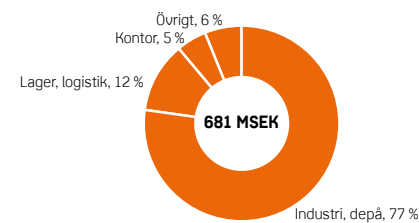


Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 40 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

## HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. Cirka 33 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 september 2023 uppgick till 4,5 (4,0) år.

Andel av hyresvärde per lokaltyp, Depåer och Kombiterminaler



## Nettouthyrning

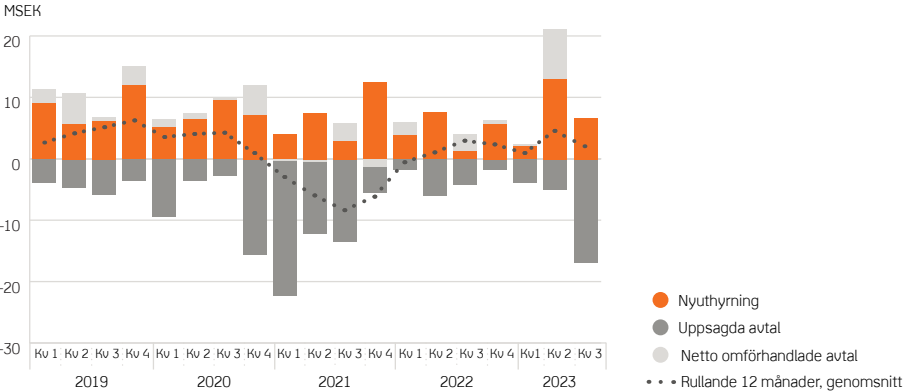
Nettouthyrningen i befintligt bestånd är positiv under perioden och har främst påverkats av tre nya större hyresavtal på Stockholms Centralstation och Göteborgs Centralstation samt omförhandlade hyresavtal inom depåbeståndet. Uppsägningar består av två större hyresavtal på Nässjö Depå och Hagalunds Depå samt ett flertal mindre hyresavtal.

Nettouthyrningen i utvecklingsfastigheter påverkas positivt av en större nyuthyrning i Sävenäs Depå och negativt av uppsägningar på Hagalunds Depå och före detta terminalområde vid Göteborgs Centralstation.

## Vakansgrad

Per den 30 september uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 6,3 (9,6) procent och för Depåer och Kombiterminaler till 4,6 (4,3) procent och för Jernhusen totalt till 5,5 (7,2) procent. Minskningen beror främst på uthyrning av tidigare vakanta lokaler och på ökat hyresvärde till följd av indexuppräknningar.

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Nettouthyrning

| MSEK                                           | Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Helår 2022 |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Nettouthyrning i befintligt bestånd</b>     |              |              |            |
| Nyuthyrning                                    | 22           | 13           | 19         |
| Omförhandlingar                                | 8            | 5            | 6          |
| Avflyttning                                    | -25          | -12          | -14        |
| <b>Nettouthyrning i befintligt bestånd</b>     | <b>5</b>     | <b>6</b>     | <b>11</b>  |
| <b>Nettouthyrning utvecklingsfastigheter</b>   |              |              |            |
| Nyuthyrning                                    | 26           | 4            | 5          |
| Avflyttning                                    | -11          | -4           | -6         |
| <b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b> | <b>14</b>    | <b>0</b>     | <b>-1</b>  |
| <b>Nettouthyrning totalt</b>                   | <b>19</b>    | <b>6</b>     | <b>10</b>  |



## Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK                                                  | 2023-09-30    | 2022-09-30    | 2022-12-31    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                               | 21 631        | 20 664        | 21 289        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar               | 97            | 106           | 127           |
| Immateriella tillgångar                               | 15            | 19            | 18            |
| Derivat                                               | 286           | 366           | 283           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    | <b>22 029</b> | <b>21 156</b> | <b>21 717</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |               |               |               |
| Kundfordringar                                        | 307           | 217           | 315           |
| Räntebärande kortfristiga fordringar                  | 255           | 193           | 782           |
| Övriga fordringar                                     | 240           | 275           | 235           |
| Likvida medel                                         | 369           | 481           | 384           |
| Fastigheter som innehas för försäljning               | -             | 135           | 16            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    | <b>1 171</b>  | <b>1 301</b>  | <b>1 732</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               | <b>23 201</b> | <b>22 457</b> | <b>23 448</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                                   |               |               |               |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 182        | 10 338        | 10 718        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                   | 38            | 37            | 37            |
| <b>Summa eget kapital</b>                             | <b>10 221</b> | <b>10 375</b> | <b>10 756</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                           |               |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                                | 2 265         | 2 196         | 2 254         |
| Räntebärande skulder                                  | 5 882         | 4 695         | 6 061         |
| Övriga skulder                                        | 281           | -             | -             |
| Derivat                                               | 37            | 43            | 22            |
| Avsättningar                                          | 116           | 135           | 128           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     | <b>8 580</b>  | <b>7 068</b>  | <b>8 464</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |               |               |               |
| Räntebärande skulder                                  | 3 517         | 4 329         | 3 407         |
| Derivat                                               | 7             | 13            | 8             |
| Leverantörsskulder                                    | 174           | 139           | 215           |
| Övriga skulder                                        | 702           | 534           | 598           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     | <b>4 400</b>  | <b>5 014</b>  | <b>4 229</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 | <b>23 201</b> | <b>22 457</b> | <b>23 448</b> |

## Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK                                     | 2023-09-30    | 2022-09-30    | 2022-12-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital 1 januari</b>            | <b>10 756</b> | <b>9 477</b>  | <b>9 477</b>  |
| Avyttring dotterföretag                  | -             | -1            | -1            |
| Lämnad utdelning                         | -432          | -390          | -390          |
| Totalresultat för perioden               | -103          | 1 289         | 1 670         |
| <b>Eget kapital vid periodens utgång</b> | <b>10 221</b> | <b>10 375</b> | <b>10 756</b> |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 182        | 10 338        | 10 718        |

## Fastigheter och projekt

### Förändring av marknadsvärden

| MSEK                                          | Stationer och stations-områden | Depåer och kombi-terminaler | Utvecklings-fastigheter | Totalt Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022  | Helår 2022    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| <b>Marknadsvärde 1 januari</b>                | <b>12 112</b>                  | <b>6 629</b>                | <b>2 563</b>            | <b>21 305</b>       | <b>19 574</b> | <b>19 574</b> |
| Investeringar                                 | 123                            | 135                         | 461                     | <b>719</b>          | 522           | 822           |
| Förvärv                                       | -                              | -                           | 130                     | <b>130</b>          | 3             | 3             |
| Omvärdering leasingtillgångar                 | -                              | -                           | -                       | -                   | 119           | 121           |
| Avyttrade fastigheter                         | -7                             | -                           | -18                     | <b>-25</b>          | -16           | -188          |
| Värdeförändring                               | -508                           | 184                         | -175                    | <b>-498</b>         | 598           | 973           |
| <b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>       | <b>11 720</b>                  | <b>6 949</b>                | <b>2 962</b>            | <b>21 631</b>       | <b>20 799</b> | <b>21 305</b> |
| Andel av totalt marknadsvärde, procent        | 54                             | 32                          | 14                      | <b>100</b>          |               |               |
| Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar     | 11 363                         | 6 949                       | 2 962                   | <b>21 274</b>       | 20 444        | 20 948        |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent | 5,14                           | 6,80                        | 5,05                    | <b>5,67</b>         | 5,31          | 5,45          |

Centralbankerna fortsätter att agera i syfte att bromsa inflationen vilket under delårsperioden har inneburit höjda styrräntor. I takt med höjd styrränta i Sverige har den inhemska efterfrågan försvagats och investeringstakten minskat, framför allt inom bostadsbyggandet. För fjärde kvartalet i rad fortsatte hushållens konsumtion att minska, men effekterna är olika mellan olika branscher. Tjänstesektorn och sysselsättningen är fortfarande stark men med ökande antal konkurser och inbromsning i ekonomin väntas arbetslösheten att stiga. Marknadshyrrorna för kommersiella lokaler är stabila, men med ökade vakanser inom några delmarknader. Aktiviteten på fastighetsmarknaden ligger på betydligt lägre nivåer än förut med fortsatt glapp i prisbildningen mellan säljare och köpare. Direktavkastningskraven har under tredje kvartalet fortsatt att stiga och många marknadsaktörer bedömer att de kommer stiga även framgent.

Per den 30 september ägde Jernhusen 142 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den

uthyrningsbara lokalarean uppgick till 538 000 (542 000) kvadratmeter, varav 186 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 353 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 81 (80) procent av marknadsvärdet.

### MARKNADSVÄRDE

Under delårsperioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 326 (1 225) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. Negativa värdeförändringar under perioden beror på höjda direktavkastningskrav, som delvis motverkats av ökade hyresintäkter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,22 procentenhet under delårsperioden och var vid periodens utgång 5,67 (5,45) procent.

