

# Delårs- rapport

Januari–september 2020

# Delårsrapport januari–september 2020

## Händelser under perioden

- Perioden präglades av den pågående coronakrisen och Folkhälsomyndighetens rekommendationer som har medfört ett drastiskt minskat resande som påverkat Jernhusen främst genom lämnade hyresrabatter till våra hyresgäster och lägre rörliga intäkter.
- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 073 (1 186) MSEK, en minskning med 10 procent till följd av lämnade hyresrabatter, lägre rörliga intäkter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av coronakrisen.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 15 procent och uppgick till 500 (586) MSEK. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 500 (601) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 49 (833) MSEK. Resultatförändringen beror framförallt på negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -456 (246) MSEK, främst beroende på en bedömning om lägre omsättningshyror under året samt höjda direktavkastningskrav.
- Finansiella poster uppgick till -122 (-203) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på lägre negativa värdeförändringar på derivatinstrument.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -53 (499) MSEK.
- Marknadsvärdet i fastighetsbeståndet uppgick till 17 738 (17 922) MSEK. Minskningen beror på negativa värdeförändringar.
- Nettouthyrningen uppgick totalt till 9 (19) MSEK, varav 8 (14) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (5) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter.
- Den 16 september emitterade Jernhusen en grön obligation om 300 MSEK i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt, totalt har gröna obligationer om 800 MSEK emitterats under året.

### 1 juli – 30 september

- Fastighetsintäkterna uppgick till 368 (381) MSEK, en minskning med 3 procent till följd av lämnade hyresrabatter och sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror till följd av coronakrisen. Erhållet statligt stöd för hyresrabatter avseende kvartal 2 har påverkat detta kvartal positivt med 8 MSEK.
- Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 4 procent och uppgick till 203 (211) MSEK, främst till följd av lägre intäkter. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 203 (216) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 158 (249) MSEK. Resultatförändringen beror på negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till -40 (39) MSEK, i huvudsak beroende på en bedömning om lägre omsättningshyror.
- Finansiella poster uppgick till -24 (-57) MSEK inklusive värdeförändring på derivatinstrument. Förändringen beror på positiva värdeförändringar på derivatinstrument.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 112 (170) MSEK.
- Peter Anderson tillträdde rollen som ekonomidirektör den 1 september.
- Karolin Forsling lämnade styrelsen på egen begäran under september.

### Händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jernhusen i sammandrag	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter, MSEK	368	381	1 073	1 186	1 509	1 622
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	203	211	500	586	707	793
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-40	39	-456	246	-1	702
Värdeförändringar derivat, MSEK	12	-25	-19	-98	63	-16
Periodens resultat, MSEK	112	170	-53	499	574	1 126
Investeringar i fastigheter, MSEK	80	111	278	351	411	484
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 738	17 703	17 738	17 703	17 738	17 922

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. Jernhusen ägs av svenska staten och har cirka 200 medarbetare. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Fastighetsbeståndet uppgår till 149 fastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 17,7 miljarder kronor.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari–september 2019. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2019. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar.

# Vd har ordet

## Minskat resande, men mycket trafik på spåren

Som en följd av coronakrisen har antalet resenärer på järnvägen minskat drastiskt sedan mitten av mars. Från mitten av augusti har fler successivt börjat resa igen, även om det fortfarande är en bra bit kvar till nivåerna före pandemin.

För att skapa förutsättningar för dem som behöver resa har de flesta tågoperatörer upprätthållit persontrafiken, men med betydligt färre resenärer än normalt. Godstrafiken har varit mindre påverkad. Sammantaget innebär detta att den totala trafikvolymen på järnvägen under det tredje kvartalet hade nästan samma omfattning som före pandemins utbrott.

## Påverkan på stationer, depåer och kombiterminaler

Det minskade resandet har haft stor effekt på hur många som besöker våra stationer, vilket i sin tur har påverkat omsättningen i stationernas butiker, restauranger och caféer. Många av hyresgästerna i Jernhusens stationer har haft avsevärt lägre intäkter än tidigare och har nu en ansträngd ekonomisk situation. Av den anledningen har vi valt att stödja dem med rabatter och genom att bevilja uppskov med hyresbetalning.

Vi har en stark tro på järnvägen och ett kollektivt resande. Den nedgång i resande vi nu ser bedömer vi vara tillfällig och vår tro är att situationen kommer att återhämta sig, frågan är bara hur snabbt. Väl fungerande och attraktiva stationer är en viktig del i denna återhämtning.

Den fortsatt höga trafikvolymen gör att beläggningen i våra depåer inte påverkats i alls lika stor omfattning som stationsverksamheten. Tågoperatörernas intäkter har minskat på grund av minskat resande, varför vi också lämnat vissa rabatter till dem.

För våra kombiterminaler har volymerna varit på samma nivå som förra året.

## Påverkan på vårt resultat

De hittills avtalade rabatterna ihop med minskad omsättningshyra och andra rörliga intäkter har hittills i år påverkat rörelseresultatet negativt med cirka 140 MSEK, varav 25 MSEK avser det tredje kvartalet. Även värdet på fastigheterna har påverkats. Hittills i år är de negativa värdeförändringar 456 MSEK, varav 40 MSEK avser det tredje kvartalet.

Vi ser att flera hyresgäster i stationerna kommer att ha det fortsatt ansträngt och har en tät dialog med dem för att skapa bästa möjliga förutsättningar för fortsatt samarbete, vilket i vissa fall kan innebära ytterligare rabatter. För vissa hyresgäster kan det också innebära att de inte kommer att kunna betala sin hyra, vilket kan leda till ökade hyresförluster och vakanser. Vår bedömning är dock att påverkan på resultatet under kommande kvartal kommer att vara mindre än hittills i år.

## Finansiering möjlig till låga räntenivåer

Efter sommaren har räntenivåerna återgått till samma låga nivå som före pandemins utbrott. Mot bakgrund av Jernhusens finansiellt starka ställning bedömer vi att ny- och omfinansiering kommer kunna ske till bra villkor.

## Projektverksamheten rullar på

Styrelsen har under det tredje kvartalet fattat beslut om förberedande investeringar för de stora projekten i Stockholm (Centralstaden) och Göteborg (Region City). I Region City närmar sig kommunens beslut om antagande av de två detaljplaner som omfattar Jernhusens fastigheter. För Centralstaden har gestaltningsarbetet påbörjats genom prekvalificering till parallella uppdrag. Det är alltså en god framdrift i båda dessa projekt, där många avgörande skeden ser ut att inträffa under 2021.

Kerstin Gillsbro  
Vd

## Coronakrisen

Coronakrisen har lett till minskat resande på järnväg, vilket påverkar såväl tågoperatörer som butiker och restauranger på stationer. Jernhusen har valt att stödja hyresgäster med uppskov med hyresbetalningar i form av övergång till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning. Även rena rabatter har lämnats, där hittills i år 75 MSEK är avtalade. Ytterligare rabatter kan komma att lämnas för kommande kvartal. Det kan även uppkomma situationer där hyresgäster måste lämna sina lokaler med vakanser och hyresförluster som följd.

Statligt hyresstöd, där fastighetsägaren kan få tillbaka 50 procent av lämnade rabatter under andra kvartalet, har sökts för 12 MSEK, där 11 MSEK utbetalades under tredje kvartalet.

Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter och annat, har också påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten hittills i år är runt 65 MSEK.

Vid värderingen av fastighetsportföljen har beviljade rabatter och lägre omsättning hos hyresgästerna en negativ effekt på värdena. I några fall har även avkastningskravet höjts, vilket också drar ned värdena. Sammantaget är den negativa effekten hittills i år 456 MSEK, där coronakrisen står för huvuddelen av förklaringen.

Omfinansiering har skett under tredje kvartalet till mycket förmånliga villkor, vilket visar att Jernhusens finansiella styrka uppskattas av kapitalmarknaden.

Jernhusen erbjuder alla medarbetare att arbeta hemifrån och ser till att medarbetare som är på kontoren håller avstånd. Möten och samverkan sker till stor del digitalt. Under oktober kommer en medarbetarsökning att utvärdera hur medarbetarna mår och med särskilt fokus på hur distansarbetet fungerar.

# Jernhusens mål

## Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÅLETAL	UTFALL 2020-09-30	
<b>Totalavkastning</b> Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.	<b>6 %</b> Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent under en konjunkturcykel.	<b>4,0 %</b> Totalavkastningen uppgick till 4,0 (6,3) procent. Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 7,0 procent.	<p>Legend: Mål: 6 % Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<b>Belåningsgrad</b> Belåningsgrad är ett riskmått som anger bolagets finansiella stabilitet. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.	<b>45-55 %</b> Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent.	<b>48,5 %</b> Jernhusens belåningsgrad uppgick till 48,5 (46,7) procent. Genomsnittlig belåningsgrad för de senaste tio åren är 49,3 procent.	<p>Legend: Mål: 45-55 % Rullande 10 år, genomsnitt</p>
<b>Räntetäckningsgrad</b> Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.	<b>&gt;2,0 ggr</b> Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.	<b>4,8 ggr</b> Räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 (5,6) gånger.	<p>Legend: Mål: 2 ggr</p>
<b>Utdelning</b> De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av bolagets strategi, finansiell ställning samt kapitalstrukturmålet fastställt av ägaren.	<b>40-70 %</b> Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).	<b>219 MSEK</b> Årsstämman 2020 beslutade om en utdelning på 219 (700) MSEK, i enlighet med fram till stämman gällande mål om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.	

# Hållbarhetsmål

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

## MÅLBESKRIVNING

## MÄTETAL

## UTFALL

## KOMMENTAR

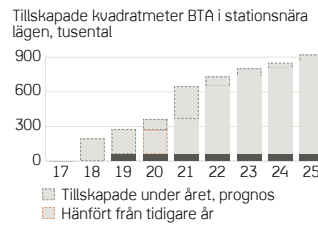
### Hållbara transporter

Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.

### 500 000 kvm

500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030<sup>1)</sup>.

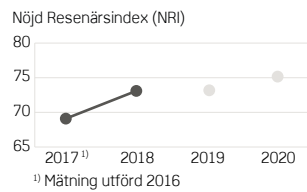
<sup>1)</sup> Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställd.



- Under perioden tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA.
- Detaljplanerna för Region City i Göteborg, Ellstorp i Malmö och Rättscentrum i Kristianstad bedöms vinna laga kraft först under nästa år. Därmed bedöms inga nya stationsnära BTA tillskapas 2020.

### NRI >75

Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.

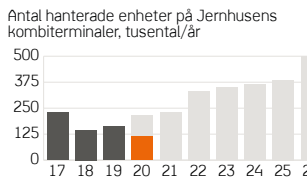


- Nöjd Resenärs-undersökningar genomförs vartannat år.
- Under tredje kvartalet har vi tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners fortsatt göra åtgärder för att ge resenärerna bästa möjliga service och trygghet under coronakrisen.

Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.

### 500 000 enheter

500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.



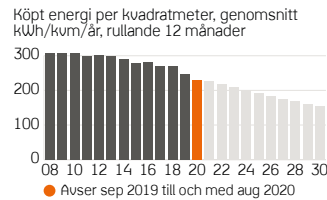
- Under tredje kvartalet hanterades 38 000 enheter, under perioden totalt 114 000 enheter.
- Coronakrisen gör det svårt att nå våra mål om antal enheter. Påverkan är störst i Malmö och Nässjö.

### Hållbara fastigheter

Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.

### -50 % till 2030

Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.

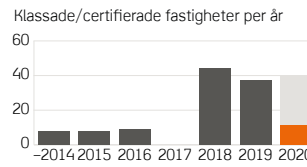


- Periodens utfall är 25,6 procent lägre än basåret 2008 och 7,3 procent lägre än föregående period.
- Genomförda energieffektiviseringsprojekt och aktiv driftoptimering ger fortsatt tydligt minskad användning. Värmeanvändningen är det energislag som minskat mest men även kyla går ner, 13 procent lägre relativt föregående år.

Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

### Alla byggnader

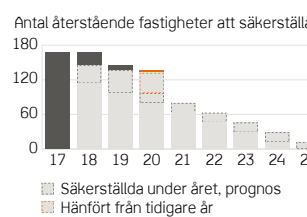
Alla uppvärmda byggnader ( $A_{temp} 10^{\circ}C$ ) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.



- Under tredje kvartalet har tre byggnader certifierats, totalt har 11 byggnader klassificerats i år.
- Det systematiska arbetet med att certifiera fastighetsbeståndet fortgår enligt plan. Vi har genomfört en pilot-certifiering av Örebro Centralstation i det nya systemet Miljöbyggnad iDrift.

### Noll markföroreningar 2025

Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.



- Under tredje kvartalet har en depåfastighet efter genomförd sanering säkerställts vara fri från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö, totalt under året är fem fastigheter därmed klara.
- Flera markundersökningar har avslutats och ett antal nya har påbörjats.

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

**MÅLBESKRIVNING**

**MÄTETAL**

**UTFALL**

**KOMMENTAR**

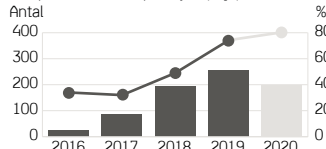
**Hållbara affärer**

Jernhusen ska ha inköp från kvalitets-säkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.

**80 %**

80 procent av Jernhusens inköps-volym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning.

Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)

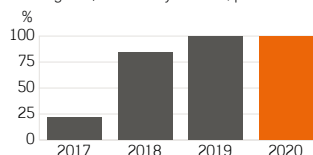


→ Under perioden har fokus för leveran-törsuppföljningen varit att utveckla den tekniska plattformen bakom le-verantörsuppföljningsverktyget i syfte att öka tillförlitligheten och användbar-heten av de interna enkäterna.

**100 % gröna avtal**

Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.

Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent



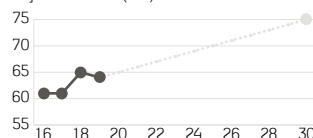
→ 50 av 50 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.

Jernhusen ska ha nöjda kunder.

**NKI över 75**

Nöjd Kundindex (NKI) ska vara över 75 senast år 2030.

Nöjd Kundindex (NKI)



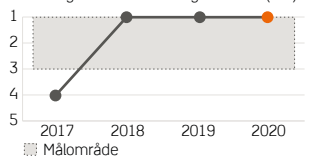
→ Årets NKI-mätning genomförs under oktober.  
→ Fortsatt intensivt samarbete med hy-resgästerna för att hantera effekterna av coronakrisen. Jernhusen fortsätter att ge stöd till hyresgästerna, exem-pelvis i form av hyresnedsättningar samt möjlighet till månadsvis istället för kvartalsvis inbetalning av hyra.

Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

**Plats 1-3**

Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI).

Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AUI)

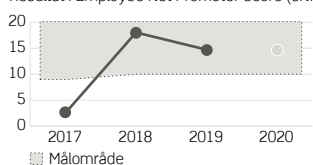


→ Jernhusen vann tidigare i år AUI för tredje året i rad.  
→ I september genomfördes den årliga kick-offen, den här gången digitalt. Utöver hur coronakrisen påverkar vår verksamhet, var klimat och en hållbar framtid temat på diskussioner och inspirationsföreläsning.

**Ett över genomsnittet**

Resultat minst ett över branschens genomsnitt i Employee Net Promoter Score (eNPS).

Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)



→ Årets medarbetarundersökning är genomförd i september och utfallet väntas i oktober.  
→ Till följd av coronakrisen distans-arbetar stora delar av personalen sedan i våras. Därför kommer ett nytt tillkommande index kopplat till att arbeta på distans att följas upp för att säkerställa god arbetsmiljö.

# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
<b>Fastighetsintäkter</b>						
Hysesintäkter	307,9	306,5	869,1	925,7	1 197,8	1 254,4
Övriga fastighetsintäkter	59,6	74,3	204,0	260,4	311,4	367,8
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>367,5</b>	<b>380,8</b>	<b>1 073,1</b>	<b>1 186,2</b>	<b>1 509,1</b>	<b>1 622,2</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	-69,7	-76,9	-223,5	-249,4	-303,3	-329,2
Energi	-22,4	-23,2	-95,2	-105,7	-139,9	-150,4
Underhåll	-12,6	-10,9	-43,0	-38,2	-61,2	-56,4
Fastighetsskatt	-5,5	-5,1	-14,2	-15,1	-18,4	-19,3
Fastighetsadministration	-31,4	-31,8	-130,6	-124,0	-189,3	-182,8
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-141,6</b>	<b>-148,0</b>	<b>-506,4</b>	<b>-532,5</b>	<b>-712,0</b>	<b>-738,1</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>225,9</b>	<b>232,8</b>	<b>566,7</b>	<b>653,7</b>	<b>797,1</b>	<b>884,1</b>
Central administration	-9,7	-10,4	-32,1	-34,7	-45,4	-48,0
Strategisk utveckling	-12,9	-11,6	-34,9	-33,5	-44,8	-43,4
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>203,2</b>	<b>210,9</b>	<b>499,7</b>	<b>585,6</b>	<b>706,8</b>	<b>792,7</b>
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	-4,9	-0,2	5,7	0,9	5,9	1,1
Värdeförändring fastigheter	-40,4	38,5	-456,3	246,1	-0,7	701,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>157,9</b>	<b>249,1</b>	<b>49,1</b>	<b>832,6</b>	<b>712,0</b>	<b>1 495,5</b>
Finansiella poster	-35,5	-32,0	-103,3	-104,5	-134,9	-136,2
Värdeförändring derivat	12,0	-24,6	-19,0	-98,5	63,3	-16,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>134,4</b>	<b>192,5</b>	<b>-73,1</b>	<b>629,6</b>	<b>640,4</b>	<b>1 343,1</b>
Skatt	-22,4	-22,7	19,8	-131,1	-66,1	-217,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>112,0</b>	<b>169,8</b>	<b>-53,3</b>	<b>498,5</b>	<b>574,3</b>	<b>1 126,1</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>112,0</b>	<b>169,8</b>	<b>-53,3</b>	<b>498,5</b>	<b>574,3</b>	<b>1 126,1</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	110,3	169,5	-60,8	497,4	563,8	1 122,0
Innehav utan bestämmande inflytande	1,7	0,3	7,5	1,1	10,5	4,1
Resultat per aktie, SEK	27,6	42,4	-15,2	124,3	140,9	280,5
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

### Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
Fastighetsintäkter	367,5	386,4	1 072,8	1 202,5	1 491,2	1 620,9
Fastighetskostnader	-141,6	-149,0	-506,2	-533,4	-709,8	-737,0
Driftöverskott	225,9	237,4	566,6	669,1	781,4	883,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	203,2	216,0	499,8	601,0	691,3	792,5

## Kommentar till rapport över totalresultat – koncernen

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 073 (1 186) MSEK, en minskning med 10 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 30 september uppgick till 1 197 (1 204) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,1 (4,3) år. Förändringen av hyresvärdet förklaras främst av lägre omsättningstillägg.

Totalt har rabatter om 75 MSEK lämnats till följd av coronakrisen, dessa har i sin helhet påverkat resultatet under perioden. Statligt stöd har sökts för 12 MSEK av rabatterna, varav 11 MSEK har erhållits och redovisats som intäkt under perioden. Sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror har påverkat intäkterna negativt med ytterligare 24 MSEK under perioden.

#### Fastighetsintäkter

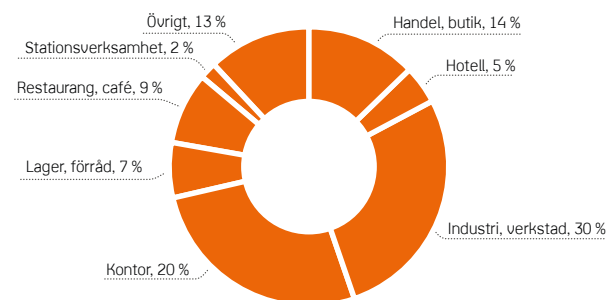
MSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019-sep 2020	Helår 2019
Lokaler	719,9	764,2	986,0	1 030,4
Markupplåtelse	71,5	84,4	109,7	122,6
Infrastrukturförvaltning	77,7	77,1	102,0	101,4
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>869,1</b>	<b>925,7</b>	<b>1 197,7</b>	<b>1 254,4</b>
Energi	84,0	88,1	123,9	128,0
Stationsavgifter	75,1	80,2	102,2	107,3
Reklamintäkter	25,5	42,3	48,5	65,3
Övrigt	19,4	49,9	36,9	67,3
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>204,0</b>	<b>260,5</b>	<b>311,4</b>	<b>367,8</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 073,1</b>	<b>1 186,2</b>	<b>1 509,1</b>	<b>1 622,2</b>

#### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2020	480	39 179	119	11
2021	683	148 433	224	20
2022	325	113 546	239	21
2023	198	53 183	116	10
2024	82	33 503	94	8
2025	26	20 026	67	6
2026-	92	79 521	263	24
<b>Totalt</b>	<b>1 886</b>	<b>487 390</b>	<b>1 122</b>	<b>100</b>

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

#### Andel av hyresvärde per lokaltyp



### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 9 (19) MSEK, varav 8 (14) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (5) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en kontorslokal i Malmö Centralstation och en lagerlokal i Notvikens Depå. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en kontorslokal i Malmö Centralstation och en verkstadslokal i Hagalunds depå.

#### Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Helår 2019
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>			
Nyuthyrning	21,3	21,0	33,0
Omförhandlingar	2,7	17,0	11,1
Avflyttning	-15,6	-24,1	-17,9
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>8,4</b>	<b>13,9</b>	<b>26,2</b>
<b>Nettouthyrning utvecklingsfastigheter</b>			
Nyuthyrning	3,6	5,0	7,1
Avflyttning	-3,2	-	-3,8
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>0,4</b>	<b>5,0</b>	<b>3,3</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>8,8</b>	<b>18,9</b>	<b>29,5</b>



### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,2 (4,8) procent och den ytmässiga vakansgraden var 15,5 (15,7) procent. Det som till största del påverkat den ekonomiska vakansgraden negativt under perioden är en restauranglokal i Stockholms Centralstation samt två butikslokaler i Cityterminalen, Stockholm. Den ytmässiga vakansgradens minskning beror på uthyrning av verkstadslokal i Notvikens Depå samt en butikslokal i Malmö Centralstation.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 506 (532) MSEK. Drift- och energikostnaderna har minskat under perioden till följd av arbete med energieffektivering och den milda vintern.

### Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 35 (34) MSEK.

### Överskottsgrad

Överskottsgraden minskade från 54,5 procent till 52,8 procent på grund av minskade intäkter till följd av coronakrisen.

### Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 15 procent till 500 (586) MSEK vilket främst beror på lägre intäkter.

### Jämförbart bestånd

I jämförbart bestånd minskade fastighetsintäkterna med 130 MSEK och uppgick till 1 073 (1 203) MSEK. Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 17 procent och uppgick till 500 (601) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror, lägre övriga fastighetsintäkter samt lägre kostnader för drift och energi.

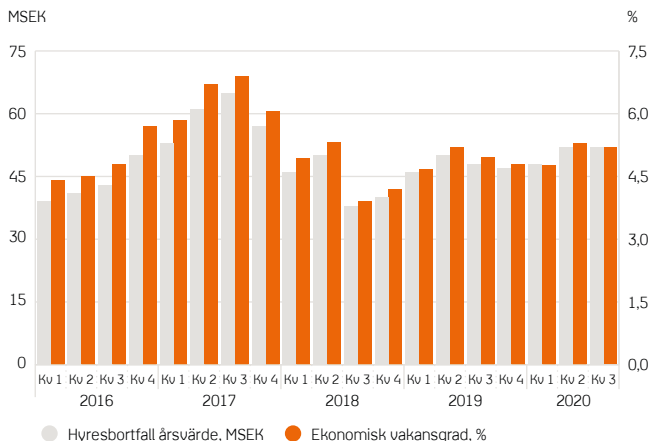
### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under perioden uppgick till -456 (246) MSEK, motsvarande en minskning med 2,57 procent av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringen kan hänföras till driftnettoeffekt om -310 (19) MSEK, vilket är en följd av bedömning om lägre omsättningstillägg under 2020 samt 2021 och hyresrabatter, projektresultat om -41 (191) MSEK och förändrade direktavkastningskrav om -105 MSEK (37), till följd av förändrade marknadsförutsättningar som en konsekvens av coronakrisen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen är 5,7 (5,7) procent.

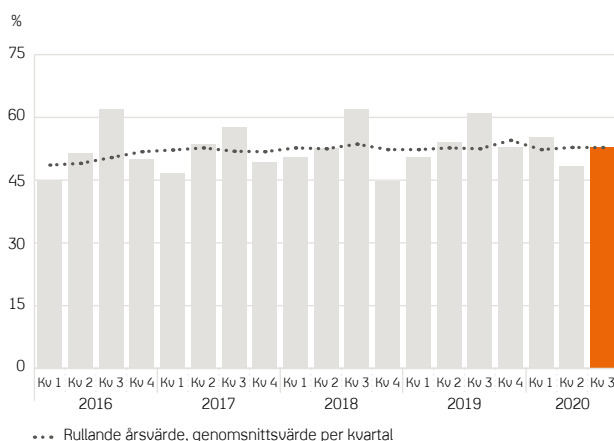
#### Specifikation av värdeförändring

MSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Helår 2019
Driftnettoeffekt	-310,3	18,9	111,6
Projektresultat	-41,4	190,5	272,3
Direktavkastningskrav	-104,5	36,8	317,8
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>-456,3</b>	<b>246,2</b>	<b>701,7</b>

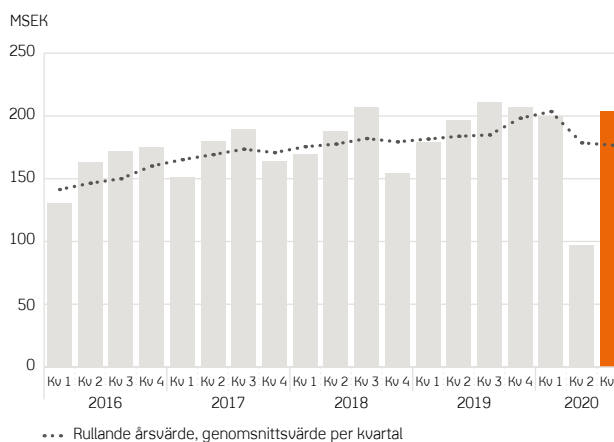
### Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



### Överskottsgrad, kvartal



### Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick för perioden till -103 (-105) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,5) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 1,2 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,8 (5,6) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 29 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 87 MSEK.

## Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till -19 (-98) MSEK vilket beror på den räntenedgång som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgår vid periodens slut till -254 (-327) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 10 MSEK under första kvartalet.

## Skatt

Den effektiva skatten var positiv och motsvarade 27,0 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 8,3 procentenheter, och övriga skattemässiga justeringar, 1,1 procentenheter, medan ej avdragsgill ränta och ej avdragsgilla kostnader för bolagsavyttringar har påverkat skatten negativt, 1,6 respektive 1,4 procentenheter.

Skatten uppgick till 20 (-131) MSEK, varav 0 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och 20 (-131) MSEK av uppskjuten skatt.

## Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Helår 2019
Aktuell skatt	-0,4	-0,6	-1,1
Uppskjuten skatt	20,2	-130,5	-215,8
<b>Summa skatt</b>	<b>19,8</b>	<b>-131,1</b>	<b>-216,9</b>
Skatt på resultat före skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	15,1	-129,7	-276,7
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-1,0	1,9	66,6
ej avdragsgill ränta	-1,2	-3,5	-2,2
ej aktiverade underskottsavdrag	6,1	-1,1	2,6
övriga skattemässiga justeringar	0,8	1,3	-3,1
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	-4,1
<b>Summa</b>	<b>19,8</b>	<b>-131,1</b>	<b>-216,9</b>
Effektiv skattesats, %	27,0	20,8	16,1

## Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	17 737,9	17 369,0	17 922,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	146,0	159,3	165,7
Andelar i intressebolag och joint venture	55,5	87,0	84,5
Derivat	20,5	29,6	8,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 960,0</b>	<b>17 644,9</b>	<b>18 181,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	76,9	72,3	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	-	-	155,0
Övriga fordringar	381,9	113,4	317,6
Likvida medel	690,4	266,1	212,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 149,2</b>	<b>451,8</b>	<b>773,9</b>
Fastigheter som innehas för försäljning	-	334,4	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 109,2</b>	<b>18 431,1</b>	<b>18 955,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 789,8	7 445,0	8 069,7
Innehav utan bestämmande inflytande	33,1	21,6	24,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 822,9</b>	<b>7 466,6</b>	<b>8 094,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	1 490,2	1 429,4	1 510,3
Räntebärande skulder	6 165,0	5 532,6	5 387,0
Derivat	275,0	355,0	252,7
Avsättningar	108,4	-	109,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 038,7</b>	<b>7 317,0</b>	<b>7 259,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	2 871,0	3 203,0	3 113,5
Derivat	-	1,8	1,1
Leverantörsskulder	74,6	100,7	128,6
Övriga skulder	302,0	341,9	358,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 247,6</b>	<b>3 647,4</b>	<b>3 601,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 109,2</b>	<b>18 431,1</b>	<b>18 955,2</b>

## Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>Eget kapital 1 januari</b>	<b>8 094,2</b>	<b>7 679,7</b>	<b>7 679,7</b>
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-219,0	-700,0	-700,0
Lämnad utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-11,5	-11,5
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	1,0	-	-
Totalresultat för perioden	-53,3	498,5	1 126,1
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>7 822,9</b>	<b>7 466,4</b>	<b>8 094,2</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 789,8	7 445,0	8 069,6

## Kommentar till rapport över finansiell ställning – koncernen

### Fastighetsbestånd

Per den 30 september ägde Jernhusen 149 (152) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 580 000 (586 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden minskat med totalt -184 MSEK och uppgick per den 30 september till 17 738 (17 922) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 278 MSEK, värdeförändringar om -456 MSEK samt avyttringar om 7 MSEK.

### Förändring av marknadsvärden

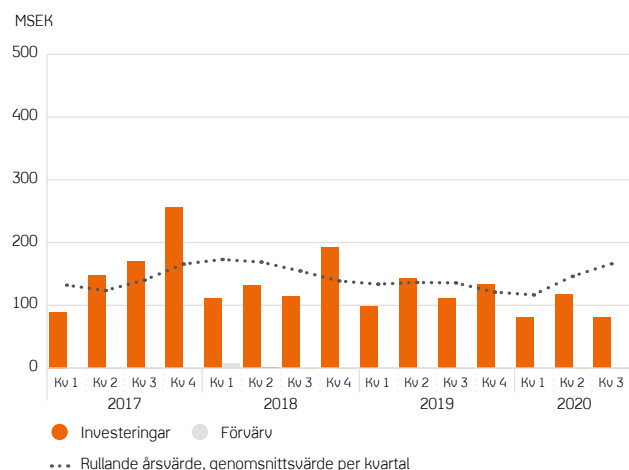
MSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Helår 2019	Antal fastigh. 2020
<b>Marknadsvärde 1 januari</b>	<b>17 922,4</b>	<b>17 166,5</b>	<b>17 166,4</b>	<b>152</b>
Investeringar	278,4	350,9	483,9	
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	6,9	9,2	
Frånträden	-6,6	-67,0	-438,8	-3
Värdeförändring	-456,3	246,2	701,6	
<b>Marknadsvärde vid periodens slut</b>	<b>17 737,9</b>	<b>17 703,4 <sup>1)</sup></b>	<b>17 922,4</b>	<b>149</b>
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar enligt IFRS 16	17 506,3	17 474,1	17 690,8	

<sup>1)</sup> Varav 334 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

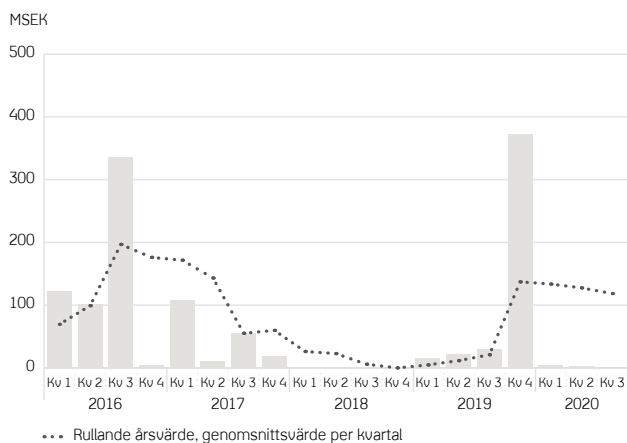
### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 278 (351) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 150 (102) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter och slutförandet av kontorsfastigheten Fojajén i Malmö.

### Investeringar och förvärv, kvartal



### Avyttringar, kvartal



### Avyttringar

Under perioden frånträddes 3 (4) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 8 (67) MSEK. Under samma period kontrakterades 2 (0) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 180 (0) MSEK.

### Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick per den 30 september 2020 till 21 (164) MSEK, varav 21 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (155) MSEK kortfristigt.

### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 7 823 (8 094) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 33 (25) MSEK.

### Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 299 (2 468) MSEK, varav 1 898 (2 037) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 718 (9 937) MSEK, varav 9 396 (9 615) MSEK utgör grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 264 (247) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 490 (1 510) MSEK.

### Uppskjuten skatteskuld netto per 30 september 2020

MSEK	Underlag	Skatt 20,6%
Fastigheter	9 395,6	1 935,5
Derivat	-254,5	-52,4
Underskottsavdrag	-1 897,5	-390,9
Osäkra kundfordringar	-6,5	-1,3
Övrigt	-3,1	-0,6
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>7 234,0</b>	<b>1 490,2</b>

## Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 440 (5 640) MSEK, varav 275 (253) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 307 (325) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 871 (3 115) MSEK, varav 0 (1) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 24 (23) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och utnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden.

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 222 MSEK, från 8 378 MSEK till 8 600 MSEK. Till största del beror förändringen på investeringar, utdelning samt lägre kassaflöde från verksamheten. Belåningsgraden har under perioden stigit till 48,5 (46,7) procent av fastighetsvärdet.

Per den 30 september var obligationer om 6 158 MSEK, varav 4 207 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 547 MSEK utestående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,0 (3,1) år.

## Ränteförfallstruktur per 30 september 2020

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 055	0,4
1-2 år	1 050	1,4
2-3 år	450	0,8
3-4 år	1 050	2,6
4-5 år	1 200	1,3
5- år	1 900	1,7
<b>Totalt</b>	<b>8 705</b>	<b>1,2</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärden av derivat om 275 MSEK samt leasingsskulder om 331 MSEK ingår inte.

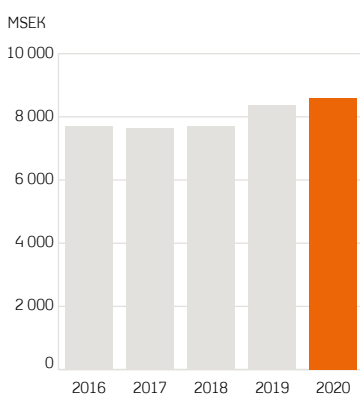
## Finansieringskällor per 30 september 2020

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	6 158 <sup>1)</sup>	71
Företagscertifikatprogram	3 000	2 547	29
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	-	0
<b>Totalt <sup>2)</sup></b>	<b>17 700</b>	<b>8 705</b>	<b>100</b>

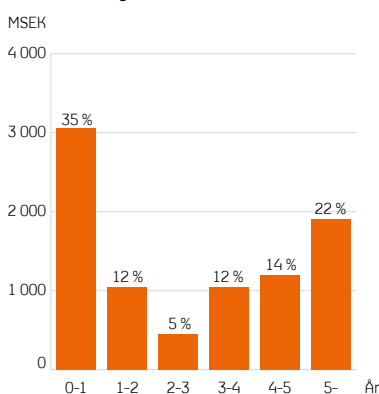
<sup>1)</sup> Varav 4 207 MSEK gröna obligationer.

