Bokslutskommuniké

Januari–december 2023

Jernhusen

Bokslutskommuniké januari–december 2023

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter	**485**	422	**1 827**	1 639
Förvaltningsresultat	**208**	172	**801**	753
Värdeförändringar fastigheter	**-305**	375	**-803**	973
Periodens resultat	**-135**	444	**-189**	1 637
Investeringar och förvärv av fastigheter	**691**	300	**1 541**	825
Marknadsvärde fastigheter	**21 967**	21 305	**21 967**	21 305
Taxonomiförenligt marknadsvärde	**17 845**	16 946	**17 845**	16 946

Finansiella mål	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Totalavkastning rullande 12 månader, >6 procent under en konjunkturcykel	**0,8**	9,1	**0,8**	9,1
Belåningsgrad, 45 - 55 procent	**40,8**	38,0	**40,8**	38,0
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	**6,0**	5,5	**5,5**	6,9
Utdelning 40 - 70 procent av årets resultat[1)]			**55**	70

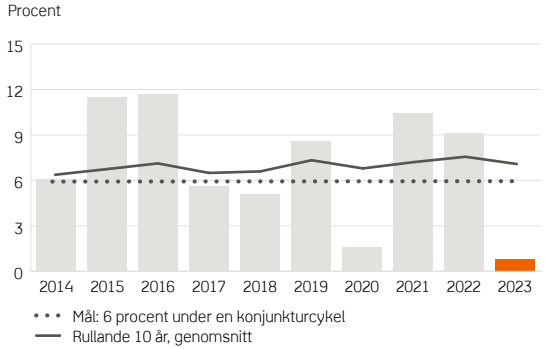
1) 40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och där tillhörande uppskjuten skatt. Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 357 MSEK. Under 2023 delades 432 MSEK ut.

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

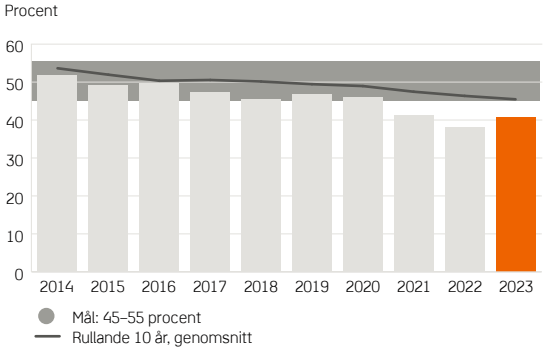
- Målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes efter att ett grönt låneavtal tecknats med Svensk Exportkredit och obligationer om 1 000 MSEK emitterats i december.
- Coworkingaktören loffoce tecknade första hyresavtalet för en lokal om cirka 3 900 kvadratmeter i projektet Park Central i Centralstaden Göteborg i december.
- Ytterligare mark för utveckling av ny depåkapacitet utanför Malmö förvärvades under november.
- Konsumentorganisationen Resenärerna utsåg Uppsala Centralstation till Årets Station i oktober.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 357 MSEK, vilket motsvarar 55 procent av utdelningsbart resultat.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att ändra det finansiella målet för belåningsgrad till 40 - 50 procent.

- **Fastighetsintäkterna** ökade med 12 procent under perioden och med 15 procent under kvartalet, främst till följd av högre hyresintäkter.
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 6 procent under perioden och med 21 procent under kvartalet.
- **Värdeförändring på fastigheterna** uppgick till minus 4 procent av fastigheternas marknadsvärde under perioden och 1 procent under kvartalet. Värdeförändringen beror huvudsakligen på höjda direktavkastningskrav.
- **Periodens och senaste kvartalets resultat** är lägre än föregående period och motsvarande kvartal föregående år främst beroende på negativa värdeförändringar fastigheter och derivat.

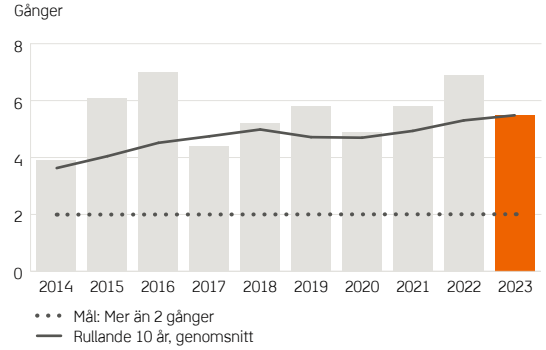
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



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

Vd har ordet

Nu lämnar jag Jernhusen efter många år som verkställande direktör på ett av Sveriges mest spännande bolag. Jernhusen har tagit en central roll i omställningen mot ett hållbart samhälle samt för en bra utveckling av infrastrukturen för kollektivt resande. Det är med stolthet som jag lämnar viss om att vi har och kommer att göra skillnad för människor och miljö.

Det har på många sätt varit ett händelserikt år inte minst på ett geopolitiskt plan men också ekonomiskt med svagare framtidsutsikter i ekonomin och osäkerhet på fastighetsmarknaden. Samtidigt fortsätter det kollektiva resandet på järnväg öka och Jernhusen tar sitt ansvar att bidra i detta.

KUNDER I FOKUS

Jernhusen har alltid resenären och hyresgästerna i fokus. Det gäller såväl i våra depåer och stationer som i våra övriga kommersiella fastigheter. Under året har ett antal avtal på våra depåer omförhandlats med längre löptider för att på så sätt skapa långsiktighet och trygghet för oss och våra kunder att gemensamt satsa för framtiden.

På våra stationer har vi genom ett aktivt uthyrningsarbete minskat vakanserna och samtidigt genom att introducera nya koncept anpassat och utökat utbudet och servicen för resenärer och övriga besökare.

> *Det finns ett stort intresse för våra stationsnära fastigheter och under året har viktiga uthyrningar av kontor skett på både Stockholms Centralstation och invid centralstationen i Göteborg.*

En viktig del i vårt utvecklingsarbete är att tillskapa arbetsplatser med nära anslutning till kollektivtrafik. Det finns ett stort intresse för Jernhusens stationsnära fastigheter och under året har uthyrningar skett av kontor på Stockholms Centralstation. Vi har under sista kvartalet också möjliggjort för Mannheimer Swartling, som är en viktig hyresgäst i kontorshuset Glasvasen i Malmö, att fortsätta sin tillväxtresa tillsammans med Jernhusen genom att utöka deras lokaler i byggnaden.