# 37

Stationer

# 5

Kombiterminaler på fem orter

# 14

Orter med depå-verksamhet

# 5

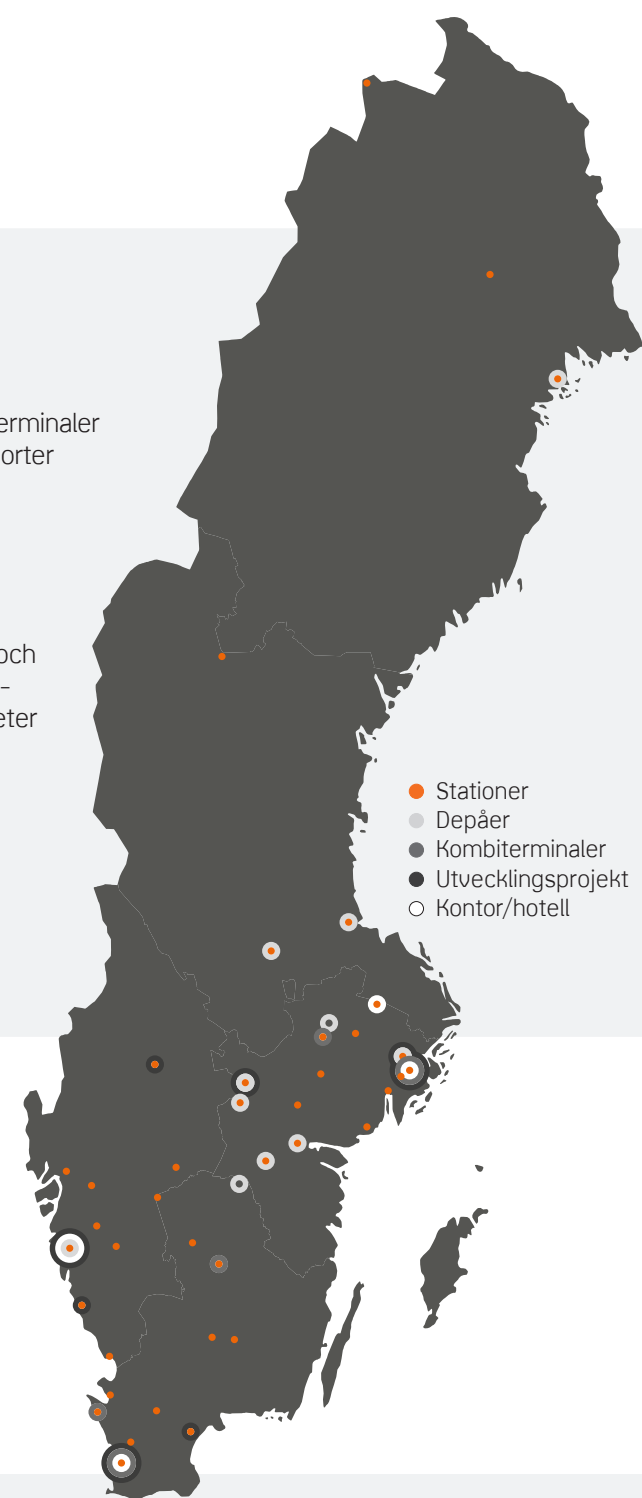
Hotell- och kontors-fastigheter

# 8

Orter med utvecklingsprojekt

### AVYTTRINGAR

Under delårsperioden kontrakterades delar av tre mindre fastigheter till försäljning, varav en fastighet frånträdde under tredje kvartalet. Tre fastigheter i Nyköping som kontrakterats till försäljning under tidigare år frånträdde under delårsperioden.



- Stationer
- Depåer
- Kombiterminaler
- Utvecklingsprojekt
- Kontor/hotell

## Jernhusens projekt i urval

| Kommun                          | Projektnamn                                | Färdig-<br>ställande | BTA                   | Total bedömd<br>investering,<br>MSEK | Varav kvarstår,<br>MSEK | Investeringar<br>jan-sep 2023,<br>MSEK | Ekonomisk<br>uthyrningsgrad,<br>procent | Huvudsakligt<br>innehåll  |
|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ny- och tillbyggnader</b>    |                                            |                      |                       |                                      |                         |                                        |                                         |                           |
| Göteborg                        | Sävenäs Depå                               | 2023                 | 4 700                 | 260                                  | 39                      | 46                                     | 100                                     | Verkstad                  |
| Göteborg                        | <a href="#">Park Central</a> <sup>1)</sup> | 2027                 | 40 000                | 2 098                                | 1 878                   | 117                                    | -                                       | Station, kontor           |
| Solna                           | Hagalund Västra Vagnhallen                 | 2026                 | 8 500                 | 770                                  | 743                     | 13                                     | 100                                     | Verkstad                  |
| Solna                           | Hagalund Saneringshall                     | 2023                 | 1 000                 | 110                                  | 29                      | 60                                     | E/T                                     | Verkstad                  |
| Solna                           | Hagalund Heltåg tillbyggnad                | 2026                 | 3 000                 | 238                                  | 234                     | 2                                      | 100                                     | Verkstad                  |
| Varberg                         | Varberg Resecentrum                        | 2025                 | 2 500                 | 130                                  | 106                     | 19                                     | -                                       | Station                   |
| <b>Ombyggnation</b>             |                                            |                      |                       |                                      |                         |                                        |                                         |                           |
| Solna                           | Hagalund Gamla Vagnhallen                  | 2025                 | 12 000                | 695                                  | 442                     | 129                                    | -                                       | Verkstad                  |
| <b>Projekt i utvecklingsfas</b> |                                            |                      |                       |                                      |                         |                                        |                                         |                           |
| Göteborg                        | Centralstaden Göteborg DPA                 |                      | 119 000 <sup>2)</sup> |                                      |                         |                                        |                                         | Station, kontor, bostäder |
| Göteborg                        | <a href="#">Nya Stationshuset</a>          |                      | 14 000                |                                      |                         |                                        |                                         | Station, kontor           |
| Karlstad                        | Karlstad stationsområde                    |                      | 15 000 <sup>3)</sup>  |                                      |                         |                                        |                                         | Station, kontor           |
| Ängelholm                       | Ängelholm stationsområde                   |                      | 14 000 <sup>2)</sup>  |                                      |                         |                                        |                                         | Bostäder                  |
| Stockholm                       | <a href="#">Centralstaden Stockholm</a>    |                      | 150 000 <sup>2)</sup> |                                      |                         |                                        |                                         | Station, kontor           |
| Malmö                           | Kirseberg, etapp 1                         |                      | 125 000 <sup>2)</sup> |                                      |                         |                                        |                                         | Bostäder                  |
| Örebro                          | Örebro CV-staden                           |                      | 130 000 <sup>2)</sup> |                                      |                         |                                        |                                         | Bostäder, skola, förskola |
| Malmö och Burlöv                | Arlöv Depå                                 |                      | 24 000 <sup>2)</sup>  |                                      |                         |                                        |                                         | Verkstad                  |

