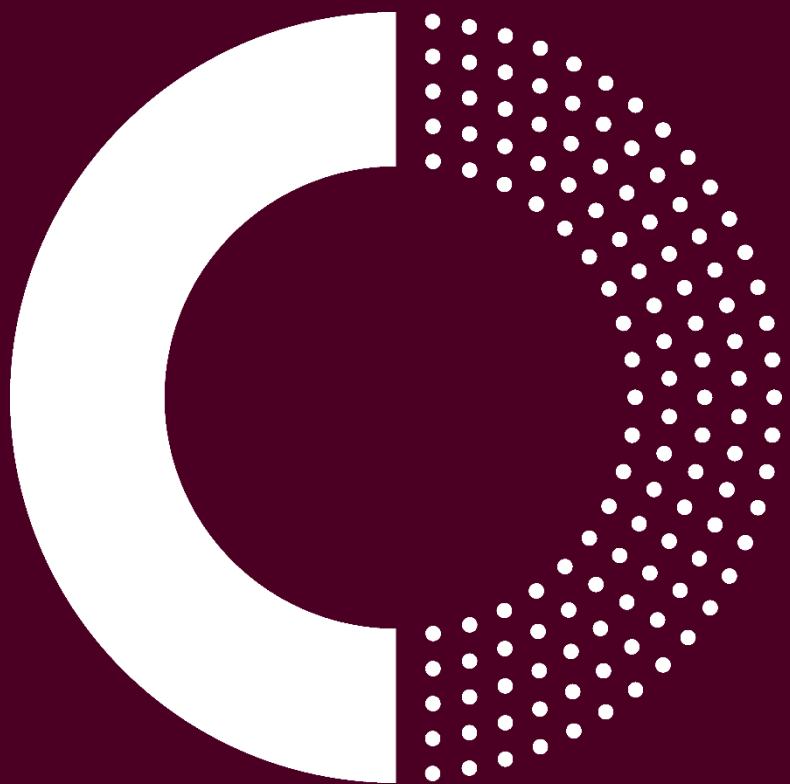


Delårsrapport

Januari-september 2025



Delårsrapport januari-september 2025

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024 sep 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter	469	461	1 418	1 450	1 874	1 906
Förvaltningsresultat	231	216	618	638	784	804
Värdeförändringar fastigheter	94	-42	199	-66	585	321
Periodens resultat	232	18	562	351	902	691
Investeringar och förvärv av fastigheter	528	388	1 633	1 217	2 273	1 857
Marknadsvärde fastigheter	25 840	23 088	25 840	23 088	25 840	24 025
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	83	81	83	81	83	82
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,3	6,1	4,3	6,1	4,3	6,1
Överskottsgrad, procent	67	64	60	59	59	58

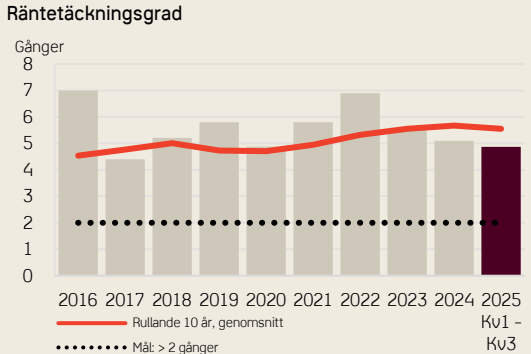
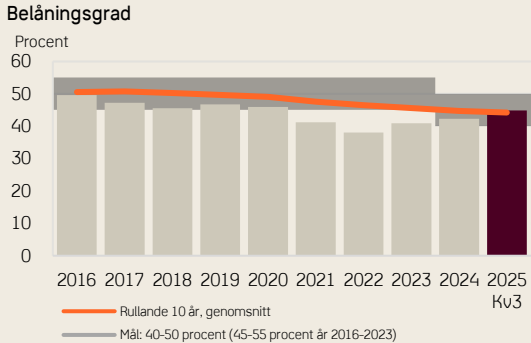
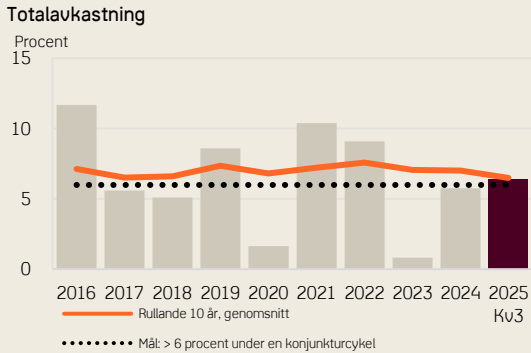
Finansiella mål ¹⁾	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024 sep 2025	Jan-dec 2024
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	6,4	2,9	6,4	2,9	6,4	5,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent	44,9	43,2	44,9	43,2	44,9	42,3
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	5,3	5,2	4,9	5,4	4,7	5,1

¹⁾ I de finansiella målen ingår även mål för utdelning (40 - 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt) vilket följs upp årsvis.

- ### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET
- Ett nytt stationshus [öppnade i Varberg](#). Byggnaden på 2 800 kvm är utformad med fokus på resenärsupplevelse och hållbarhet och blir en central knutpunkt längs västkusten. Stationen uppmärksammades internationellt genom att [vinna pris i UIC:s tävling](#), vilket lyfter dess innovativa och hållbara design.
 - Mälardalstrafik AB [tecknade hyresavtal](#) i den totalrenoverade Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå. Avtalet omfattar cirka 2 500 kvm och stärker underhållskapaciteten för järnvägsfordon.
 - Bostadsbyggrätterna intill Ängelholms Centralstation som avyttrades i juni frånträdde under kvartalet.
 - Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande om detaljplanen för överdäckning av spårområdet vid Stockholms Centralstation. Yttrandet är i huvudsak positivt till utvecklingen men begär regelbunden prövning av riskfrågor kring farligt gods.

- ### PERIODEN I KORTHET
- Fastighetsintäkterna minskade med 2 procent till 1 418 MSEK. Exklusive positiva engångseffekter föregående år är intäkterna oförändrade.
 - Förvaltningsresultatet minskade med 3 procent till 618 MSEK. Justerat för engångseffekter föregående år har förvaltningsresultatet ökat med 2 procent.
 - Överskottsgraden uppgick till 60 procent.
 - Den ekonomiska vakansgraden sjönk till 4,3 procent.
 - Värdeförändringar av fastigheter uppgick till 199 MSEK.
 - Periodens resultat uppgick till 562 MSEK.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - september. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2024. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 19.



Vd har ordet – god grund för fortsatt tillväxt

Tredje kvartalet avslutas med positiv nettouthyrning, sjunkande vakanser och god värdetillväxt. In-tresset för våra fastigheter visar på styrkan i våra lägen och strategi.

Efter årets tredje kvartal ser vi tecken på en långsam återhämtning i ekonomin. Hyresmarknaden är fortsatt svag medan transaktionsmarknaden så här långt i år är betydligt starkare än föregående år med transaktionsvolymerna som är uppemot 50 procent högre än fjolårets. Riksbankens besked att sänka styrräntan i september banar väg för ett positivt marknadssentiment och investerarvilja. Vi noterar även sänkta yielder på våra stationer i storstäderna.