VÅR HÅLLBARA UTVECKLING FORTSÄTTER

Vi fortsätter vår resa mot klimatneutralitet genom vårt aktiva arbete inom förvaltningen där energieffektivisering och ny teknik skapar förutsättningar att minska klimatavtrycket. Samtidigt bidrar vi genom vår utvecklingsportfölj till ökat resande på järnväg vilket långsiktigt bedöms ha en positiv klimatpåverkan.

Under kvartalet tillträdde vi två fastigheter i Malmöregionen, som innebär att de sista pusselbitarna faller på plats för vidare utveckling av strategisk depåkapacitet som kan erbjudas våra kunder, trafikoperatörerna.

I Varberg har entreprenadavtal tecknats för uppförandet av en ny station. Utvecklingen i Varberg har pågått under lång tid och byggnationen påbörjas nu och stationen invigs under sommaren 2025.

Utvecklingen i Centralstaden Göteborg fortsätter där produktionsstart av två projekt, Park Central och Nya Stationshuset, påbörjas i början av 2024. Projekten bidrar med en attraktiv stationsmiljö som ska tillgodose resenärers framtida behov vid öppnandet av Station Centralen på Västlänken under 2027. Samtidigt tillskapas omkring 2 500 kontorsarbetsplatser som får direkt anslutning till spårbunden kollektivtrafik

I alla våra projekt jobbar vi aktivt med att minimera klimatavtrycket och för att skapa transparens och framfart i arbetet har krav på klimatkalkyler implementerats i alla våra projekt, såväl i förvaltning som i utvecklingsportföljen.

HÅLLBAR UTVECKLING OCKSÅ GRUND FÖR LÖNSAM TILLVÄXT

För Jernhusen har det alltid varit tydligt att en hållbar och långsiktig affär inte bara gör en positiv skillnad för människor och miljö utan också skapar bättre förutsättningar för lönsamhet och lägre finansiell risk. Vårt starka förvaltningsresultat är ett bevis på att nuvarande strategi fungerar och det är också det som skapar en stabil grund på vilken vi kan fortsätta utveckla vår affär.

Även om ett sämre marknadsläge har inneburit negativa värdeförändringar i beståndet visar affären motståndskraft i ett sämre konjunkturläge. Vår affärsmodell skapar intresse hos investerare. Det känns därför extra positivt att vi nu, i enlighet med vår målsättning, uppnått 100 procent hållbar finansiering. Under sista kvartalet emitterades gröna obligationer om totalt 1 000 MSEK, vilket ger förutsättningar att fortsätta investera i hållbara fastigheter under 2024.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att trots en orolig marknad och geopolitiska risker, fortsätter tågresandet öka. Vi kan arbeta vidare med vår strategi att bidra till kollektivt resande på järnväg i syfte att uppnå visionen att göra skillnad för människor och miljö.

Jag vill passa på och rikta ett stort tack till våra kunder och samarbetspartners men framförallt till alla engagerade medarbetare som tar ansvar för Jernhusens affär.

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.

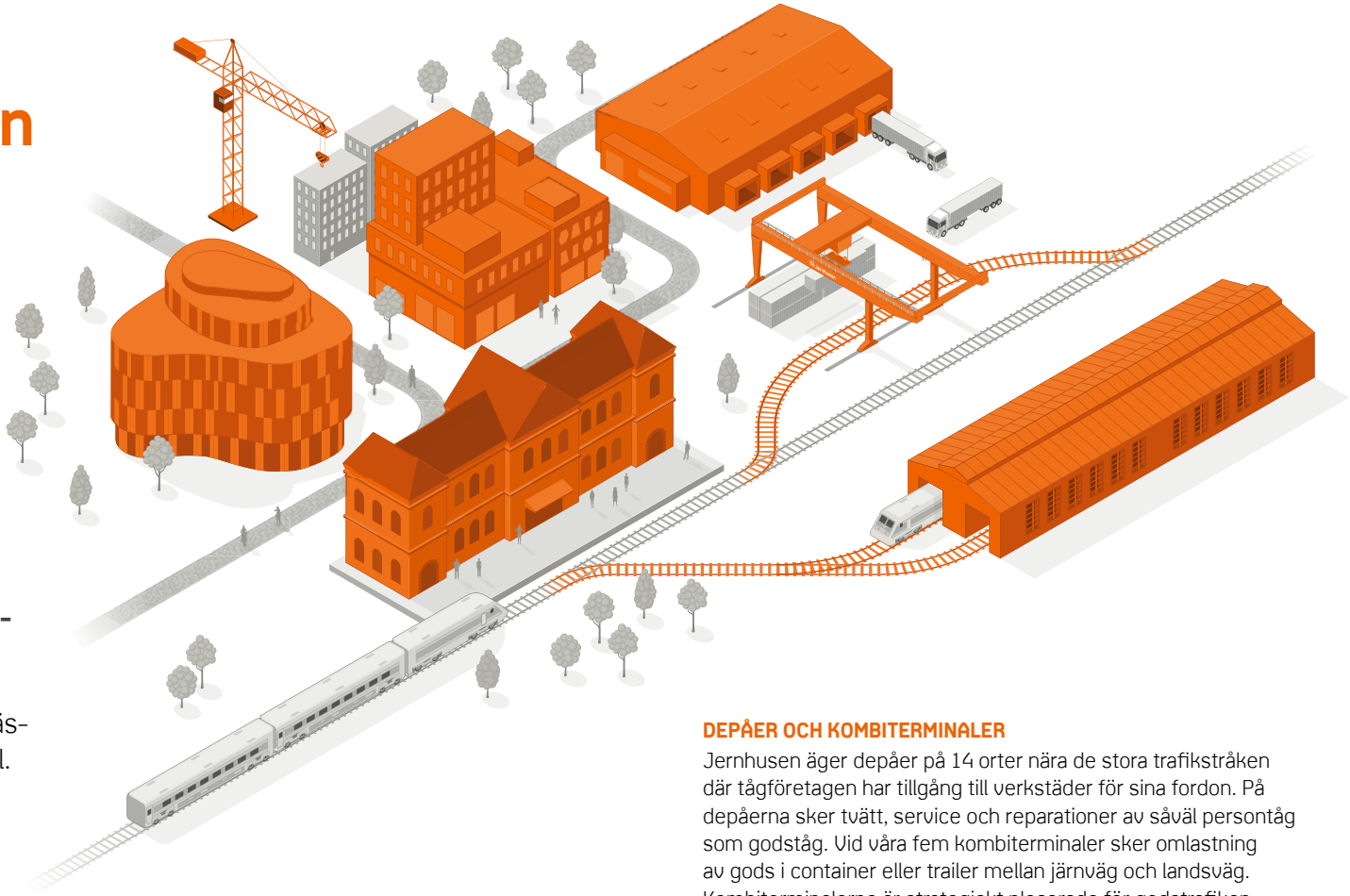
Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