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

<sup>2)</sup> Kräver ändring av detaljplan.

<sup>3)</sup> Planen antogs av kommunfullmäktige 2021, men överklagades till mark- och miljödomstolen som i år beslutade att upphäva planen. Beslutet är överklagat av kommunen till Mark- och miljööverdomstolen, som i augusti medgav prövningstillstånd.

## INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 850 (525) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 175 (130) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Utvecklingen av stationsområdet i Centralstaden Göteborg går vidare. Tillsammans med NCC utvecklar Jernhusen Park Central och under första kvartalet tillträdde NCC Property Development 50 procent av aktierna i det

bolag som innehar fastigheten. En annan del av utvecklingen av stationsområdet är uppförandet av Nya Stationshuset och under tredje kvartalet tillträdde den fastighet som Nya Stationshuset ska uppföras på.

För att skapa förutsättningar för ny depåkapacitet förvärvades och tillträdde en fastighet i Malmö under första kvartalet. Fastigheten är belägen intill tidigare förvärvad fastighet i Arlöv.

Under det andra kvartalet beviljades bygglov för Hagalund Västra Vagnhallen. Under samma

kvartal tecknades avtal om investering i projektet Hagalund Heltåg tillbyggnad med hyresgästen och under tredje kvartalet beviljades bygglov för tillbyggnaden.

Under tredje kvartalet har projektet Sävenäs Depå uppnått [en viktig milstolpe](#) genom att slutbesiktningen av entreprenaden godkändes och hyresgästen tillträdde lokalerna.

Läs mer om Jernhusens projekt på [jernhusen.se](https://jernhusen.se).



Hagalunds Depå, Stockholm.

## Finansiering

Under det tredje kvartalet har marknadsräntorna fortsatt att stiga, både de korta och de långa. Vidare har kapitalmarknaden stabiliserats en del med sjunkande kreditmarginaler vilket underlättat för flera fastighetsbolag att finansiera sig på kapitalmarknaden. Om det senaste årets ränteläge kvarstår innebär det ökade finansieringskostnader framgent. Jernhusen har dock inte påverkats av ökade kreditmarginaler i lika stor utsträckning som majoriteten av andra fastighetsbolag, vilket är ett resultat av Jernhusens goda finansiella ställning med en robust affär tillsammans med en stark kreditrating. Tillgång på kapital från såväl banker som kapitalmarknad tillsammans med en långsiktig ränteriskstrategi skapar förutsättningar att bibehålla Jernhusens goda finansiella ställning.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under delårsperioden har nettolåneskulden ökat med 419 MSEK och uppgår till 8 512 (8 087) MSEK. Belåningsgraden har ökat till

39,4 (38,0) procent av fastighetsvärdet. Per den 30 september bestod låneportföljen av 100 procent gröna obligationer om 6 632 MSEK och företagscertifikat om 2 333 MSEK, varav 589 MSEK var gröna företagscertifikat.

### GRÖN FINANSIERING

I november 2022 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 1 000 MSEK gröna obligationer och 589 MSEK gröna företagscertifikat, vilka är de första gröna företagscertifikaten inom ramen för det gröna ramverket. Andelen grön finansiering uppgår till 81 procent av Jernhusens totala låneskuld.

### Ränteförfallostruktur per 30 september 2023

|               | Belopp, MSEK               | Effektiv ränta, % |
|---------------|----------------------------|-------------------|
| –1 år         | 2 165                      | 4,0               |
| 1–2 år        | 2 149                      | 0,8               |
| 2–3 år        | 550                        | 1,0               |
| 3–4 år        | 1 100                      | 1,2               |
| 4–5 år        | 1 650                      | 3,0               |
| 5+ år         | 1 000                      | 0,9               |
| <b>Totalt</b> | <b>8 965 <sup>1)</sup></b> | <b>2,2</b>        |

<sup>1)</sup> Marknadsvärde av derivat om 32 MSEK samt leasingsskulder om 433 MSEK ingår inte.