POSITIV NETTOUTHYRNING OCH VÄRDETILLVÄXT

Vi har under kvartalet signerat flertalet hyresavtal för nya butiker och restauranger på våra stationer och samtidigt finns det stort intresse för ny depåkapacitet. Vi signerade i augusti ett 11-årigt hyresavtal med Mälardalstrafik i Gamla Vagnhallen, Hagalund, där vi arbetar intensivt med att på ett hållbart sätt totalrenovera en av de äldsta delarna i Hagalundsbeståndet till toppmodern depåfunktion.

Samtidigt välkomnar vi ett antal inflyttade och kommande hyresgäster på våra stationer, däribland Omami i Göteborg samt Mr Cake och Vetekatten i Stockholm. Sammantaget kan vi konstatera att vi under året har en positiv nettouthyrning om 16 MSEK i förvaltningsbeståndet, inklusive projektuthyrningar uppgår den totala nettouthyrningen till 52 MSEK. Samtidigt har vakansgraden minskat till 4,3 procent. Vår låga vakansgrad och fortsatt positiva nettouthyrning är ett kvitto på att våra fastigheter möter marknadens behov.

Fastighetsintäkterna har ökat jämfört med föregående år och vår aktiva förvaltning och progress i utvecklingsprojekten skapar en positiv värdeutveckling. Totalavkastningen ligger över målet om 6,0 procent för såväl rullande 12 månader, vilken uppgår till 6,4 procent, och rullande 10 år, som ligger på 6,5 procent.

MER GRÖN FINANSIERING

Vår projektportfölj fortsätter att växa inom alla segment med pågående investeringar om totalt 6 380 MSEK i investeringsvolym. Vi har under perioden investerat totalt 1 337 MSEK i våra projekt. Ökad efterfrågan och tillväxt inom tågresande ger möjligheter för ytterligare utveckling och vår projektportfölj kommer att fortsätta vara stor.

Med starka och stabila kassaflöden i grunden och en hållbar affärsmodell skapar vi en god grund för grön finansiering av vår fastighets- och projektportfölj. Vi har under året emitterat gröna obligationer om 1 600 MSEK, finansiering till goda nivåer som används i våra pågående projekt, däribland utvecklingen av Göteborgs Grand Central, och för refinansiering. Vi tar nu nästa steg i vår finansieringsresa och kommer under november lansera ett nytt grönt ramverk i syfte att lyfta oss till nästa nivå.

JÄRNVÄGEN PRIORITERAS I TRAFIKVERKET FÖRSLAG

Den 30 september presenterade Trafikverket förslag till Nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037. Förutom en ambitiös plan för att rusta upp befintlig järnvägsinfrastruktur innehåller förslaget även fortsatta investeringar i nya objekt. Bland annat föreslås utbyggnaden av Tomtebodas bangård, ett viktigt och nödvändigt första steg i utvecklingen av järnvägskapacitet vid Stockholms Centralstation. Jernhusens utveckling av Centralstaden som kompletterar ökad bangårdskapacitet med anpassade stationsfunktioner och nytt stadsliv följer den statliga infrastrukturplaneringsprocessen. Att kombinera ökad kapacitet med stadsutveckling i ett av landets mest centrala lägen skapar framtida konkurrenskraft såväl för Stockholm som Sverige i stort.

INTERNATIONELLT PRISBELÖNT

Under tredje kvartalet har den nya stationen i Varberg invigts. In-tresset var stort och invigningsdagen blev en riktig folkfest. Extra roligt är att det nya stationshuset förklarats som vinnare i 2025 års

upplaga av International Union of Railways (UIC:s) "Railway Station Awards" i kategorin "Station & Urban Design". Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler, som hanterar väntsalsfunktionen på cirka 135 stationer runt om i Sverige, vann också pris vid samma tillfälle, i kategorin "Small stations".

Med dessa glada nyheter vill jag rikta ett varmt tack till alla som bidrar till vår resa, från våra kunder, kollegor och samarbetspartners till våra investerare. Tillsammans bidrar vi till ett mer hållbart samhälle och skapar förutsättningar för kommande generationers tågsverige.

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen



Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en väl-
fungerande och hållbar infrastruktur, som gör att **fler rese-
närer 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
kommersiella fastigheter nära den svenska järnvägen.
Genom en aktiv förvaltning och värdeskapande fastighets-
utveckling skapar vi hållbar tillväxt med god lönsamhet för
ägaren. Det ger förutsättningar för en positiv kund- och
resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för
medarbetare, samhälle och andra intressenter.

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

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 35 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 medver-
kar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och
funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighets-
ägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågföreta-
gen har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service
och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombi-
terminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och
landsväg.



PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor
utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom
att driva projekt som skapar fler stationsfunktioner,
kollektivtrafknära arbetsplatser och bostäder.

Även våra depåer utvecklas löpande för att möta
kundernas behov.

JERNHUSENS VISION

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där
människor trivs och inspireras.

Läs mer om Jernhusen på jernhusen.se

100 Andel grön finansiering,
procent

1,9 Totala fastighets-
intäkter de senaste
12 månaderna, miljarder SEK

25,8 Fastighetsvärde,
miljarder SEK

A/A-1 S&P Global rating
Bekräftad i juni 2025

Stabila utsikter

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Jernhusen har fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande. Målen styr mot vår vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

LÖNSAM TILLVÄXT

Målet Lönsam tillväxt lägger grunden för ekonomisk hållbarhet, ett kommersiellt förhållningssätt och uppfyllelse av Jernhusens finansiella mål. Målet är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel. För de senaste 12 månaderna uppgick totalavkastningen till 6,4 procent och de senaste tio åren har den uppgått till i genomsnitt 6,5 procent.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA

Jernhusen arbetar strategiskt och proaktivt med säkerhet och trygghet i och kring våra fastigheter och projekt. Ett oroligt omvärldsläge har medfört förtydligande i ägarens förväntningar genom utvecklad ägarpolicy. Jernhusens löpande trygghets- och säkerhetsarbete förstärks kontinuerligt. Bolagets motståndskraft mot störningar och kontinuitetsförmåga både i fysiska miljöer och digitalt har adresserats och under perioden har måluppföljning kring cybersäkerhet implementerats. Jernhusen har också förtydligat och förstärkt sin roll inom totalförsvaret.

Inom depåer och kombiterminaler är fokus på säkerheten främst inom el- och spårinfrastruktur, där vi kontinuerligt genomför riskanalyser och förbättringsåtgärder. Jernhusen har som mål att inga allvarliga olyckor kopplade till våra fastigheter eller byggarbetsplatser ska

inträffa. Under perioden januari till september har inga allvarliga personskador rapporterats.

POSITIV KUNDUPPLEVELSE

Sedan inledningen av 2025 har ett fjärde strategiskt mål adderats; Positiv kundupplevelse. Även om Jernhusen alltid har förvaltat och utvecklat fastigheter med fokus på människor ger det nya strategiska målet för hållbart värdeskapande tydlighet och styr bolaget mot att jobba med ständiga förbättringar i kundupplevelsen. Begreppet "kund" inkluderar Jernhusens depå- och kombiterminalanvändare, hyresgäster, resenärer och andra besökare.