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

100 Andel grön finansiering, procent

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

22,0 Fastighetsvärde, miljarder SEK



STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

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

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågföretagen 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 kollektivtrafiknära 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 HÅLLBARA VÄRDESKAPANDE

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 intensitetsmåttet CO_2e/BTA. Vår ekonomiska lönsamhet mäts som totalavkastning över en konjunkturcykel, vilket följs upp kvartalsvis medan övriga strategiska mål för hållbart värdeskapande följs upp och rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen.

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 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 års- och hållbarhetsredovisningen för 2022 för principer för rapporteringen.

Taxonomirapport

	Jan-dec 2023					Jan-dec 2022
	Totalt för koncernen, MSEK	Andel som omfattas av kategori Transport, % [1]	Andel som omfattas av kategori Fastighet, % [2]	Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, %	Andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet och är förenlig med taxonomin, % [3]	Andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet och är förenlig med taxonomin, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	1 827	84	14	**97**	**83**	83
Investeringar och förvärv (CapEx)	1 541	71	29	**100**	**92**	66
Reparation och underhåll (OpEx)	94	94	5	**99**	**95**	91
Marknadsvärde fastigheter	21 967	74	22	**97**	**81**	80

[1] Ekonomisk verksamhet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg.
[2] Ekonomisk verksamhet 3.1 och 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.
[3] De investeringar och förvärv som inte har redovisats som taxonomiförenliga avser i huvudsak utrednings- och projekteringsutgifter i tidiga skeden där projekteringen inte har kommit tillräckligt långt för att med säkerhet avgöra huruvida den slutliga byggnationen kommer att uppfylla kraven i taxonomin.

KLIMATRISKARBETE

Som en central del av järnvägssystemet är Jernhusens fastigheter avgörande för resande och fraktande med tåg i Sverige. Vår del av infrastrukturen och våra byggnader ska vara säkra, trygga och tillgängliga.

Klimatförändringarna och dess konsekvenser som exempelvis ökad nederbörd, översvämningar och perioder som har högre temperaturer, påverkar hur vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter så att de ska vara robusta och fungera även under förändrade förhållanden.

Utifrån underlag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), kommuner och andra organisationer som analyserar effekterna av klimatförändringarna, har Jernhusen kartlagt påverkan och risker i hela beståndet. Exempelvis används skyfallskarteringar och översvämningskartor för att bedöma hur vattennivåer kan stiga vid extremväder. Med detta övergripande arbete som bas, fördjupas nu analyserna med början för de mest påverkade fastigheterna.

Genom att agera proaktivt och planera in åtgärder i förvaltning kan befintligt bestånd anpassas kostnadseffektivt och i samverkan med underhållsåtgärder. Åtgärder kan exempelvis innebära både att bygga bort risker eller skapa kapacitet och beredskap för att hantera olika situationer. När vi bygger nytt tar vi hänsyn till de förändrade förutsättningarna och utformar våra projekt för långsiktig motståndskraft och driftsekonomi.

En del arbete kan vi göra själva på våra fastigheter medan andra åtgärder behöver utföras av eller i samverkan med kommuner och andra fastighetsägare för att vara effektiva.

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.

Utfall 2023

- **Säkert, sunt och tryggt för alla**
  En allvarligt skadad på grund av Jernhusens verksamhet (2022: 0). Internt och externt utredningsarbete startade direkt efter händelsen och är fortfarande pågående.
- **Klimatneutralt**
  Insamling av utsläppsdata pågår och utfall kommer att rapporteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.
- **Lönsam tillväxt**
  0,8 procent i totalavkastning (2022: 9,1 %).

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	**367**	342	**1 436**	1 314
Övriga fastighetsintäkter	**118**	80	**391**	324
Summa fastighetsintäkter	**485**	**422**	**1 827**	**1 639**
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	**-91**	-81	**-338**	-290
Energi	**-37**	-33	**-141**	-136
Underhåll	**-27**	-24	**-80**	-66
Fastighetsskatt	**-5**	-3	**-22**	-21
Fastighetsadministration	**-51**	-50	**-177**	-160
Summa fastighetskostnader	**-212**	**-193**	**-757**	**-675**
Driftöverskott	**273**	**229**	**1 071**	**963**
Central administration	**-15**	-11	**-48**	-40
Strategisk utveckling	**-9**	-9	**-43**	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	**-**	-	**-**	0
Finansiella poster	**-42**	-38	**-178**	-127
Förvaltningsresultat	**208**	**172**	**801**	**753**
Värdeförändring fastigheter	**-305**	375	**-803**	973
Värdeförändring derivat	**-146**	-6	**-121**	312
Värdeförändring finansiell skuld	**51**	-	**-104**	
Resultat före skatt	**-192**	**540**	**-227**	**2 037**
Skatt	**58**	-96	**38**	-400
Periodens resultat	**-135**	**444**	**-189**	**1 637**
Kan omklassificeras till periodens resultat:				
Värdeförändring elderivat	**8**	-79	**-53**	41
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	**-2**	17	**11**	-8
Övrigt totalresultat [1)]	**6**	**-63**	**-42**	**32**
Periodens totalresultat	**-128**	**382**	**-231**	**1 670**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	**-133**	444	**-188**	1 639
Innehavare utan bestämmande inflytande	**-1**	1	**-1**	-1
Resultat per aktie (SEK)	**-33**	111	**-47**	410
Genomsnittligt antal aktier	**4 000 000**	4 000 000	**4 000 000**	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Lokaler	**304**	283	**1 191**	1 082
Markupplåtelse	**35**	35	**132**	131
Infrastrukturförvaltning	**28**	24	**113**	101
Summa hyresintäkter	**367**	**342**	**1 436**	**1 314**
Energi	**32**	27	**126**	108
Stationsavgifter	**24**	25	**98**	103
Reklamintäkter	**13**	11	**53**	45
Övrigt	**48**	17	**114**	67
Summa övriga fastighetsintäkter	**118**	**80**	**391**	**324**
Summa fastighetsintäkter	**485**	**422**	**1 827**	**1 639**

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 12 procent, främst till följd av indexuppräkning, högre omsättningshyror och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning med 21 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 115 MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 80 MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 12 procent främst på grund av högre drift-, underhålls- och administrationskostnader. Ökade driftkostnader avser främst ökade kostnader för städning och infrastrukturförvaltning medan ökade administrationskostnader främst avser högre personalkostnader.