Målsättningen för Jernhusen är att skapa förutsättningar för 100 procent hållbar finansiering under 2023.

### FINANSIELLA NYCKELTAL

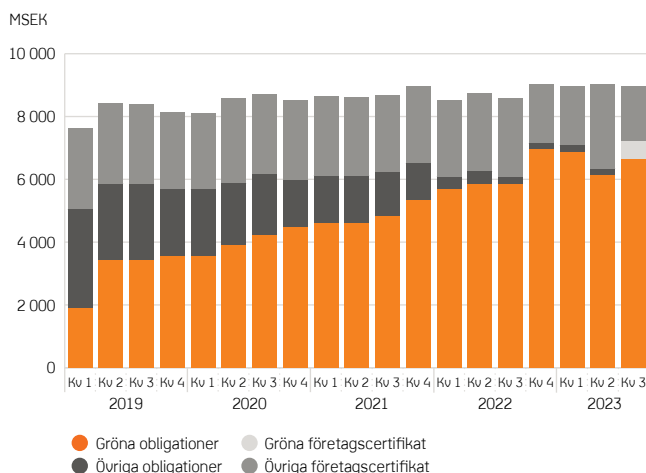
Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för delårsperioden uppgick den till 5,3 (7,5) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,1 (9,2) gånger. Under delårsperioden har

kapitalbindningen sjunkit något till följd av att löptiden i obligationsportföljen minskat. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 2,6 (2,7) år. Räntebindningen uppgick vid periodens utgång i till 2,6 (3,0) år. Likviditetskvoten har under delårsperioden minskat med 21 procentenheter och uppgick till 152 procent, vilket är över målet om 125 procent.

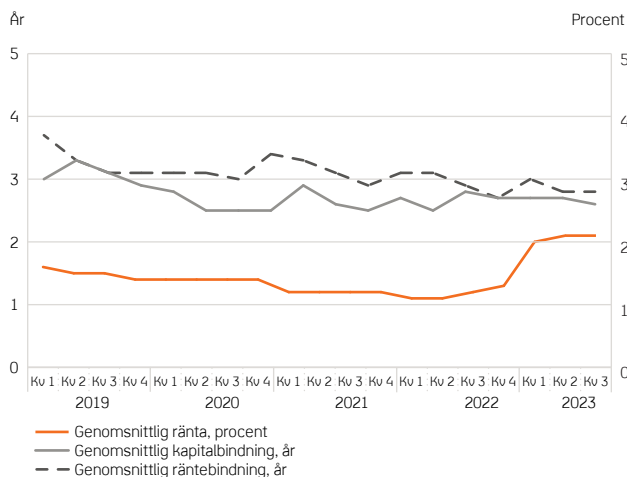
### RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 2,2 (1,7) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 16 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