<sup>2)</sup> Marknadsvärden av derivat om 275 MSEK samt leasingsskulder om 331 MSEK ingår inte.

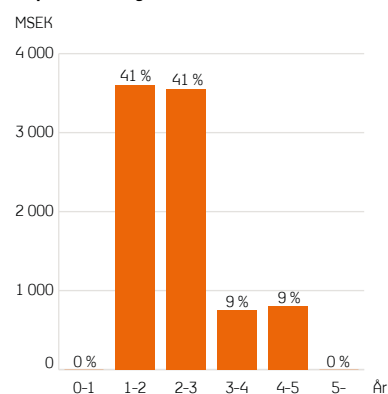
## Räntebärande skuld, netto



## Räntebindning



## Kapitalbindning



<b>Finanspolicy</b>	<b>Policy</b>	<b>Utfall 2020-09-30</b>
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 procent	189 procent
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 procent	3 procent
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1-5 år	2,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 procent	35 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,8 gånger
<b>Motpartsrisk</b>		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

## Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat före värdeförändringar	203,4	210,9	499,8	585,6	706,9	792,7
Avskrivningar	8,9	7,9	26,4	24,0	34,5	32,1
Betald ränta	-31,7	-32,1	-102,9	-105,1	-133,0	-135,2
Erhållen ränta	0,1	0,1	0,4	0,6	0,6	0,8
Betald skatt	-4,0	-0,3	-4,3	-0,7	-4,6	-1,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>176,7</b>	<b>186,5</b>	<b>419,4</b>	<b>504,4</b>	<b>604,4</b>	<b>689,4</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>						
Förändring av kortfristiga fordringar	28,9	48,3	106,6	-53,4	-182,0	-342,0
Förändring av kortfristiga skulder	-69,2	-1,0	-112,0	-100,0	-75,9	-63,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>136,4</b>	<b>233,8</b>	<b>414,0</b>	<b>351,0</b>	<b>346,5</b>	<b>283,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-74,7	-110,9	-278,4	-346,7	-411,5	-479,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	14,0	6,6	51,2	413,8	458,4
Förvärv av inventarier	-5,7	-0,9	-6,7	-2,3	-7,6	-3,2
Utdelning från intressebolag	-	-	34,7	-	34,7	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80,4</b>	<b>-97,8</b>	<b>-243,8</b>	<b>-297,8</b>	<b>29,4</b>	<b>-24,6</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>56,0</b>	<b>136,0</b>	<b>170,2</b>	<b>53,2</b>	<b>375,9</b>	<b>258,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	300,0	-0,1	800,0	1 658,9	947,5	1 806,4
Amortering	-184,8	-46,4	-274,1	-979,4	-681,1	-1 386,4
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	1,0	-	1,0	-
Utbetald utdelning	-	-	-219,0	-700,0	-219,0	-700,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>115,2</b>	<b>-46,5</b>	<b>307,9</b>	<b>-20,5</b>	<b>48,4</b>	<b>-280,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>171,2</b>	<b>89,5</b>	<b>478,1</b>	<b>32,7</b>	<b>424,3</b>	<b>-21,1</b>
Likvida medel vid periodens början	519,2	176,6	212,3	233,4	266,1	233,4
Likvida medel vid periodens slut	690,4	266,1	690,4	266,1	690,4	212,3

## Kommentar till kassaflödesanalys – koncernen

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 419 (504) MSEK. Förändringen beror främst på sämre resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 414 (351) MSEK.

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -244 (-298) MSEK. Förändringen beror främst på lägre fastighetsinvesteringar samt erhållen utdelning från intressebolag.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 308 (-21) MSEK. Ökningen beror främst på lägre utbetald utdelning under 2020.