Finansiella poster

Finansiella poster var 51 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 41 procent. Den främsta förklaringen till ökningen är högre marknadsräntor, men även en högre räntebärande skuld har påverkat utfallet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

Jämförbart bestånd

Förvaltningsresultatet i jämförbart bestånd ökade med 6 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter	Totalt Jan-dec 2023	Helår 2022
Driftnetto	220	517	-7	**731**	1 316
Projektresultat	6	160	-334	**-167**	136
Direktavkastningskrav	-725	-177	-465	**-1 366**	-478
Summa värdeförändringar	**-498**	**501**	**-805**	**-803**	**973**

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter under perioden är negativa och motsvarar 3,8 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 negativa värdeförändringen om 121 (312) MSEK beror på den räntenedgång som skett under slutet av året.

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 är positiv och motsvarade 16,6 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 456 (1 796) MSEK, varav 1 343 (1 657) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 9 390 (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	Helår 2023	Helår 2022
Aktuell skatt	**2**	-7
Uppskjuten skatt	**36**	-393
Summa skatt	**38**	**-400**
Redovisat resultat före skatt	**-227**	2 038
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	**47**	-420
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	**1**	15
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	**6**	5
ej avdragsgill värdeförändring skuld	**-21**	-
övriga justeringar	**3**	6
justeringar hänförliga till tidigare år	**3**	-6
Summa	**38**	**-400**
Effektiv skattesats, %	**-16,6**	19,6

Visionsbild Park Central, Göteborg.

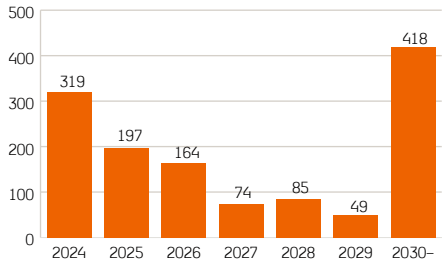
Kunder

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

I anslutning till stationer samt på markområden som innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Årshyra, MSEK



Av de kontrakt som förfaller under 2024 avser 70 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 en stor riskspridning i kontraktsportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. Cirka 32 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 31 december uppgick till 4,6 (4,0) år. Ökningen beror främst på förlängda och tecknade hyresavtal inom depåbeståndet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd uppgår till -1 MSEK under året. De enskilt största nyuthyrningarna har gjorts på centralstationerna i Stockholm och Göteborg. Störst negativ påverkan har uppsägning av hyresavtal på Nässjö respektive Hagalunds Depå samt i Malmö Foajén haft. Omförhandling av ett antal hyresavtal i depåbeståndet har påverkat nettouthyrningen i befintligt fastighetsbestånd positivt.

Nettouthyrningen i utvecklingsfastigheter är positiv och har påverkats av nyuthyrning i Sävenäs Depå samt i Park Central och negativt av uppsägning på Hagalunds Depå och ett före detta terminalområde vid Göteborgs Centralstation.

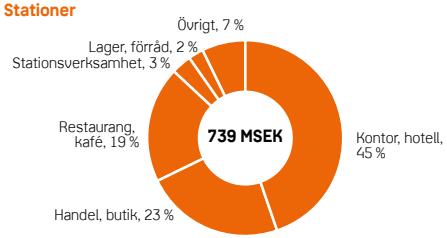
Vakansgrad

Per den 31 december uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 6,3 (9,6) procent och för Depåer och Kombiterminaler till 4,2 (4,3) procent och för Jernhusen totalt till 5,4 (7,2) procent. Minskningen beror främst på uthyrning av tidigare vakanta lokaler och på ökat hyresvärde till följd av indexuppräkningar.

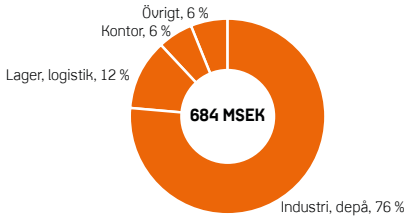
Nettouthyrning

MSEK	Helår 2023	Helår 2022
Nettouthyrning i befintligt bestånd		
Nyuthyrning	**29**	19
Omförhandling	**10**	6
Uppsagt för avflytt	**-39**	-14
Nettouthyrning i befintligt bestånd	**-1**	**11**
Nettouthyrning utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	**42**	5
Uppsagt för avflytt	**-14**	-6
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	**29**	**-1**
Nettouthyrning totalt	**28**	**10**

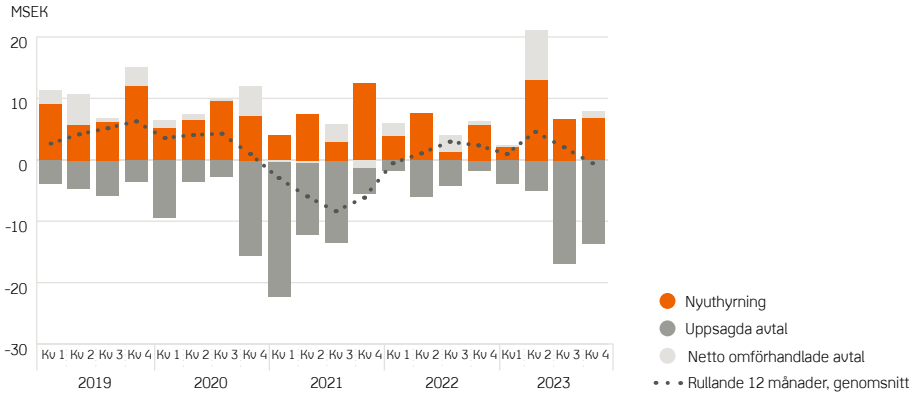
Andel av hyresvärde per användningsområde, Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	**21 967**	21 289
Övriga materiella anläggningstillgångar	**108**	127
Immateriella tillgångar	**14**	18
Derivat	**140**	283
Summa anläggningstillgångar	**22 229**	**21 717**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	**288**	315
Räntebärande kortfristiga fordringar	**1 045**	782
Övriga fordringar	**239**	235
Likvida medel	**448**	384
Fastigheter som innehas för försäljning	**-**	16
Summa omsättningstillgångar	**2 020**	**1 732**
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 249**	**23 448**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 057**	10 718
Innehav utan bestämmande inflytande	**36**	37
Summa eget kapital	**10 093**	**10 756**
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	**2 208**	2 254
Räntebärande skulder	**7 195**	6 061
Övriga skulder	**251**	-
Derivat	**33**	22
Avsättningar	**102**	128
Summa långfristiga skulder	**9 789**	**8 464**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	**3 389**	3 407
Derivat	**1**	8
Leverantörsskulder	**378**	215
Övriga skulder	**600**	598
Summa kortfristiga skulder	**4 367**	**4 229**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 249**	**23 448**