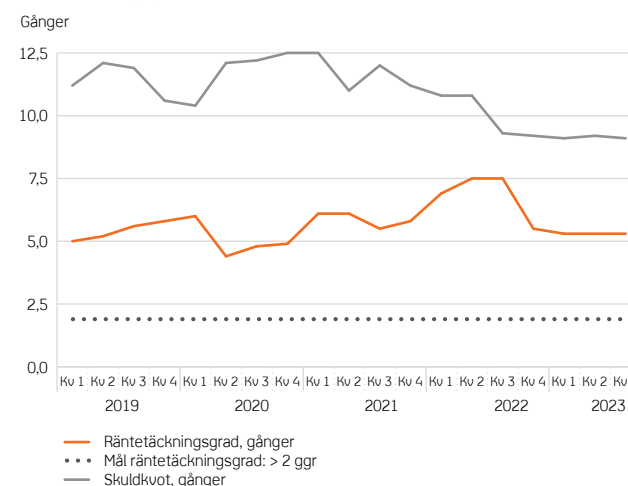
### Fördelning räntebärande skuld



### Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



### Räntetäckningsgrad och skuldkvot



## Kassaflödesanalys – koncernen

| MSEK                                                                                | Jul-sep<br>2023 | Jul-sep<br>2022 | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | Okt 2022-<br>sep 2023 | Helår<br>2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Driftöverskott                                                                      | 289             | 266             | 797             | 734             | 1 028                 | 964           |
| Central- och projektadministration                                                  | -26             | -24             | -68             | -64             | -88                   | -84           |
| Återläggning avskrivningar och utrangeringar                                        | 10              | 10              | 31              | 28              | 41                    | 38            |
| Betald ränta                                                                        | -25             | -23             | -114            | -91             | -143                  | -120          |
| Erhållen ränta                                                                      | 7               | 2               | 22              | 2               | 27                    | 7             |
| Betald skatt                                                                        | -0              | 0               | 3               | -1              | -3                    | -7            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>255</b>      | <b>230</b>      | <b>671</b>      | <b>609</b>      | <b>861</b>            | <b>798</b>    |
| <b>Förändringar av rörelsekapital</b>                                               |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Förändring av korta fordringar                                                      | -4              | 94              | 499             | -24             | -191                  | -713          |
| Förändring av korta skulder                                                         | 0               | -39             | 5               | 70              | 155                   | 220           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>251</b>      | <b>284</b>      | <b>1 175</b>    | <b>655</b>      | <b>825</b>            | <b>305</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter                                  | -281            | -171            | -719            | -519            | -1 022                | -822          |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -32             | -               | -122            | -               | -125                  | -3            |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                | 9               | 14              | 25              | 14              | 177                   | 166           |
| Förvärv av inventarier                                                              | -1              | -1              | -2              | -7              | -6                    | -11           |
| Investering i immateriella tillgångar                                               | -               | -               | -               | -5              | -0                    | -5            |
| Utdelning från intressebolag                                                        | -               | -               | -               | 68              | 1                     | 68            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-304</b>     | <b>-158</b>     | <b>-817</b>     | <b>-450</b>     | <b>-976</b>           | <b>-607</b>   |
| <b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>                                   | <b>-53</b>      | <b>126</b>      | <b>357</b>      | <b>206</b>      | <b>-150</b>           | <b>-302</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                       |               |
| Nyupplåning av räntebärande skulder                                                 | 152             | 61              | 1 481           | 801             | 2 152                 | 1 472         |
| Amortering av räntebärande skulder                                                  | -208            | -216            | -1 547          | -1 217          | -1 807                | -1 477        |
| Förändring av långfristiga skulder                                                  | -               | -               | 126             | -               | 126                   | -             |
| Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande                              | -               | -               | -               | -1              | -0                    | -1            |
| Utbetald utdelning                                                                  | -               | -               | -432            | -390            | -432                  | -390          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-57</b>      | <b>-155</b>     | <b>-372</b>     | <b>-807</b>     | <b>39</b>             | <b>-396</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-110</b>     | <b>-29</b>      | <b>-15</b>      | <b>-601</b>     | <b>-113</b>           | <b>-698</b>   |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 479             | 511             | 384             | 1 082           | 481                   | 1 082         |
| Likvida medel vid periodens slut                                                    | 369             | 481             | 369             | 481             | 368                   | 384           |

### KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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



Centralstaden Stockholm.

## Kvartalsöversikt

### Resultaträkningar

| MSEK                        | 2023 |      |      |      | 2022 |      |      | 2021 |      |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                             | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 | Kv 2 | Kv 1 | Kv 4 | Kv 3 |
| Fastighetsintäkter          | 457  | 441  | 444  | 422  | 410  | 410  | 396  | 403  | 340  |
| Driftöverskott              | 289  | 273  | 235  | 229  | 266  | 243  | 225  | 227  | 155  |
| Förvaltningsresultat        | 215  | 206  | 172  | 172  | 210  | 195  | 176  | 176  | 104  |
| Värdeförändring fastigheter | -231 | 117  | -384 | 375  | 1    | 271  | 326  | 937  | 64   |
| Periodens resultat          | -3   | 269  | -321 | 444  | 213  | 454  | 526  | 949  | 158  |

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

|                                               | 2023    |         |         |         | 2022    |         |         | 2021    |         |
|-----------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                               | Kv 3    | Kv 2    | Kv 1    | Kv 4    | Kv 3    | Kv 2    | Kv 1    | Kv 4    | Kv 3    |
| Lokalarea, kvm                                | 538 000 | 537 000 | 537 000 | 542 000 | 545 000 | 546 000 | 546 000 | 548 000 | 573 000 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK               | 21 631  | 21 547  | 21 204  | 21 305  | 20 799  | 20 639  | 20 034  | 19 574  | 18 467  |
| Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK | 321     | 229     | 300     | 300     | 174     | 216     | 135     | 208     | 110     |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK                 | 6       | 2       | 17      | 172     | 15      | 1       | 0       | 40      | 9       |
| Överskottsgrad, procent                       | 63,2    | 61,9    | 52,9    | 54,3    | 64,8    | 59,3    | 56,7    | 56,3    | 45,7    |
| Direktavkastning, procent                     | 4,8     | 4,8     | 4,7     | 4,7     | 4,9     | 4,4     | 4,2     | 4,3     | 4,1     |
| Totalavkastning, procent                      | 3,8     | 4,9     | 5,6     | 9,1     | 12,3    | 12,1    | 11,2    | 10,4    | 5,8     |
| Ekonomisk vakansgrad, procent                 | 5,5     | 5,2     | 6,5     | 7,2     | 7,5     | 7,5     | 7,4     | 7,6     | 6,5     |