Under 2025 genomförs en mätning av kundnöjdhet med fokus på hyresgäster, där en ny metod används som är anpassad efter branschpraxis bland större fastighetsbolag. Resultaten från denna mätning förväntas presenteras under fjärde kvartalet. Efter analys av resultaten kommer handlingsplaner att tas fram för att kontinuerligt utveckla och förbättra kundupplevelsen. Parallellt genomförs även en undersökning av resenärers och besökares upplevelse av stationsmiljön, där metoden bygger på internationell forskning om stationsupplevelser. I både hyresgäst- och resenärsmätningarna strävar Jernhusen efter att uppnå best practice och skapa förutsättningar för ett ständigt lärande och förbättringsarbete.

KLIMATNEUTRALT

Jernhusen har som målsättning att vara klimatneutralt senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Detta ligger i linje med globala och nationella klimatmål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader. För att uppnå

klimatmålen har Jernhusen upprättat en färdplan som på ett utförligt sätt beskriver vår väg mot klimatneutralitet.

Under de senaste 12 månaderna uppgick utsläppen inom förvaltningen till 10 530 ton CO₂e vilket motsvarar en minskning med 12 procent jämfört med helåret 2020. Sedan 2010 har klimatpåverkan från vår förvaltningsverksamhet succesivt minskat, framför allt tack vare lägre utsläpp kopplat till energianvändning på fastigheterna och byten till leveranser av el, värme och kyla med lägre klimatpåverkan.

Jernhusen är i en projektintensiv period med omfattande nyproduktion och uppgradering av befintligt bestånd. Dessa investeringar utgör en

viktig del i Sveriges omställning till ett hållbart samhälle genom att skapa förutsättningar för resande och fraktande på järnväg för lång tid framöver, men innebär högre koldioxidutsläpp jämfört med tidigare förvaltningsdominerande verksamhet. För att minska utsläppen inom projektverksamheten styr vi projekten på nyckeltalet växthusgaser per kvadratmeter, beräknat som kg CO₂e/BTA, med målet att halvera utsläppen per kvadratmeter 2030 jämfört med 2020. Stort fokus ligger på att minska klimatpåverkan från material, transporter och avfallshantering. De beräknade utsläppen i Jernhusens större pågående om- och nybyggnadsprojekt uppgår i genomsnitt till 376 kg CO₂e/BTA, se sida 11 för uppgift för respektive projekt.



Lönsam tillväxt

Mål: Totalavkastning $\geq 6\%$ över en konjunkturcykel
Utfall rullande 12 månader: 6,4 %
Utfall rullande 10 år, genomsnitt: 6,5 %



Säkert, sunt & tryggt för alla

Mål: 0 allvarligt skadade på våra fastigheter
Utfall jan-sep 2025: 0 allvarligt skadade



Positiv kundupplevelse

Mål: NKI ≥ 74 år 2030
Utfall: Mätresultat väntas kvartal 4 2025



Klimatneutralt

Mål: Halvering av CO₂e till år 2030 jämfört med basåret 2020, klimatneutralt år 2045
Utfall: Minskning 12 % i förvaltningsverksamheten rullande 12 månader. Beräknade utsläpp i pågående projekt uppgår till 376 kg CO₂e/BTA

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat - koncernen

MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- sep 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	375	369	1 138	1 135	1 514	1 511
Övriga fastighetsintäkter	94	92	280	315	361	395
Summa fastighetsintäkter	469	461	1 418	1 450	1 874	1 906
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-77	-78	-251	-253	-336	-338
Energi	-28	-30	-115	-128	-154	-167
Underhåll	-15	-23	-62	-61	-90	-89
Fastighetsskatt	-8	-6	-23	-17	-28	-22
Fastighetsadministration	-27	-29	-115	-130	-167	-182
Summa fastighetskostnader	-156	-166	-566	-590	-775	-799
Driftöverskott	313	295	853	860	1 100	1 107
Central administration	-13	-15	-41	-43	-59	-61
Strategisk utveckling	-15	-13	-34	-34	-45	-44
Finansiella poster	-54	-51	-160	-146	-212	-198
Förvaltningsresultat	231	216	618	638	784	804
Värdeförändringar fastigheter	94	-42	199	-66	585	321
Värdeförändringar derivat	22	-90	-37	-89	12	-40
Värdeförändringar finansiell skuld	-34	-49	-40	-45	-178	-182
Resultat före skatt	313	36	739	438	1 203	903
Skatt	-82	-17	-177	-87	-302	-212
Periodens resultat	232	18	562	351	902	691
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdeförändring elderivat	9	4	12	2	14	4
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-2	-1	-2	-0	-3	-1
Övrigt totalresultat ¹⁾	7	3	9	1	11	3
Periodens totalresultat	239	21	571	352	913	694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	232	21	562	354	902	694
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-2	-	-3	-	-3
Resultat per aktie (SEK)	58	5	140	88	225	173
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	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	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- sep 2025	Jan-dec 2024
Lokaler	319	311	958	945	1 275	1 262
Markupplåtelse	28	31	88	96	119	127
Infrastrukturförvaltning	28	27	93	95	120	122
Summa hysesintäkter	375	369	1 138	1 135	1 514	1 511
Energi	28	27	95	99	127	130
Stationsavgifter	28	27	82	78	107	104
Reklamintäkter	10	13	35	35	45	46
Övrigt	27	25	69	102	81	115
Summa övriga fastighetsintäkter	94	92	280	315	361	395
Summa fastighetsintäkter	469	461	1 418	1 450	1 874	1 906

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna minskade med 2 procent jämfört med föregående år. Hysesintäkterna från lokaler ökade med 13 MSEK medan hysesintäkter från markupplåtelse och infrastrukturförvaltning minskade med 10 MSEK, varav parkeringsintäkterna stod för 4 MSEK av minskningen.

Övriga fastighetsintäkter minskade med 35 MSEK, vilket huvudsakligen förklaras av engångsersättningar om totalt 33 MSEK som påverkade intäkterna positivt föregående år.

Av hysesintäkterna från lokaler utgjorde 86 (85) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 57 (61) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 4 procent främst till följd av lägre kostnader för energi och fastighetsadministration. Sammantaget innebar förändringarna i fastighetsintäkter och fastighetskostnader att driftöverskottet minskade med 1 procent jämfört med föregående år.

Justerat för engångsposter föregående år ökade dock driftöverskottet med 3 procent.

Finansiella poster

De finansiella posterna var 14 MSEK högre än föregående år, motsvarande en ökning om 9 procent. Ökningen förklaras av högre upplåningsränta. Aktiverad ränta uppgick till 67 (23) MSEK, ökningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 618 MSEK, vilket är lägre än föregående år. Minskningen förklaras av engångsposter föregående år. Justerat för dessa poster har förvaltningsresultatet ökat med 2 procent.

Jämförbart bestånd

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

Värdeförändringar fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Kassaflödesposter	-22	-30	8	-43	-151	62
Projekteresultat	24	-	-62	-39	168	125
Direktavkastningskrav	147	123	10	280	-84	133
Summa värdeförändringar	149	93	-44	199	-66	321

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter var positiva och motsvarar en värdeförändring om 0,8 procent av marknadsvärdet per den 31 december 2024. Den positiva värdeförändringen förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav för depåfastigheter och centralt belägna fastigheter i storstäder.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om -37 (-89) MSEK förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor.