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital 1 januari	**10 756**	**9 477**
Avyttring dotterföretag	**-**	-1
Lämnad utdelning	**-432**	-390
Totalresultat för perioden	**-231**	1 670
Eget kapital vid periodens utgång	**10 093**	**10 756**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	**10 057**	10 718

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter	Totalt Helår 2023	Helår 2022
Marknadsvärde 1 januari	**12 112**	**6 629**	**2 563**	**21 305**	**19 574**
Investeringar	207	262	768	**1 237**	822
Förvärv	-	-	303	**303**	3
Omvärdering leasingtillgångar	4	-	-	**4**	121
Avyttrade fastigheter	-7	-50	-23	**-80**	-188
Byte	-	213	-213	**-**	-
Värdeförändring	-498	501	-805	**-803**	973
Marknadsvärde vid periodens slut	**11 819**	**7 555**	**2 593**	**21 967**	**21 305**
Andel av totalt marknadsvärde, procent	54	34	12	**100**	
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	11 458	7 555	2 593	**21 606**	20 948
Genomsnittligt direktavkastningskrav, procent	5,22	6,73	5,32	**5,76**	5,45

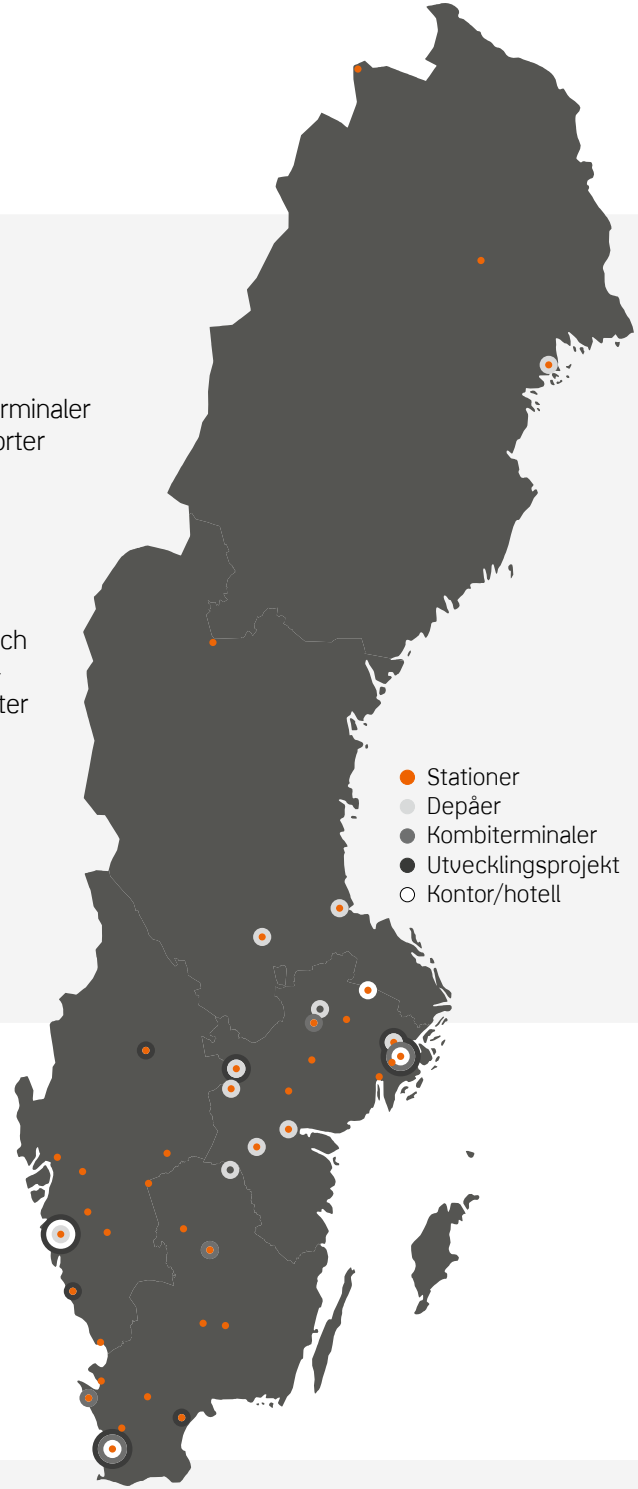
36
Stationer

5
Kombiterminaler på fem orter

14
Orter med depå-verksamhet

5
Hotell- och kontors-fastigheter

8
Orter med utvecklings-projekt



Perioden har präglats av centralbankernas höjda styrräntor för att dämpa inflationen, som nu visar tecken på inbromsning och räntehöjningarna bedöms ha nått sin topp. I takt med höjd styrränta har den inhemska efterfrågan försvagats och investeringar vänt ner, framför allt i bostadsbyggande. Enligt Konjunkturbarometern är hushållen fortfarande pessimistiska och det gäller även för stora delar av näringslivet. Marknadshyrorna för kommersiella lokaler håller sig stabilt men med ökade vakanser inom några delmarknader. Aktiviteten på fastighetsmarknaden ligger på betydligt lägre nivåer än förut med fortsatt skillnad i prisbilden mellan säljare och köpare. Direktavkastningskraven har under fjärde kvartalet fortsatt stiga och risken kvarstår att ökningen fortsätter.

Per den 31 december ägde Jernhusen 144 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 537 000 (542 000) kvadratmeter, varav 190 000 kvadratmeter inom affärsområde Stationer och 346 000 kvadratmeter inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 662 (1 731) 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 0,31 procentenheter Justerat under perioden och var vid periodens utgång 5,76 (5,45) procent.