## Kvartalsöversikt

MSEK	2020	2019	2020			2019			2018		
	Jan-sep	Helår	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>											
Fastighetsintäkter	1 073,4	1 622,2	367,5	302,7	403,2	436,1	380,7	405,7	399,7	398,1	374,5
Driftkostnader inkl. energi och fastighets skatt	-332,9	-498,9	-97,6	-113,3	-121,9	-128,7	-105,2	-125,9	-139,1	-127,3	-97,3
Underhåll	-43,0	-56,4	-12,6	-16,1	-14,2	-18,2	-10,9	-12,6	-14,7	-20,1	-11,3
Fastighetsadministration	-130,6	-182,8	-31,4	-55,2	-44,0	-58,8	-31,8	-48,2	-44,0	-72,6	-34,1
<b>Driftöverskott</b>	<b>567,0</b>	<b>884,1</b>	<b>225,9</b>	<b>118,0</b>	<b>223,0</b>	<b>230,4</b>	<b>232,8</b>	<b>219,0</b>	<b>201,9</b>	<b>178,1</b>	<b>231,8</b>
Central administration och strategisk utveckling	-67,3	-91,5	-22,7	-21,5	-23,1	-23,3	-21,9	-22,8	-23,5	-24,2	-25,4
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>499,7</b>	<b>792,6</b>	<b>203,2</b>	<b>96,5</b>	<b>200,0</b>	<b>207,1</b>	<b>210,9</b>	<b>196,2</b>	<b>178,5</b>	<b>153,9</b>	<b>206,4</b>
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	5,7	1,1	-4,9	1,1	9,5	0,2	-0,2	0,6	0,5	0,5	0,7
Värdeförändring fastigheter	-456,3	701,7	-40,4	-341,0	-74,8	455,6	38,5	214,6	-7,0	93,3	-36,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>49,1</b>	<b>1 495,4</b>	<b>157,9</b>	<b>-243,4</b>	<b>134,7</b>	<b>663,0</b>	<b>249,2</b>	<b>411,4</b>	<b>172,0</b>	<b>247,7</b>	<b>170,3</b>
Finansiella poster	-103,3	-136,2	-35,5	-34,5	-33,3	-31,7	-32,0	-37,0	-35,5	-34,5	-33,3
Värdeförändring finansiella instrument	-19,0	-16,2	12,0	-6,4	-24,6	82,3	-24,7	-39,9	-33,9	-19,1	46,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-73,1</b>	<b>1 343,0</b>	<b>134,4</b>	<b>-284,3</b>	<b>76,8</b>	<b>713,5</b>	<b>192,5</b>	<b>334,5</b>	<b>102,6</b>	<b>194,1</b>	<b>183,3</b>
Skatt	19,8	-217,0	-22,4	54,7	-12,5	-85,9	-22,7	-87,2	-21,2	-44,6	-27,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>-53,3</b>	<b>1 126,0</b>	<b>112,0</b>	<b>-229,6</b>	<b>64,3</b>	<b>627,6</b>	<b>169,8</b>	<b>247,3</b>	<b>81,4</b>	<b>149,5</b>	<b>155,9</b>
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>											
<b>TILLGÅNGAR</b>											
Förvaltningsfastigheter	17 737,9	17 922,4	17 737,9	17 698,3	17 924,9	17 922,4	17 369,0	17 319,0	17 249,3	16 944,1	16 638,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	146,0	165,7	146,0	154,6	155,8	165,7	159,3	166,4	173,9	51,3	51,6
Finansiella anläggningstillgångar	76,0	93,3	76,0	81,1	108,9	93,3	116,6	113,5	95,8	92,3	55,7
Omsättningstillgångar	1 149,2	773,9	1 149,2	1 003,0	732,2	773,9	451,8	427,5	387,5	382,8	598,6
Fastigheter som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	334,4	264,8	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 109,2</b>	<b>18 955,2</b>	<b>19 109,2</b>	<b>18 936,9</b>	<b>18 921,8</b>	<b>18 955,2</b>	<b>18 431,0</b>	<b>18 291,2</b>	<b>17 906,4</b>	<b>17 470,5</b>	<b>17 344,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>											
Eget kapital	7 822,9	8 094,3	7 822,9	7 710,9	8 158,5	8 094,3	7 466,6	7 296,8	7 761,1	7 679,7	7 708,8
Långfristiga skulder	8 038,7	7 258,9	8 038,7	7 736,2	7 285,8	7 258,9	7 317,0	7 275,7	6 159,1	5 621,3	5 656,9
Kortfristiga skulder	3 247,6	3 602,0	3 247,6	3 489,8	3 477,5	3 602,0	3 647,4	3 718,7	3 986,2	4 169,5	3 978,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 109,1</b>	<b>18 955,2</b>	<b>19 109,1</b>	<b>18 936,9</b>	<b>18 921,8</b>	<b>18 955,2</b>	<b>18 431,0</b>	<b>18 291,2</b>	<b>17 906,4</b>	<b>17 470,5</b>	<b>17 344,0</b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER</b>											
Lokalarea, kvm <sup>1)</sup>	580 000	586 000	580 000	580 000	579 000	586 000	577 000	576 000	573 000	582 000	597 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 738	17 922	17 738	17 698	17 925	17 922	17 703	17 319	17 249	16 944	16 638
Investeringar i fastigheter, MSEK	278,4	484	80	118	80	133	111	142	98	192	114
Fastighetsförsäljningar, MSEK	6,6	439	-	3	4	372	30	22	15	-	-
Överskottsgrad, %	52,8	54,5	61,5	39,0	55,3	52,8	61,1	54,0	50,5	44,7	61,9
Direktavkastning, % <sup>2)</sup>	4,5	5,1	4,5	4,6	5,1	5,1	4,8	4,9	4,9	4,9	5,0
Totalavkastning, %	4,0	8,6	4,0	4,6	8,3	8,6	6,3	5,9	5,1	5,1	4,5
Vakansgrad area, % <sup>3)</sup>	15,5	15,7	15,5	15,8	15,3	15,7	16,4	16,3	15,0	15,3	14,1
Ekonomisk vakansgrad, % <sup>3)</sup>	5,2	4,8	5,2	5,3	4,8	4,8	5,0	5,2	4,7	3,2	3,9
<b>FINANSRELATERADE UPPGIFTER</b>											
Soliditet, %	40,9	42,7	40,9	40,7	43,1	42,7	40,5	39,9	43,3	44,0	44,4
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 600	8 378	8 600	8 668	8 429	8 378	8 797	8 918	8 157	7 704	7 844
Belåningsgrad, %	48,5	46,7	48,5	49,0	47,0	46,7	49,7	50,7	47,3	45,5	47,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1,0	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,8	5,7	2,8	6,0	5,8	6,6	5,2	5,0	5,2	6,2
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Räntebindningstid, år	2,5	3,1	2,5	3,1	3,1	3,1	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1
Aukastning på eget kapital, %	7,5	14,3	7,5	8,4	13,9	14,3	8,5	8,5	7,0	7,3	6,4
<b>ÖVRIGA UPPGIFTER</b>											
Antal anställda	192	196	192	188	190	196	200	202	204	211	210

<sup>1)</sup> Exklusive väntsalsytor.<sup>2)</sup> Definitionen har ändrats från och med 2020 och historiska nyckeltal har räknats om, se nyckeltalsdefinitioner på sid 23.<sup>3)</sup> Exklusive utvecklingsfastigheter.



## Segmentsinformation

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling styrs och följs upp utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på affärsområden utan påverkar övriga enheters rörelseresultat.

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer och stationsområden samt tjänster och funktioner relaterade till dessa
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg

### Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
<b>Affärsområde Stationer</b>						
Lokaler	142,0	137,5	387,2	419,7	528,4	560,9
Markupplåtelse	18,3	21,9	53,1	67,0	84,3	98,2
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>160,3</b>	<b>159,4</b>	<b>440,3</b>	<b>486,7</b>	<b>612,7</b>	<b>659,1</b>
Energi	9,5	9,8	30,9	31,3	44,7	45,1
Stationsavgifter	25,2	27,1	75,1	80,2	102,2	107,3
Reklamintäkter	5,6	11,0	25,5	42,3	48,5	65,3
Övrigt	4,9	11,8	15,2	40,4	33,3	58,5
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>205,5</b>	<b>219,1</b>	<b>587,0</b>	<b>680,9</b>	<b>841,4</b>	<b>935,3</b>
<b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b>						
Lokaler	118,7	117,7	336,7	345,8	462,1	471,2
Markupplåtelse	6,0	6,1	18,4	17,5	25,3	24,4
Infrastrukturförvaltning	24,1	23,7	77,7	77,1	102,0	101,4
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>148,8</b>	<b>147,5</b>	<b>432,8</b>	<b>440,4</b>	<b>589,4</b>	<b>597,0</b>
Energi	13,6	14,2	53,6	58,0	79,8	84,2
Övrigt	0,8	1,5	4,4	11,6	5,0	12,2
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>163,2</b>	<b>163,2</b>	<b>490,8</b>	<b>510,0</b>	<b>674,2</b>	<b>693,4</b>
<b>Övriga enheter och koncernelimineringar</b>						
Övrigt	-1,2	-1,5	-4,7	-4,7	-6,5	-6,5
<b>Summa</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>-6,5</b>
<b>Summa fastighetsintäkter koncernen</b>	<b>367,5</b>	<b>380,8</b>	<b>1 073,1</b>	<b>1 186,2</b>	<b>1 509,1</b>	<b>1 622,2</b>

## Resultat per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>						
Stationer	109,6	116,5	282,9	355,2	427,4	499,7
Depåer och Kombiterminaler	104,2	104,7	281,9	288,2	380,3	386,6
Övriga enheter och koncernelimineringar	-10,6	-10,3	-65,1	-57,8	-100,9	-93,6
<b>Summa rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>203,2</b>	<b>210,9</b>	<b>499,7</b>	<b>585,6</b>	<b>706,8</b>	<b>792,7</b>
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>						
Stationer	-3,5	49,5	-370,3	209,4	-4,3	575,4
Depåer och Kombiterminaler	-36,9	-11,0	-86,0	36,7	3,6	126,3
<b>Summa värdeförändringar fastigheter</b>	<b>-40,4</b>	<b>38,5</b>	<b>-456,3</b>	<b>246,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>701,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>						
Stationer <sup>1)</sup>	101,2	165,8	-81,7	565,5	429,0	1 081,3
Depåer och Kombiterminaler	67,3	93,7	195,9	324,9	383,9	507,8
Övriga enheter och koncernelimineringar	-10,5	-10,4	-65,1	-57,8	-100,9	-93,6
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>158,0</b>	<b>249,1</b>	<b>49,1</b>	<b>832,6</b>	<b>712,0</b>	<b>1 495,5</b>

<sup>1)</sup> Inklusive resultat från intressebolag 5,7 (0,9) MSEK.