Värdeförändringar finansiell skuld

Värdeförändringar finansiell skuld hänför sig till ett samarbetsavtal kopplat till utvecklingen av projektet Park Central i Göteborg. Se Övrig information på sidan 17 för ytterligare information.

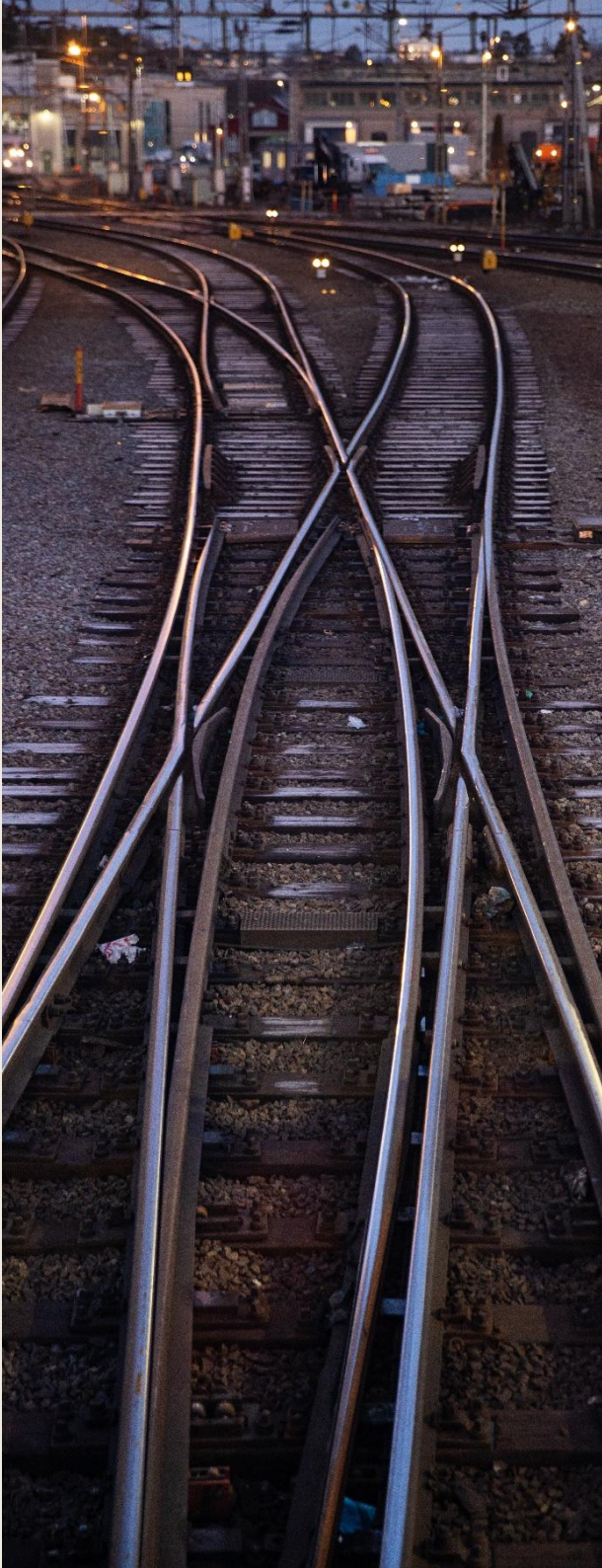
Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 24,0 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande bolagsskattesats om 20,6 procent. Skillnaden beror i huvudsak på ej avdragsgilla räntekostnader. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 968 (1 213) MSEK, varav 893 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 11 757 (10 605) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Aktuell skatt	-	-0	-0
Uppskjuten skatt	-177	-87	-211
Summa skatt	-177	-87	-212
Redovisat resultat före skatt	739	438	903
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-152	-90	-186
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	-2	-	7
ej avdragsgill ränta	-17	-4	-6
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-8	-9	-38
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	4	4	4
övriga justeringar	-2	6	-0
justeringar hänförliga till föregående år	-	8	8
Summa skatt	-177	-87	-212
Effektiv skattesats, %	24,0	19,9	23,5



Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, samt även 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 trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsleverantörer. På Jernhusens 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 och på markområden som innehåller för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 47 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Västtrafik och EuroMaint. Cirka 33 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn.

Återstående genomsnittlig kontraktstid per den 30 september uppgick till 4,7 (4,8) år. Jernhusens moderna depåer, som förhyrs av främst regionala trafikhuvudmän, har en avtalslängd upp till 25 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet uppgick till 16 (-1) MSEK. Inklusivt omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till 22 (3) MSEK. Nettouthyrningen påverkades av nyuthyrningar inom depåer, stationer och kontor.

Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter avser främst ett nytt avtal i Västerås avseende en ny crossdock med tillträde i slutet av 2026 samt ett nytt avtal i renoverade Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå med tillträde i början av 2026. Den totala nettouthyrningen uppgick till 52 MSEK under perioden.

Vakansgrad

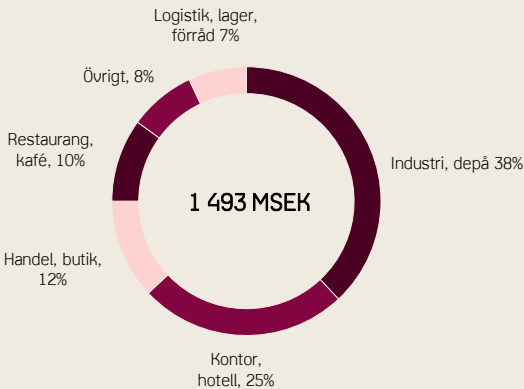
Per den 30 september uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 5,2 (8,4) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,2 (3,5) procent och för Jernhusen totalt till 4,3 (6,1) procent. Minskningen förklaras framför allt av omklassificering av fastigheter till utvecklingsfastigheter

och ej uthyrbar area, vilket sammantaget sänkt den totala vakansgraden med cirka 1,2 procentenheter under perioden. Resterande minskning förklaras av positiv nettouthyrning.

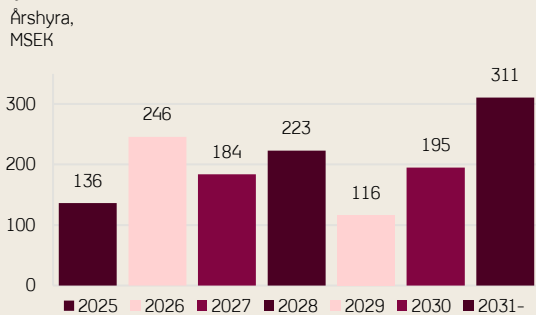
Nettouthyrning

MSEK	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Förvaltningsbestånd			
Nyuthyrning	27	19	26
Uppsagt för avflytt	-11	-20	-26
Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet	16	-1	-
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	44	80	85
Uppsagt för avflytt	-8	-11	-21
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	36	69	64
Nettouthyrning totalt	52	68	64