### Finansrelaterade nyckeltal

|                                     | 2023  |       |       |       | 2022  |       |       | 2021  |       |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                     | Kv 3  | Kv 2  | Kv 1  | Kv 4  | Kv 3  | Kv 2  | Kv 1  | Kv 4  | Kv 3  |
| Soliditet, procent                  | 44,1  | 44,1  | 44,8  | 45,9  | 46,2  | 45,2  | 46,0  | 44,1  | 43,1  |
| Räntebärande låneskuld netto, MSEK  | 8 512 | 8 478 | 8 099 | 8 093 | 8 159 | 8 238 | 7 831 | 8 073 | 8 052 |
| Belåningsgrad, procent              | 39,4  | 39,3  | 38,2  | 38,0  | 39,2  | 39,9  | 39,1  | 41,2  | 43,6  |
| Skuldkvot, ggr                      | 9,1   | 9,2   | 9,1   | 9,2   | 9,2   | 10,8  | 10,8  | 11,2  | 12,0  |
| Likviditetskvot, procent            | 152   | 149   | 174   | 173   | 124   | 129   | 202   | 161   | 149   |
| Räntetäckningsgrad, ggr             | 5,5   | 5,5   | 5,1   | 5,5   | 7,6   | 8,1   | 6,9   | 6,7   | 4,2   |
| Genomsnittlig ränta, procent        | 2,1   | 2,1   | 2,0   | 1,3   | 1,2   | 1,1   | 1,1   | 1,2   | 1,2   |
| Räntebindningstid, år               | 2,6   | 2,8   | 2,8   | 3,0   | 2,7   | 2,9   | 3,1   | 3,1   | 2,9   |
| Avkastning på eget kapital, procent | 3,8   | 6,0   | 7,7   | 16,2  | 22,5  | 22,4  | 20,3  | 18,7  | 10,6  |



## Segmentsinformation

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

| MSEK                                    | Jan-sep 2023 |                                                   |                                     |              | Jan-sep 2022 |                                                   |                                     |              |
|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|                                         | Stationer    | Ej fördela-<br>Depåer och<br>Kombiter-<br>minaler | de poster<br>och elimi-<br>neringar | Totalt       | Stationer    | Ej fördela-<br>Depåer och<br>Kombiter-<br>minaler | de poster<br>och elimi-<br>neringar | Totalt       |
| Lokaler                                 | 496          | 395                                               | -3                                  | 887          | 445          | 358                                               | -4                                  | 799          |
| Markupplåtelse                          | 74           | 24                                                | 0                                   | 98           | 74           | 22                                                | -                                   | 96           |
| Infrastrukturförvaltning                | -            | 85                                                | -                                   | 85           | -            | 77                                                | -                                   | 77           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>              | <b>569</b>   | <b>504</b>                                        | <b>-3</b>                           | <b>1 069</b> | <b>519</b>   | <b>457</b>                                        | <b>-4</b>                           | <b>972</b>   |
| Energi                                  | 36           | 58                                                | 0                                   | 94           | 33           | 49                                                | -                                   | 81           |
| Stationsintäkter                        | 74           | -                                                 | -                                   | 74           | 78           | -                                                 | -                                   | 78           |
| Reklamintäkter                          | 39           | -                                                 | -                                   | 39           | 34           | -                                                 | -                                   | 34           |
| Övrigt                                  | 44           | 22                                                | 0                                   | 66           | 41           | 9                                                 | -                                   | 51           |
| <b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>  | <b>194</b>   | <b>80</b>                                         | <b>0</b>                            | <b>273</b>   | <b>186</b>   | <b>58</b>                                         | <b>-</b>                            | <b>244</b>   |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b>         | <b>763</b>   | <b>584</b>                                        | <b>-3</b>                           | <b>1 342</b> | <b>705</b>   | <b>516</b>                                        | <b>-4</b>                           | <b>1 216</b> |
| Driftkostnader                          | -186         | -59                                               | -                                   | -246         | -159         | -51                                               | -                                   | -209         |
| Energi                                  | -47          | -57                                               | -                                   | -104         | -47          | -56                                               | -                                   | -103         |
| Underhåll                               | -32          | -22                                               | -                                   | -53          | -26          | -15                                               | -                                   | -41          |
| Fastighetsskatt                         | -15          | -1                                                | -                                   | -16          | -18          | -1                                                | -                                   | -18          |
| Fastighetsadministration                | -65          | -60                                               | 1                                   | -126         | -71          | -53                                               | 13                                  | -110         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>        | <b>-344</b>  | <b>-200</b>                                       | <b>1</b>                            | <b>-545</b>  | <b>-321</b>  | <b>-176</b>                                       | <b>13</b>                           | <b>-482</b>  |
| <b>Driftöverskott</b>                   | <b>419</b>   | <b>384</b>                                        | <b>-5</b>                           | <b>797</b>   | <b>384</b>   | <b>340</b>                                        | <b>9</b>                            | <b>734</b>   |
| Central administration                  | -            | -                                                 | -33                                 | -33          | -            | -                                                 | -29                                 | -29          |
| Strategisk utveckling                   | -            | -9                                                | -26                                 | -35          | -            | -9                                                | -26                                 | -35          |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -            | -                                                 | -                                   | -            | 0            | -                                                 | -                                   | 0            |
| Finansiella poster                      | -            | 0                                                 | -136                                | -136         | -4           | 0                                                 | -85                                 | -89          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             | <b>419</b>   | <b>375</b>                                        | <b>-200</b>                         | <b>593</b>   | <b>380</b>   | <b>331</b>                                        | <b>-130</b>                         | <b>581</b>   |
| Värdeförändring fastigheter             | -            | -                                                 | -498                                | -498         | -            | -                                                 | 598                                 | 598          |
| Värdeförändring derivat                 | -            | -                                                 | 25                                  | 25           | -            | -                                                 | 318                                 | 318          |
| Värdeförändring finansiell skuld        | -            | -                                                 | -154                                | -154         | -            | -                                                 | -                                   | -            |
| <b>Resultat före skatt</b>              | <b>419</b>   | <b>373</b>                                        | <b>-828</b>                         | <b>-35</b>   | <b>380</b>   | <b>331</b>                                        | <b>786</b>                          | <b>1 497</b> |

## Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK                       | Jul-sep 2023 | Jul-sep 2022 | Jan-sep 2023 | Jan-sep 2022 | Okt 2022-sep 2023 | Helår 2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| Intäkter                   | 78           | 75           | 241          | 234          | 325               | 318        |
| Kostnader                  | -70          | -67          | -237         | -217         | -327              | -308       |
| Finansnetto                | 9            | 6            | 582          | 59           | 578               | 55         |
| Bokslutsdispositioner      | 0            | 0            | 2            | 0            | 237               | 235        |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>17</b>    | <b>14</b>    | <b>587</b>   | <b>76</b>    | <b>812</b>        | <b>301</b> |
| Skatt                      | -47          | -24          | -47          | -57          | -38               | -48        |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>-30</b>   | <b>-10</b>   | <b>540</b>   | <b>19</b>    | <b>774</b>        | <b>253</b> |

### KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

## Balansräkning – moderbolaget

| MSEK                                  | 2023-09-30    | 2022-09-30    | 2022-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 15            | 19            | 18            |
| Materiella anläggningstillgångar      | 9             | 7             | 9             |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 2 606         | 2 849         | 2 858         |
| Omsättningstillgångar                 | 11 080        | 10 050        | 10 665        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>13 710</b> | <b>12 926</b> | <b>13 550</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 4 486         | 4 144         | 4 378         |
| Obeskattade reserver                  | -             | 1             | 1             |
| Långfristiga skulder                  | 5 478         | 4 284         | 5 633         |
| Kortfristiga skulder                  | 3 745         | 4 497         | 3 539         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>13 710</b> | <b>12 926</b> | <b>13 550</b> |

### KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

# Övrig information

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 september var 188 (174) personer anställda i koncernen, varav 181 (166) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Kerstin Gillsbro kommer att lämna sitt uppdrag som vd under våren 2024. Jernhusens styrelse har startat processen med att rekrytera en efterträdare.

## 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 82 i årsredovisningen för 2022, för vidare information.

## RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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

reducerar riskerna i pågående och kommande projekt. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 52–56 i årsredovisningen för 2022.

## VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 89 i Jernhusens årsredovisning för 2022.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Generella redovisningsprinciper

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

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

## Redovisning av projektet Park Central

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

## Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2022. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2023 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

## Kommande standarder/rekommendationer

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

## Finansiella instrument

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

## Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 87–89 i årsredovisningen för 2022, för mer information.

## Kalendarium

- |                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| ■ Bokslutskommuniké 2023               | 25 januari 2024 |
| ■ Års- och hållbarhetsredovisning 2023 | februari 2024   |
| ■ Delårsrapport januari-mars 2024      | 24 april 2024   |
| ■ Halvårsrapport januari-juni 2024     | 12 juli 2024    |
| ■ Delårsrapport januari-september 2024 | 25 oktober 2024 |

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

Stockholm den 26 oktober 2023  
Kerstin Gillsbro  
Ud

## För vidare information, kontakta

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

Victor Josefsson, cfo  
Telefon: 08-410 626 00  
[victor.josefsson@jernhusen.se](mailto:victor.josefsson@jernhusen.se)

### ADRESS

Jernhusen AB (publ)  
Västra Järnvägsgränd 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)

## Granskningsrapport

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

### INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### SLUTSATS

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

Stockholm den 26 oktober 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg  
*Auktoriserad revisor*

Informationen i denna halvårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 oktober 2023 klockan 13:00.

# Ordlista och förklaringar

## FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

**CO<sub>2</sub>e/BTA:** Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) 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, markupp-låtelser 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 lokalhyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

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

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

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

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

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

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

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

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

## FINANSIELLA BEGREPP

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

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

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

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

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

**Genomsnittlig kapitalbindning:** Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive 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.

**Räntebärande låneskuld netto:** Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

**Räntetäckningsgrad:** Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

**Skuldkvot:** Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

**Skuldsättningsgrad:** Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

**Soliditet:** Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.

**Totalavkastning:** Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.