## Kommentarer till affärsområdenas utveckling

Affärsområde Stationer minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror samt lägre övriga fastighetsintäkter. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre rörelseresultat före värdeförändringar och högre negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Affärsområde Projektutvecklings förädling av fastigheterna har under året bidragit med projektresultat om -41 MSEK (191 MSEK) vilket ingår i värdeförändringar fastigheter för affärsområde Stationer om -25 MSEK och Depåer och Kombiterminaler om -16 MSEK.

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler minskade rörelseresultatet före värdeförändringar jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter. Totala rörelseresultatet minskade till följd av lägre rörelseresultat före värdeförändringar och högre negativa värdeförändringar fastigheter jämfört med föregående år.

Se även kommentarer på sida 3 om hur coronakrisen har påverkat affärsområdenas olika verksamheter.

## Fastighetsuppgifter per affärsområde per 30 september 2020

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	92	57	149
Hyresvärde, MSEK	638	559	1 197
Lokalarea, kvm	191 000	389 000	580 000
Vakant lokalarea, kvm	19 000	62 000	81 000
Återstående kontraktstid, år	5,1	3,0	4,1
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	5,3	5,2
Vakansgrad area, %	12,3	16,9	15,5

## Specifikation av marknadsvärdesförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2019-12-31</b>	<b>12 611,3</b>	<b>5 311,1</b>	<b>17 922,4</b>
Driftnetto	-244,6	-65,7	-310,3
Projektresultat	-25,4	-16,0	-41,4
Direktavkastningskrav	-100,2	-4,3	-104,5
<b>Delsumma värdeförändring</b>	<b>-370,3</b>	<b>-86,0</b>	<b>-456,3</b>
Investeringar	180,4	98,1	278,4
Frånträden	-3,4	-3,2	-6,6
Byte av fastighet mellan affärsområden	66,2	-66,2	-
<b>Marknadsvärde 2020-09-30</b>	<b>12 484,2</b>	<b>5 253,8</b>	<b>17 737,9</b>

## Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Helår 2019
Intäkter	58,2	60,8	167,7	180,4	226,4	239,1
Kostnader	-55,3	-58,9	-205,8	-205,5	-287,1	-290,6
Finansnetto	-0,1	135,9	235,1	0,5	2 356,7	2 122,1
Bokslutsdispositioner	0,6	-	1,2	-	52,4	51,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3,4</b>	<b>137,8</b>	<b>198,2</b>	<b>-24,6</b>	<b>2 348,4</b>	<b>2 121,8</b>
Skatt	-7,9	-26,5	-7,8	-21,7	13,8	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-4,5</b>	<b>111,3</b>	<b>190,4</b>	<b>-46,3</b>	<b>2 362,2</b>	<b>2 121,7</b>

## Kommentar till resultaträkningen – moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 168 (180) MSEK och kostnaderna uppgick till -206 (-205) MSEK.

Finansnettot ökade till 235 (1) vilket förklaras av utdelningar från dotterbolag. Resultatet före skatt uppgick till 190 (-25) MSEK.

## Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	9,7	10,9	10,8
Finansiella anläggningstillgångar	3 079,3	3 008,4	3 030,1
Omsättningstillgångar	8 787,9	6 703,5	8 306,0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 876,9</b>	<b>9 722,8</b>	<b>11 346,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 009,9	870,5	3 038,6
Obeskattade reserver	0,4	-	1,6
Långfristiga skulder	5 858,0	5 213,6	5 062,3
Kortfristiga skulder	3 008,6	3 638,7	3 244,4
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 876,9</b>	<b>9 722,8</b>	<b>11 346,9</b>

## Kommentar till balansräkningen – moderbolaget

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

# Övrig information

## Organisation och medarbetare

Per den 30 september var 192 (196 vid årsskiftet) personer anställda i koncernen, varav 184 (189) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

Peter Anderson tillträdde som ekonomidirektör den 1 september 2020.

## 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 78 i årsredovisningen för 2019, för vidare information.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Mot bakgrund av den osäkerhet i den globala ekonomin som coronakrisen har orsakat finns en ökad risk att Jernhusen får en negativ påverkan på verksamheten. Jernhusen påverkas finansiellt direkt genom den omsättningsbaserade hyran, rörliga övriga fastighetsintäkter och ökad risk i kundfordringar. Av de totala fastighetsintäkterna 2019 var 302 MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter, av dessa utgör 13 procent intäkter utöver grundhyra. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 55–58 i årsredovisningen för 2019.

## 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.

Jernhusen har under perioden lämnat rabatter till hyresgäster till följd av coronakrisen. Hyresrabatterna har inte bedömts vara en modifiering av ursprungliga hyresavtalet utan som en tillfällig kompensation för minskad nytta av lokalerna under den pågående pandemin. Rabatter och erhållna statliga stöd hänförliga till dessa redovisas därför i den period som rabatterna lämnas respektive statliga stöden erhålls eller bedöms sannolika att erhållas. Detta är en avvikelse från IFRS 16 om de lämnade rabatterna skulle anses vara en modifiering av befintligt avtal. Både lämnade rabatter och erhållna statliga stöd redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Ändrade redovisningsprinciper

Jernhusen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2019. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2020 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

## Kommande standarder/rekommendationer

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

## Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat, obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

## Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 13, sidorna 83–84 i årsredovisningen för 2019, för mer information.

## Kalendarium

→ Bokslutskommuniké 2020	28 januari 2021
→ Årsredovisning 2020	Mars 2021
→ Årsstämma i Stockholm	26 april 2021
→ Delårsrapport januari-mars 2021	26 april 2021
→ Halvårsrapport januari-juni 2021	13 juli 2021
→ Delårsrapport januari-september 2021	21 oktober 2021

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

Stockholm den 22 oktober 2020

Kerstin Gillsbro  
Ud

## För vidare information, kontakta

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

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

### Adress

Jernhusen AB (publ)  
Västra Järnväggsgatan 23  
Box 520  
101 30 Stockholm  
Telefon 08-410 626 00  
Org. nr. 556584-2027  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober 2020 kl 15:00.

## 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 2020 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 22 oktober 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

## Ordlista och förklaringar

### Fastighetsrelaterade begrepp

BTA	Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.
Ekonomisk vakansgrad	Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.
Fastighetsadministration	Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga fastighetsintäkter.
Hyresvärde	Kontrakterade hyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.
Jämförbart bestånd	Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.
Lokalarea	Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranläggning etc.
Miljöcertifierad byggnad	Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.
Miljöklassad byggnad	Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.
Nettouthyrning	Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.
Utvecklingsfastigheter	Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.
Vakansgrad lokalarea	Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.
Överskottsgrad *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

### Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital *	Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.
Belåningsgrad *	Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.
Direktavkastning *	Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.
Driftöverskott *	Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmålet 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.
Räntebindningstid	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

**Finansiella begrepp**

Räntebärande låneskuld netto*	Räntebärande skulder inkl. derivat minus räntebärande fordringar inkl. derivat och likvida medel.
Räntetäckningsgrad*	Rörelseresultat före värdeförändringar 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 (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.
Rörelseresultat före värdeförändringar*	Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.
Självfinansieringsgrad *	Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel .
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. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.
Totalavkastning *	Rullande tolv månaders rörelseresultat i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med \*.