Andel av hyresvärde per användningsområde

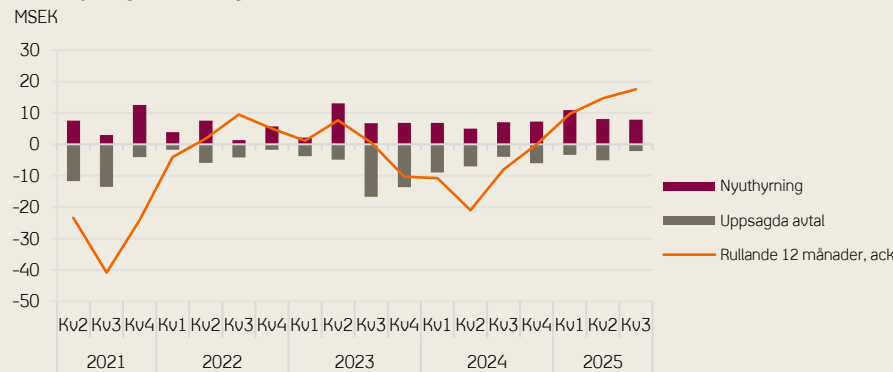


Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2025 avser 59 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med minst 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider. Av de kontrakt som förfaller 2031 eller senare är den återstående genomsnittliga kontraktstiden 12,5 år.

Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 840	23 088	24 025
Övriga materiella anläggningstillgångar	86	89	100
Immateriella tillgångar	6	11	10
Derivat	77	81	120
Summa anläggningstillgångar	26 010	23 268	24 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	175	257	273
Räntebärande kortfristiga fordringar	154	407	249
Övriga fordringar	221	229	226
Likvida medel	657	525	834
Summa omsättningstillgångar	1 208	1 417	1 583
SUMMA TILLGÅNGAR	27 218	24 685	25 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 604	10 049	10 391
Innehav utan bestämmande inflytande	-	39	-
Summa eget kapital	10 604	10 088	10 391
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 595	2 295	2 416
Räntebärande skulder	8 770	6 821	8 158
Övriga skulder	548	328	476
Derivat	18	41	30
Avsättningar	74	90	74
Summa långfristiga skulder	12 006	9 574	11 154
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 689	4 123	3 182
Derivat	0	2	0
Leverantörsskulder	271	229	477
Övriga skulder	649	669	633
Summa kortfristiga skulder	4 608	5 023	4 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 218	24 685	25 837

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital 1 januari	10 391	10 093	10 093
Transaktion med minoritet	-	-	-39
Lämnad utdelning	-358	-357	-357
Totalresultat för perioden	571	352	694
Eget kapital vid periodens utgång	10 604	10 088	10 391
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 604	10 049	10 391



Mälardalstrafik har tecknat ett långsiktigt hyresavtal med Jernhusen i Hagalunds Depå i Stockholm. Satsningen innebär att Mälardalstrafik stärker kapaciteten för service och underhåll av sina fordon i Mälardalen.

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Marknadsvärde 1 januari	12 178	7 855	3 992	24 025	21 967	21 967
Investeringar	181	115	1 337	1 633	1 217	1 857
Förvärv	-	-	-	-	1	1
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttringar	-24	-	8	-16	-31	-124
Byte av fastighetstyp	-197	-43	240	-	-	-
Värdeförändringar	149	93	-44	199	-66	321
Marknadsvärde vid periodens slut	12 287	8 021	5 533	25 841	23 088	24 025
Andel av totalt marknadsvärde, %	48	31	21	100	100	100
Marknadsvärde exkl. leasingtillgångar	11 923	8 021	5 533	25 476	22 727	23 661
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,09	6,60	4,87	5,52	5,72	5,65

Per den 30 september ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 509 000 (517 000) kvadratmeter, varav 160 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 308 000 kvadratmeter depåer och kombi-terminaler samt 40 000 kvadratmeter uthyrd area i utvecklingsfastigheter. Minskningen beror främst på omklassificering av lokaler till utvecklingsfastighet och ej uthyrbar area. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (80) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 1 815 (1 121) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. De positiva värdeförändringarna under perioden kan tillskrivas sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,52 procent, jämfört med 5,65 procent per den 31 december 2024, delvis som en konsekvens av

investeringar i utvecklingsfastigheter med lägre direktavkastningskrav.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 633 (1 218) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 228 (237) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Under perioden har avtal om avyttring av bostadsbyggrätter i Ängelholm ingåtts med Ängelholms kommun. Köpeskillingen uppgick till 24 MSEK och fastigheten frånträdde i september.

35

Stationer

14

Orter med depåverksamhet

8

Orter med utvecklingsprojekt

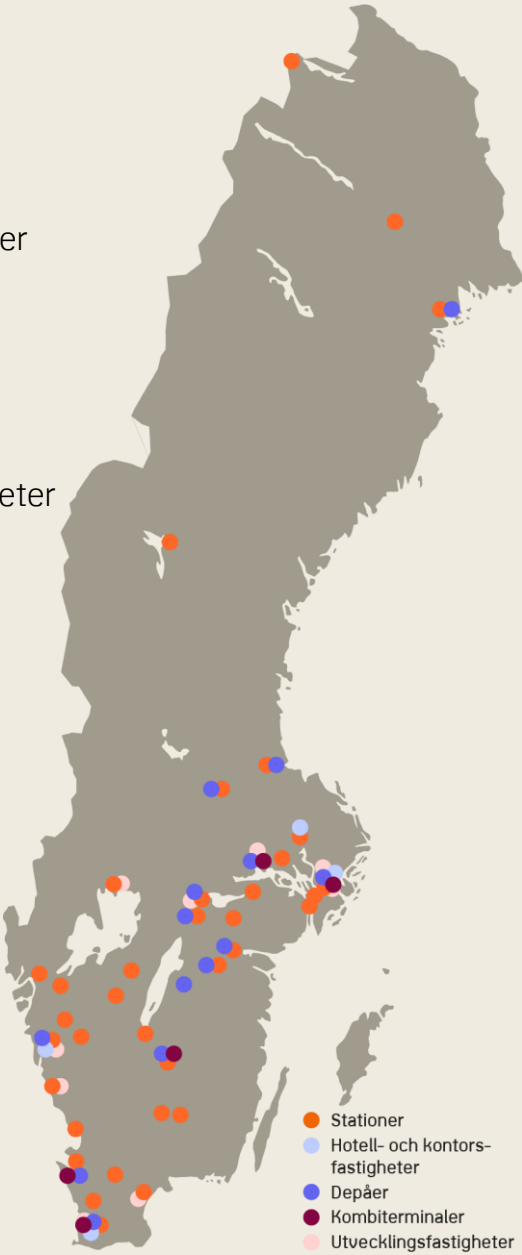
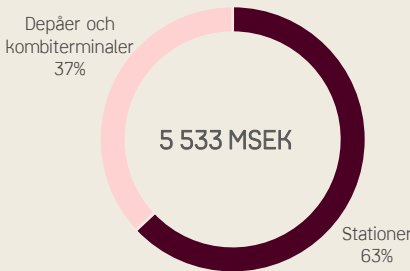
5