AVYTTRINGAR

Under perioden har tre fastigheter i Nyköping och en mindre del av en fastighet i Ängelholm, som alla har kontrakterats för försäljning tidigare år, frånträtts. En del av en mindre fastighet i Halmstad har kontrakterats för försäljning och frånträtts under perioden.

Jernhusens projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Färdig-ställande	BTA	Total bedömd investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Investeringar jan–dec 2023, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Ny- och tillbyggnader								
Göteborg	Park Central [1]	2027	40 000	2 150	1 833	215	15	Station, kontor
Göteborg	Nya Stationshuset	2027	15 000	1 260	1 201	45	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	740	694	33	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2026	3 000	250	229	19	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	110	83	22	-	Station
Ombyggnation								
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	376	185	-	Verkstad
Färdigställda under 2023								
Göteborg	Sävenäs Depå	2023	4 900	260	-	92	100	Verkstad
Solna	Hagalund Saneringshall	2023	1 000	110	-	87	E/T	Verkstad
Projekt i utvecklingsfas								
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA		119 000 [2]					Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde		15 000 [3]					Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1		125 000 [2]					Bostäder
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå		35 000 [2]					Verkstad
Norrköping	Norrköping stationsområde		60 000 [2]					Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm		150 000 [2]					Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde		14 000 [2]					Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden		130 000 [2]					Bostäder, skola, förskola

[1] Projektet drivs i ett bolag som är samägt med NCC Property Development men som redovisas som helägt av Jernhusen till följd av återköpsåtagande. Uppgift om investeringsbelopp avser den totala investeringen i projektet såsom om bolaget vore helägt av Jernhusen.
[2] Kräver ändring av detaljplan.
[3] Planen antogs av kommunfullmäktige 2021, men överklagades till mark- och miljödomstolen som under 2023 beslutade att upphäva planen. Beslutet är överklagat av kommunen till Mark- och miljööverdomstolen, som i augusti medgav prövningstillstånd. Besked förväntas i juni 2024.

Visionsbild CV-staden, Örebro.

INVESTERINGAR OCH FÖRVÄRV

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 541 (825) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 326 (218) MSEK. Majoriteten av investeringarna avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Utvecklingen av stationsområdet i Centralstaden Göteborg har gått vidare under året. Tillsammans med NCC utvecklar Jernhusen fastigheten Park Central och under första kvartalet tillträdde NCC Property Development 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten. Under det tredje kvartalet tillträdde Jernhusen fastigheten på vilken Nya Stationshuset ska uppföras.

I Varberg utvecklar Jernhusen ett nytt stationshus och under det fjärde kvartalet slutfördes upphandling av entreprenör för projektet.

För att skapa förutsättningar för ny depåkapacitet i södra Sverige förvärvades och tillträddes en fastighet i Malmö under det första kvartalet. Under det fjärde kvartalet förvärvades och tillträddes ytterligare två fastigheter i samma område. Fastigheterna är belägna intill tidigare förvärvad men ännu ej tillträdd fastighet i Arlöv.

Även på Hagalunds Depå går utvecklingen framåt. Under det andra kvartalet beviljades bygglov för Hagalund Västra Vagnhallen. Bygglov har även beviljats för projektet Hagalund Heltåg och avtal om investering tecknades med hyresgästen. Under det fjärde kvartalet färdigställdes den nya saneringshallen, slutbesiktningen godkändes och hallen har tagits i drift.

Projektet Sävenäs Depå har färdigställts och under det tredje kvartalet godkändes slutbesiktning och hyresgästen tillträdde lokalerna.

Läs mer om Jernhusens projekt på jernhusen.se.

Finansiering

Under det fjärde kvartalet har de längre marknadsräntorna sjunkit medan korträntorna har bibehållits på en högre nivå. Kapitalmarknaden har stabiliserats en under slutet av året med sjunkande kreditmarginaler vilket underlättat för vissa 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 emittenter, vilket är ett resultat av Jernhusens goda finansiella ställning med en robust affär tillsammans med en stark kreditrating. Tillgång till kapital från såväl bank som kapitalmarknad tillsammans med långsiktig räntestrategi skapar förutsättningar att bibehålla Jernhusens goda finansiella ställning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har den räntebärande nettolåneskulden ökat med 879 MSEK och uppgår till 8 972 (8 093) MSEK. Belåningsgraden har ökat till 40,8 (38,0) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december bestod låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 7 780 MSEK, gröna lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 856 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

År 2022 lanserade Jernhusen ett nytt grönt ramverk för finansiering för att skapa ytterligare tryck i målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket erhöll högsta betyg av Cicero "Shades of green" och höjde ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Under perioden har Jernhusen emitterat 2 400 MSEK gröna obligationer och 500 MSEK i ett grönt lån. Därmed uppnådde Jernhusen målsättningen om 100 procent hållbar finansiering under slutet av 2023.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2023

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 087	2,8
1–2 år	1 749	0,2
2–3 år	1 350	1,2
3–4 år	1 750	3,4
4–5 år	2 500	2,3
5– år	700	2,1
Totalt	**10 136**	**2,1**

[1] Marknadsvärde av derivat om 22 MSEK samt leasingskulder om 447 MSEK ingår inte.

FINANSIELLA NYCKELTAL

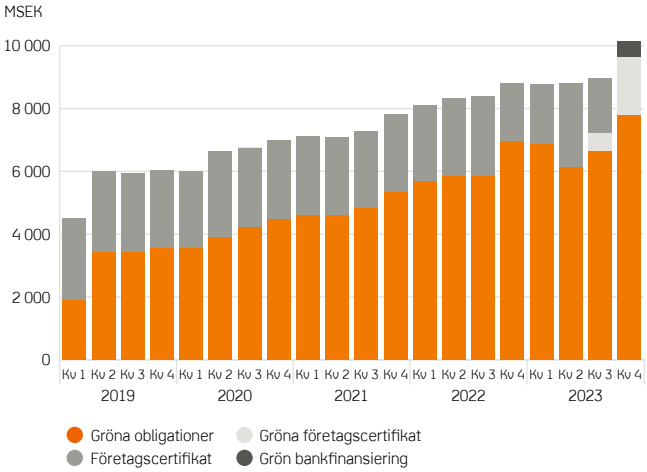
Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 5,5 (6,9) gånger. Skuldkvoten uppgick till 9,1 (9,2) gånger.