Kombi-terminaler

5

Hotell- och kontorsfastigheter

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde



Pågående projekt >100 MSEK

			Investeringar, MSEK									
Kommun	Projektnamn	Färdig-ställande	BTA	Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 30 sep 2025	Jan-sep 2025	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering ²⁾	Klimatpåverkan prognos ⁴⁾ kgCO2e/BTA	
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 103	1 047	352	25	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent	441	
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	774	486	270	-	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent	310	
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2026	13 600	761	113	648	114	17	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	256 ⁵⁾	
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	213	116	97	43	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	218	
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	630	450	210	100	Verkstad	BREEAM-SE Very Good	454	
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	492	280	212	98	100	Verkstad	E.T. ³⁾	280 ⁵⁾	
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	147	8	139	36	47	Station	BREEAM-SE Excellent	216	
Västerås	Västerås Crossdock	2026	25 000	278	273	5	5	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent	i.u.	
Summa			110 420	6 381	3 296	3 085	1 129			Genomsnitt	376	

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 så som om bolaget vore helägt av Jernhusen och uthyrningsgraden avser uthyrningsgraden så som helägd förvaltningsfastighet.
2) K: Kontor, S: Station.
3) Avses certifieras med BREEAM-SE In Use efter färdigställd utbyggnad.
4) Enligt senast uppdaterad klimatkalkyl i projektet. Omfattning livscykel A1-A5, byggdelsomfattning 3-8, Ljus BTA
5) Större ROT-projekt

Pågående detaljplaneprojekt

Kommun	Projektnamn	Bedömd la-gakraftvunnen detaljplan	Bedömd la-gakraftvunnen detaljplan		Huvudsakligt innehåll
			Bedömd BTA	Bedömd BTA	
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	50 000	Verkstad
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2031	175 000	175 000	Station, kontor
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	54 000	Bostäder, skola, förskola
Summa			439 000	439 000	

PROJEKTVERSAMHETEN UNDER PERIODEN

Centralstaden Göteborg

Både Grand Central och Park Central löper på enligt plan och ska stå klara till Västlän-kens öppnande i slutet på 2026. I juni tecknades ett hyresavtal med gymaktören STC, ett viktigt komplement för både resenärer och hyresgäster. Inom Detaljplan Norr om

Centralstationen, som möjliggör uppförande av 195 000 kvm BTA station, kontor och bostäder, pågår ett parallellt uppdrag för gestaltning av kvarter A. Kvarter A omfattar 55 000 kvm BTA och är nästa steg i utvecklingen av Centralstaden Göteborg. Målsättning är att under våren 2026 gå vidare med ett förslag.

Centralstaden Stockholm

Detaljplanen för Centralstaden Stockholm har varit ute på samråd under våren, och Stockholms stad har nu inlett arbetet med att sammanställa de inkomna remissvaren, inklusive Länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsen ställer sig i huvudsak positiv till projektets utveckling, men pekar på vissa osäkerheter kring risker kopplade till transporter av farligt gods och har därför begärt att dessa frågor prövas av regeringen.

Projektet genomförs i nära samverkan med Trafikverket och Stockholms stad och har stor nationell betydelse, då 80 procent av all fjärrtågtrafik i landet har sin början eller slutpunkt i Stockholm. Syftet är att öka kapaciteten för både tågtrafik och resande till såväl Stockholm som resten av Sverige.

Hagalunds Depå

På Hagalunds Depå fortsätter arbetet med att bygga nya moderna depåer samt

modernisera och bygga ut befintliga funktioner. Inflyttning kommer att ske successivt under 2026 och 2027. I september [tecknades ett hyresavtal](#) om totalt 2 500 kvadratmeter med Mälardalstrafik AB avseende del av Gamla Vagnhallen för inflyttning i början av 2026.

Västerås Crossdock

I juni tecknades [ett 25-årigt hyresavtal samt projekt- och genomförandeavtal med Westernman](#). Avtalet innebär att Jernhusen uppför en ny, modern crossdock som ska stå klar för inflyttning i slutet av 2026.

Varberg Resecentrum

I juli [öppnade det nya stationshuset i Varberg](#), ett modernt, tillgängligt och inkluderande stationshus med plats för handel, mat och resenärsservice.

Läs mer om våra projekt på [www.jernhusen.se](#).

Finansiering

Efter en inledning på året med hög volatilitet har de finansiella marknaderna stabiliserats under det tredje kvartalet. Marknadsräntorna har utvecklets mer balanserat och kreditmarginalerna har gradvis minskat, vilket tyder på ett förbättrat marknadssentiment och en ökad riskaptit bland investerare. Den geopolitiska osäkerheten består, men vid utgången av september låg både marknadsräntor och kreditmarginaler något lägre än vid årets början, vilket på sikt kan bidra till lägre finansieringskostnader.

En stor andel av Jernhusens skuldportfölj är räntesäkrad, vilket motverkar effekten av räntepågångar och bidrar till stabila finansiella kostnader över tid. Den goda tillgången till kapital för Jernhusen återspeglar bolagets stabila affär, starka finansiella ställning och tydliga hållbarhetsprofil och säkerställer kapacitet för framtida investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 433 MSEK och uppgår till 11 592 (10 159) MSEK, främst som ett resultat av investeringar i

projektportföljen och utbetald utdelning. Per den 30 september utgjordes låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 8 693 MSEK, gröna lån om 1 000 MSEK och gröna företagscertifikat om 2 340 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

Jernhusen har ett grönt ramverk för finansiering i syfte att bidra till målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket innehar högsta betyg av Cicero "Shades of green" och höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Under perioden har Jernhusen emitterat 1 600 MSEK gröna obligationer inom ramen för det gröna ramverket.

BEKRÄFTAT KREDITBETYG AV S&P GLOBAL

I den årliga översynen, som genomfördes i juni 2025, bekräftade S&P Global Jernhusens kreditbetyg A/A-1 med stabila utsikter. Betyget speglar bolagets finansiella och operativa stabilitet och förmåga att över tid bibehålla en stark

balansräkning och stabila kassaflöden. Noterbart är att Jernhusen idag finansierar sig till lägre kreditmarginaler än fastighetsbolag med jämförbar rating.

RÄNTEBINDNING

Under perioden har nya räntederivat om 1 000 MSEK tecknats. Av den totala räntebärande skulden är 4 100 MSEK (3 200) räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september till 60 MSEK (98).

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger, för perioden uppgick den till 4,9 (5,4) gånger. Belåningsgraden har ökat till 44,9 (42,3) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,6 (10,1) gånger, kapitalbindningen till 3,1 (3,3) år och räntebindningen 2,8 (2,9) år. 75 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten

uppgick till 150 (198) procent, vilket är över målet om 125 procent. Det visar att Jernhusen är väl rustat för att hantera en ökad låneskuld och kommande finansieringsbehov.

RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framtåtriktade räntan per den 30 september uppgick till 2,7 (2,6) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 september antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 25 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 120 MSEK.

Ränteförfallostruktur per 2025-09-30

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	3 025	3,0
1 - 2 år	1 500	1,8
2 - 3 år	3 358	3,2
3 - 4 år	1 350	2,0
4 - 5 år	600	2,9
5 - år	2 201	2,6
Totalt¹⁾	12 033	2,7

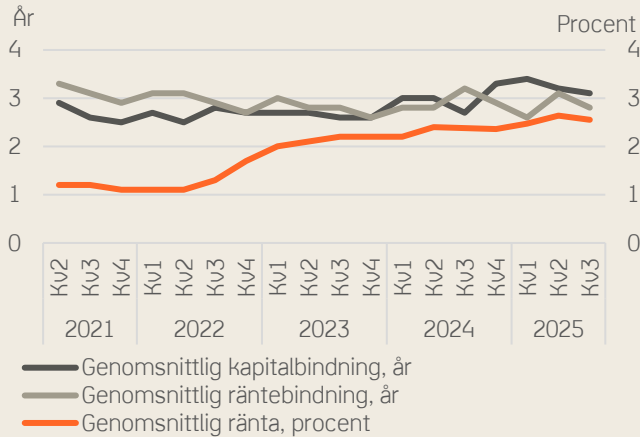
Låneförfallostruktur per 2025-09-30

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ²⁾	3 673	31
1 - 2 år	1 900	16
2 - 3 år	3 458	29
3 - 4 år	902	7
4 - 5 år	800	7
5 - år	1 301	11
Totalt¹⁾	12 033	100

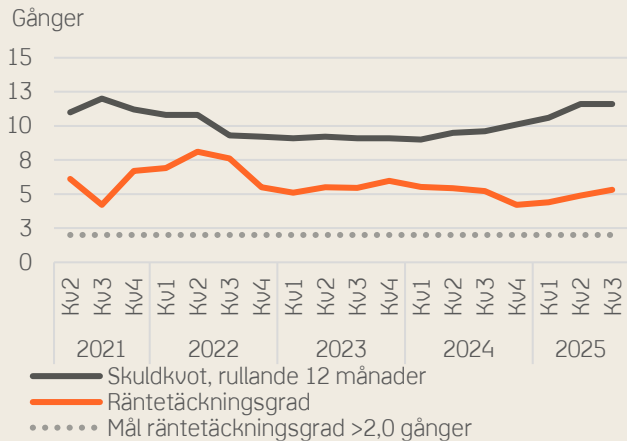
1) Marknadsvärde derivat om 18 MSEK samt Leasingskulder om 425 MSEK ingår inte.

2) Inklusive företagscertifikat.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- sep 2025	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	313	295	853	860	1 100	1 107
Central administration och strategisk utveckling	-29	-27	-75	-76	-104	-105
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	5	3	12	21	-2	7
Betald ränta	-69	-50	-230	-153	-317	-241
Erhållen ränta	5	9	16	33	25	41
Betald skatt	-	-0	-	-0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227	229	576	684	702	810
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	104	199	203	675	346	818
Förändring av korta skulder	-36	-120	-204	-140	27	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	295	308	575	1 219	1 074	1 718
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-503	-379	-1 565	-1 194	-2 195	-1 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	24	31	24	31	22	29
Förvärv av inventarier	-1	-2	-3	-11	-5	-13
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	-	36	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-480	-351	-1 544	-1 175	-2 141	-1 772
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-185	-43	-969	44	-1 067	-54
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	697	498	3 102	1 603	4 451	2 952
Amortering av räntebärande skulder	-657	-348	-1 983	-1 245	-2 936	-2 198
Förändring av långfristiga skulder	17	11	32	32	43	43
Utbetald utdelning	-	-	-358	-357	-358	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57	161	793	33	1 200	441
Periodens kassaflöde	-128	118	-177	77	133	387
Likvida medel vid periodens början	785	408	834	448	525	448
Likvida medel vid periodens slut	658	525	658	525	658	834

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten är lägre än föregående år främst till följd av högre räntebetalningar och att föregående år påverkades positivt av minskade kortfristiga placeringar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten är högre än föregående år till följd av högre investeringar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåning av obligationer och amortering av låneskulder. Det positiva kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år beror på högre nettoupplåning.

Segmentsinformation

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Affärsområde Stationer äger stationer och stationsnära fastigheter såsom kontor och hotell samt utvecklingsfastigheter. Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger depåer, kombiterminaler samt utvecklingsfastigheter.

MSEK	Jan-sep 2025				Jan-sep 2024			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	525	445	-12	958	512	441	-8	945
Markupplåtelse	61	27	-1	88	70	26	-1	96
Infrastrukturförvaltning	-	93	-	93	-	95	-0	95
Summa hyresintäkter	586	564	-13	1138	583	561	-8	1135
Energi	36	60	-1	95	38	61	-0	99
Stationsintäkter	82	-	-	82	78	-	-0	78
Reklamintäkter	35	-	-	35	35	-	0	35
Övrigt	48	21	-0	69	57	23	22	102
Summa övriga fastighetsintäkter	200	81	-1	280	208	84	22	315
Summa fastighetsintäkter	786	646	-13	1418	791	645	13	1450
Driftkostnader	-186	-64	-1	-251	-181	-73	1	-253
Energi	-49	-69	3	-115	-56	-72	-0	-128
Underhåll	-33	-29	0	-62	-34	-28	-0	-61
Fastighetsskatt	-22	-1	-0	-23	-16	-1	-0	-17
Fastighetsadministration	-63	-67	15	-115	-66	-71	6	-130
Summa fastighetskostnader	-353	-229	17	-566	-352	-245	7	-590
Driftöverskott	433	416	4	853	439	401	20	860
Central administration	-	-	-41	-41	-	-	-43	-43
Strategisk utveckling	-	-7	-27	-34	-	-7	-27	-34
Finansiella poster	-	-	-160	-160	-	-	-146	-146
Förvaltningsresultat	433	409	-224	618	439	394	-195	638
Värdeförändring fastigheter	67	132	-	199	51	-115	-2	-66
Värdeförändring derivat	-	-	-37	-37	-	-	-89	-89
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-40	-40	-	-	-45	-45
Resultat före skatt	499	541	-301	739	490	279	-330	438

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024-sep 2025	Jan-dec 2024
Intäkter	89	85	277	260	365	349
Kostnader	-81	-82	-275	-270	-384	-380
Finansnetto	16	116	78	164	130	215
Bokslutsdispositioner	-	-	-	0	245	245
Resultat före skatt	24	119	81	154	356	430
Skatt	-22	-31	-46	-42	-46	-41
Periodens resultat	2	88	34	113	310	389

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Periodens skattekostnad påverkas av simulerade men ej erhållna koncernbidrag.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	6	11	10
Materiella anläggningstillgångar	14	17	16
Finansiella anläggningstillgångar	3 781	3 064	3 319
Omsättningstillgångar	13 036	12 255	12 646
SUMMA TILLGÅNGAR	16 838	15 347	15 991
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 530	4 578	4 854
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder	8 361	6 438	7 738
Kortfristiga skulder	3 947	4 331	3 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 838	15 347	15 991

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023
Fastighetsintäkter	469	475	474	456	461	494	495	485	457
Driftöverskott	313	279	261	247	295	297	268	273	289
Förvaltningsresultat	231	204	184	166	216	224	198	208	215
Värdeförändring fastigheter	94	4	101	387	-42	203	-228	-305	-231
Periodens resultat	232	106	225	340	18	340	-7	-135	-3