Kapitalbindningen har ökat något under perioden till följd av nya emissioner av gröna obligationer och lån. Vid periodens utgång uppgår kapitalbindningen i skuldportföljen till 3,0 (2,7) år. Räntebindningen uppgår vid periodens utgång i till 2,8 (3,0) år. Likviditetskvoten har under perioden ökat med 11 procentenheter och uppgick till 184 procent, vilket är över målet om 125 procent.

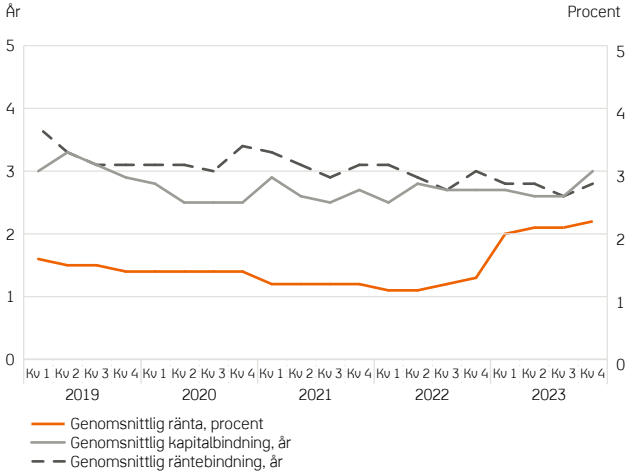
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 2,1 (1,7) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/– 1 procentenhet från och med den 31 december antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/– 18 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/– 101 MSEK.

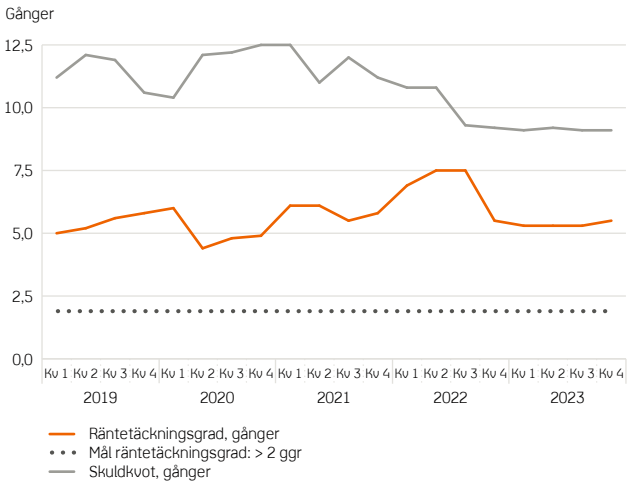
Fördelning räntebärande skuld



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	**273**	230	**1 071**	964
Central- och projektadministration	**-24**	-20	**-91**	-84
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	**13**	10	**44**	38
Betald ränta	**-73**	-29	**-187**	-120
Erhållen ränta	**9**	5	**30**	7
Betald skatt	**-1**	-7	**2**	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**197**	**189**	**869**	**798**
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	**-766**	-689	**-267**	-713
Förändring av korta skulder	**73**	150	**78**	220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-495**	**-350**	**680**	**305**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	**-437**	-303	**-1 156**	-822
Förvärv av förvaltningsfastigheter	**-228**	-3	**-349**	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	**54**	152	**79**	166
Förvärv av inventarier	**-**	-4	**-2**	-11
Investering i immateriella tillgångar	**-**	-0	**-**	-5
Utdelning från intressebolag	**-**	-	**-**	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-610**	**-158**	**-1 428**	**-607**
Kassaflöde från den operativa verksamheten	**-1 105**	**-508**	**-748**	**-302**
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	**1 422**	671	**2 903**	1 472
Amortering av räntebärande skulder	**-259**	-260	**-1 807**	-1 477
Förändring av långfristiga skulder	**21**	-	**147**	-
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	**-**	-0	**-**	-1
Utbetald utdelning	**-**	-	**-432**	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 184**	**411**	**812**	**-396**
Periodens kassaflöde	**79**	**-97**	**64**	**-698**
Likvida medel vid periodens början	**369**	481	**384**	1 082
Likvida medel vid periodens slut	**448**	384	**448**	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

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

Visionsbild Centralstaden Stockholm.

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	2023				2022				2021
MSEK	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**
Fastighetsintäkter	**485**	457	441	444	422	410	410	396	403
Driftöverskott	**273**	289	273	235	229	266	243	225	227
Förvaltningsresultat	**208**	215	206	172	172	210	195	176	176
Värdeförändring fastigheter	**-305**	-231	117	-384	375	1	271	326	937
Periodens resultat	**-135**	-3	269	-321	444	213	454	526	949

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023				2022				2021
	Kv 4	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**
Lokalarea, kvm	**537 000**	538 000	537 000	537 000	542 000	545 000	546 000	546 000	548 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	**21 967**	21 631	21 547	21 204	21 305	20 799	20 639	20 034	19 574
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	**691**	321	229	300	300	174	216	135	208
Fastighetsförsäljningar, MSEK	**54**	6	2	17	172	15	1	0	40
Överskottsgrad, procent	**56,3**	63,2	61,9	52,9	54,3	64,8	59,3	56,7	56,3
Direktavkastning, rullande 12 månader, %	**4,9**	4,8	4,8	4,7	4,7	4,9	4,4	4,2	4,3
Totalavkastning, rullande 12 månader, %	**0,8**	3,8	4,9	5,6	9,1	12,3	12,1	11,2	10,4
Ekonomisk vakansgrad, procent	**5,4**	5,5	5,2	6,5	7,2	7,5	7,5	7,4	7,6

Finansrelaterade nyckeltal

	2023				2022				2021
	Kv 4	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**	**Kv 3**	**Kv 2**	**Kv 1**	**Kv 4**
Soliditet, procent	**41,6**	44,1	44,1	44,8	45,9	46,2	45,2	46,0	44,1
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	**8 972**	8 512	8 478	8 099	8 093	8 159	8 238	7 831	8 073
Belåningsgrad, procent	**40,8**	39,4	39,3	38,2	38,0	39,2	39,9	39,1	41,2
Skuldkvot, ggr	**9,1**	9,1	9,2	9,1	9,2	9,2	10,8	10,8	11,2
Likviditetskvot, procent	**184**	152	149	174	173	124	129	202	161
Räntetäckningsgrad, ggr	**6,0**	5,5	5,5	5,1	5,5	7,6	8,1	6,9	6,7
Genomsnittlig ränta, procent	**2,2**	2,1	2,1	2,0	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2
Räntebindningstid, år	**2,8**	2,6	2,8	2,8	3,0	2,7	2,9	3,1	3,1
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, %	**-1,8**	3,8	6,0	7,7	16,2	22,5	22,4	20,3	18,7