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023
Lokalarea, kvm	509 000	516 000	523 000	517 000	523 000	528 000	537 000	537 000	538 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	25 840	25 235	24 601	24 025	23 088	22 770	22 038	21 967	21 631
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	528	631	473	640	388	531	299	691	321
Fastighetsförsäljningar, MSEK	15	0	-1	93	29	2	-	54	6
Överskottsgrad, procent	66,8	58,7	55,0	54,2	64,1	60,1	54,1	56,3	63,2
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,5	4,5	4,7	4,8	5,0	5,1	5,1	4,9	4,8
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	6,4	6,0	7,1	5,8	2,9	2,1	1,7	0,8	3,8
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,3	5,1	5,4	6,1	6,1	6,3	5,0	5,4	5,5

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023
Soliditet, procent	39,0	38,6	40,6	40,2	40,9	41,1	41,5	41,6	44,1
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	11 592	11 352	10 547	10 159	9 964	9 774	9 107	8 972	8 512
Belåningsgrad, procent	44,9	45,0	42,9	42,3	43,2	42,9	41,3	40,8	39,4
Skuldkvot, ggr	11,6	11,6	10,6	10,1	9,6	9,5	9,0	9,1	9,1
Likviditetskvot, procent	150	191	185	198	138	140	148	184	152
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,9	4,4	4,2	5,2	5,4	5,5	6,0	5,5
Genomsnittlig ränta, procent	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2
Räntebindningstid, år	2,8	3,1	2,6	2,9	2,6	3,1	2,8	2,8	2,6
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	8,7	6,7	9,0	6,8	2,1	1,9	1,2	-1,8	3,8

Härledning nyckeltal

Jernhusen använder alternativa nyckeltal som inte definieras fullt ut av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterande information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget. Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och/eller bedömts som väsentliga att specificera.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	3kt 2024- sep 2025	Jan-dec 2024
Driftöverskott	313	295	853	860	1 100	1 107
Fastighetsintäkter	/ 469	461	1 418	1 450	1 874	1 906
Överskottsgrad, procent	= 66,8	64,0	60,1	59,3	58,7	58,1
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 100	1 133	1 100	1 133	1 100	1 107
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 24 558	22 299	24 558	22 299	24 558	22 778
Direktavkastning, rullande tolv månader, procent	= 4,5	5,1	4,5	5,1	4,5	4,9
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	784	846	784	846	784	804
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 212	-188	-212	-188	-212	-198
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+ 585	-371	585	-371	585	321
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 24 558	22 299	24 558	22 299	24 558	22 778
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 6,4	2,9	6,4	2,9	6,4	5,8

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	3kt 2024- sep 2025	Jan-dec 2024
Finansrelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat	231	216	618	638	784	804
Finansiella poster	- 54	-51	-160	-145	-212	-198
Finansiella poster	/ -54	-51	-160	-145	-212	-198
Räntetäckningsgrad, ggr	= 5,3	5,2	4,9	5,4	4,7	5,1
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	902	216	902	216	902	691
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 412	10 082	10 412	10 082	10 412	10 156
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 8,7	2,1	8,7	2,1	8,7	6,8

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Finansrelaterade nyckeltal			
Eget kapital	10 604	10 088	10 391
Totala tillgångar	/ 27 218	24 685	25 837
Soliditet, procent	= 39,0	40,9	40,2
Räntebärande skulder	12 459	10 944	11 340
Derivat (skuld)	+ 18	43	31
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- 0	10	11
Räntebärande fordringar	- 154	407	249
Derivat (fordringar)	- 77	81	120
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+ 4	-	3
Likvida medel	- 657	525	834
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 11 592	9 964	10 159
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	11 592	9 964	10 159
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 784	846	804
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 212	-188	-198
Skuldkvot, gånger	= 11,6	9,6	10,1
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700	5 200
Likvida medel	+ 657	525	834
Kortfristiga placeringar	+ 149	406	249
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 3 673	4 085	3 166
Likviditetskvot, procent	= 150	138	198
Räntebärande nettolåneskuld	11 592	9 964	10 159
Marknadsvärde fastigheter	/ 25 840	23 088	24 025
Belåningsgrad, procent	= 44,9%	43,2%	42,3%

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 september var 203 (200) personer anställda i koncernen, varav 197 (194) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

SÄSONGSVARIATIONER

Stark kyla och kraftiga snöfall under vintermånaderna kan innebära ökade kostnader för energi, snöröjning och förlängt öppethållande på vissa stationer för Jernhusen. Säsongsvariationerna är dock relativt små sett ur ett större perspektiv. De största flödena på stationer och stationsområden inträffar främst under långhelger, då resandet är som störst.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Jernhusen har transaktioner med närstående statligt ägda bolag och affärsdrivande verk. Intäkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av elinköp. Se not 7.2, sidan 88 i årsredovisningen för 2024, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Inga förändringar av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer så som de beskrivs på sidorna 46–50 i årsredovisningen för 2024 bedöms ha skett.

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 förvaltningsfastigheter och värdering av skuld avseende återköp av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central. För känslighetsanalys se sidorna 78–80 i Jernhusens årsredovisning för 2024.

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) så som 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 så som de har beskrivits i årsredovisningen 2024. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2025 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplýsingar i finansiella rapporter i kraft och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Jernhusen påverkas främst genom förändrad presentation av rapport över totalresultat.

Inga övriga 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 4.1, sidorna 78–80 i årsredovisningen för 2024, för mer information.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kalendarium

■ Bokslutskommuniké 2025	22 januari 2026
■ Års- och hållbarhetsredovisning 2025	februari/mars 2026
■ Delårsrapport januari-mars 2026	29 april 2026
■ Halvårsrapport januari-juni 2026	10 juli 2026
■ Delårsrapport januari-september 2026	22 oktober 2026

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

Stockholm den 23 oktober 2025

Biljana Pehrsson

Ud

För vidare information kontakta

Biljana Pehrsson, vd
Telefon: 08-410 626 00
biljana.pehrsson@jernhusen.se

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

ADRESS

Jernhusen AB (publ)
Klarabergsviadukten 49
Box 520
101 30 Stockholm
Telefon: 08-410 626 00
www.jernhusen.se
info@jernhusen.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 oktober 2025 klockan 13:00.

Revisorns granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 medvetna 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 23 oktober 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Omslagets framsida: Varbergs nya stationsbyggnad. Byggnaden invigdes i juli i samband med att dubbelspåret och tunneln genom Varberg öppnades för trafik. Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Org.nr 556484-2027

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

CO₂e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO₂e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

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

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

Fastighetsintäkter: Hysesintäkter 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. Resultatmålet 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: Summan av kontrakterade årshyror för lokaler, järnvägsinfrastruktur och arrenden, tillsammans med den bedömda marknadshyran för outhyrd lokalarea vid slutet av rapporteringsperioden.

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

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

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för nyuthyrningar och uppsägningar för avflytt. För nyuthyrningar inkluderas samtliga rabatter och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

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

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

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

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

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

FINANSIELLA BEGREPP

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

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

Direktavkastning: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde 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. 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. Inkluderar ränta för leasingskulder, företagscertifikat, obligationer, lån och derivat samt tomträttsavgäld men inte kostnader så som uppläggningsavgift, kostnad för kreditfacilitet eller avgift till kreditinstitut.

Likviditetskvot: Outnyttjade kreditlöften, likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

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

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

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

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

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

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

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