Segmentsinformation

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

	Jan-dec 2023				Jan-dec 2022			
MSEK	**Stationer**	**Depåer och Kombiter-minaler**	**Ej fördela-de poster och elimi-neringar**	**Totalt**	**Stationer**	**Depåer och Kombiter-minaler**	**Ej fördela-de postar och elimi-neringar**	**Totalt**
Lokaler	663	533	-5	**1 191**	605	483	-6	**1 082**
Markupplåtelse	100	32	0	**132**	101	29	0	**131**
Infrastrukturförvaltning	-	113	0	**113**	-	101	0	**101**
Summa hyresintäkter	**763**	**679**	**-5**	**1 436**	**706**	**613**	**-5**	**1 314**
Energi	48	78	0	**126**	44	65	-1	**108**
Stationsintäkter	98	-	0	**98**	103	-	-	**103**
Reklamintäkter	44	-	9	**53**	45	-	-	**45**
Övrigt	88	36	-9	**114**	54	13	-	**67**
Summa övriga fastighetsintäkter	**277**	**114**	**-1**	**391**	**247**	**78**	**-1**	**324**
Summa fastighetsintäkter	**1 040**	**792**	**-5**	**1 827**	**953**	**691**	**-6**	**1 638**
Driftkostnader	-248	-90	-	**-338**	-222	-69		**-290**
Energi	-63	-78	-	**-141**	-62	-74		**-136**
Underhåll	-46	-34	-	**-80**	-39	-27		**-66**
Fastighetsskatt	-20	-1	-	**-22**	-20	-1		**-21**
Fastighetsadministration	-84	-80	-13	**-177**	-94	-72	6	**-160**
Summa fastighetskostnader	**-461**	**-283**	**-13**	**-757**	**-438**	**-243**	**6**	**-675**
Driftöverskott	**580**	**510**	**-18**	**1 070**	**515**	**448**	**0**	**963**
Central administration	-	-	-48	**-48**	-	-	-40	**-40**
Strategisk utveckling	-	-11	-32	**-43**	-	-12	-32	**-44**
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	**-**	0	-	0	**0**
Finansiella poster	-8	0	-170	**-178**	0	0	-127	**-127**
Förvaltningsresultat	**572**	**499**	**-269**	**801**	**515**	**436**	**-199**	**753**
Värdeförändring fastigheter	-	-	-803	**-803**	-	-	973	**973**
Värdeförändring derivat	-	-	-121	**-121**	-	-	312	**312**
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-104	**-104**	-	-	-	**-**
Resultat före skatt	**572**	**499**	**-1 297**	**-227**	**515**	**436**	**1 086**	**2 037**

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	**Okt-dec 2023**	**Okt-dec 2022**	**Helår 2023**	**Helår 2022**
Intäkter	**86**	84	**328**	318
Kostnader	**-93**	-91	**-330**	-308
Finansnetto	**14**	-4	**596**	55
Bokslutsdispositioner	**348**	235	**349**	235
Resultat före skatt	**355**	**225**	**943**	**301**
Skatt	**-19**	9	**-66**	-48
Periodens resultat	**336**	**234**	**877**	**253**

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. År 2021 anteciperades utdelningar från dotterbolag vilket innebar att moderbolaget för år 2022 inte redovisade någon intäkt från utdelningar. Utdelningar avseende 2022 har redovisats som intäkt år 2023.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	**2023-12-31**	**2022-12-31**
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	**14**	18
Materiella anläggningstillgångar	**9**	9
Finansiella anläggningstillgångar	**2 788**	2 858
Omsättningstillgångar	**12 311**	10 665
SUMMA TILLGÅNGAR	**15 122**	**13 550**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	**4 822**	4 378
Obeskattade reserver	**1**	1
Långfristiga skulder	**6 778**	5 633
Kortfristiga skulder	**3 521**	3 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**15 122**	**13 550**

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 31 december var 185 (174) personer anställda i koncernen, varav 178 (166) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Kerstin Gillsbro kommer att lämna sitt uppdrag som vd under våren 2024. Styrelsens process med att rekrytera en efterträdare pågår.

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 OSÄKERHETSFAKTORER

Osäkerhet i hur konjunkturen kommer att utvecklas i kombination med hög inflation och höga räntor innebär risker för fastighetsbolag, som i stor utsträckning är beroende av lånat kapital. Jernhusen kan påverkas negativt främst av ökade finansieringskostnader men även av högre priser på produktionsmaterial för byggnation i projekten. Jernhusen har en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, en hög kreditrating och en bred räntesäkring som begränsar effekten av snabbt stigande marknadsräntor. En väl utarbetad modell för projektverksamheten reducerar riskerna i pågående och kommande projekt. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 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 koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Redovisning av projektet Park Central

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

Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 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.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har hänt efter periodens utgång.

Kalendarium

■ Års- och hållbarhetsredovisning 2023	26 februari 2024
■ Delårsrapport januari-mars 2024	24 april 2024
■ Halvårsrapport januari-juni 2024	12 juli 2024
■ Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
■ Bokslutskommuniké 2024	23 januari 2025

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

Stockholm den 25 januari 2024
Kerstin Gillsbro
VD

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För vidare information, kontakta

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

Victor Josefsson, cfo
Telefon: 08-410 626 00
victor.josefsson@jernhusen.se

ADRESS
Jernhusen AB (publ)
Västra Järnvägsgatan 23
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon: 08-410 626 00
Org. nr. 556584-2027
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 januari 2024 klockan 13:00.

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

CO_2e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO_2e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

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

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

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

Förvaltningsresultat: Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmåttet 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 frånträdda fastigheter är exkluderade.

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

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

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

Taxonomiförenligt marknadsvärde: Redovisat värde på de förvaltningsfastigheter som både omfattas av EU:s taxonomiförordning (eligable) 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 frånträdda fastigheter.

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

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital: Rullande tolvmånaders 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 tolvmånaders 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. Resultatmåttet 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.

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

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

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

Skuldkvot: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolvmånaders 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 tolvmånaders 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.