

Bokslutskommuniké

Januari-december 2025



Bokslutskommuniké januari-december 2025

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter	503	456	1 921	1 906
Förvaltningsresultat	229	166	847	804
Värdeförändringar fastigheter	677	387	875	321
Periodens resultat	767	340	1 328	691
Investeringar och förvärv av fastigheter	807	640	2 440	1 857
Marknadsvärde fastigheter	27 329	24 025	27 329	24 025
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	83	82	83	82
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,2	6,1	4,2	6,1
Överskottsgrad, procent	61	54	60	58

Ekonomiska mål	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	7,6	5,8	7,6	5,8
Belåningsgrad, 40 – 50 procent	44,1	42,3	44,1	42,3
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	5,0	4,2	4,9	5,1
Utdelning 40 – 70 procent av årets resultat ¹⁾	–	–	40	55

1) 40 – 70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och där tillhörande uppskjuten skatt. föreslår årsstämman 2026 en utdelning om 263 MSEK, motsvarande 40 procent av årets utdelningsbara resultat. Under 2025 delades 358 MSEK ut.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

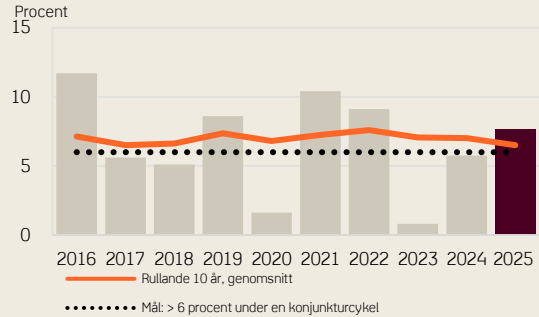
- Ett nytt ramverk för grön finansiering har lanserats och fått högsta betyg, Dark Green, av S&P Global Ratings. Under perioden emitterades gröna obligationer om 1 500 MSEK och ett lån om 500 MSEK tecknades med Nordiska Investeringsbanken.
- Konsultbolaget ELU tecknade avtal om 1 750 kvm kontorslokaler i Göteborg Park Central med planerat tillträde i slutet av 2027.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2026 en utdelning om 263 MSEK, vilket motsvarar 40 procent av det utdelningsbara resultatet.
- I januari 2026 vann detaljplanen för Arlov Depå i Burlöv laga kraft. Den del av depån som ligger i Malmö är antagen av kommunfullmäktige och väntar på att vinna laga kraft. Detaljplanerna möjliggör uppförande av 50 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan.

PERIODEN I KORTHET

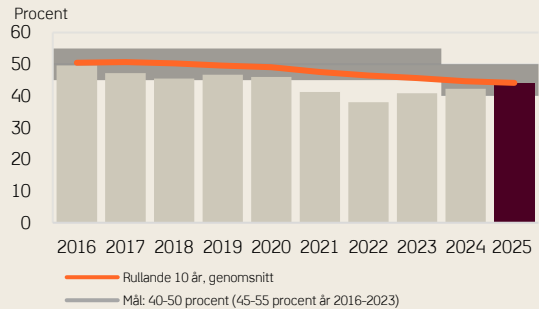
- Fastighetsintäkterna ökade med 1 procent till 1 921 MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 847 MSEK.
- Överskottsgraden ökade 2 procentenheter till 60 procent.
- Den ekonomiska vakansgraden sjönk till 4,2 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 875 MSEK.
- Periodens resultat ökade till 1 328 MSEK.

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

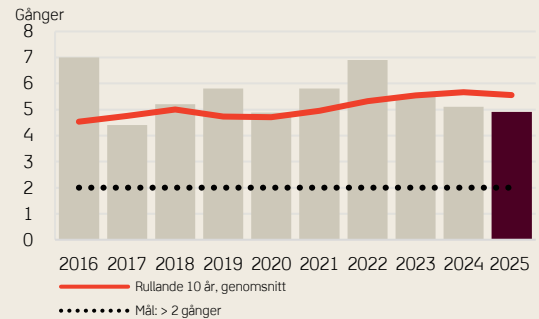
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Vd har ordet – starkt förvaltningsresultat och god grund för fortsatt tillväxt

Vi avslutar år 2025 med ett stabilt förvaltningsresultat, sjunkande vakansgrad och positiv värdeutveckling i förvaltnings- och projektportföljen. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra järnvägsnära fastigheter på såväl stations- och kontorssidan som på depå- och verkstadssidan. Våra långsiktiga investeringar fortlöper enligt plan och vår strategiska affärsmodell med kunden i fokus har visat styrka. Vi går in i år 2026 med en robust operationell och finansiell position.

2025 har varit ytterligare ett år som prövat marknadens förmåga att hantera ekonomiska och geopolitiska utmaningar. Nu, när året är avslutat, ser vi en försiktig återhämtning, med stabila räntor och ökad inhemsk efterfrågan. Även fastighetsmarknaden ser ljusare ut med större transaktionsvolym och en stabilare hyresmarknad. Vakansgraden för kontor i storstäderna har ökat men bedöms ha stabiliserats mot slutet av perioden. Det kan indikera förutsättningar för en positiv utveckling av hyror och vakanser, förutsatt att marknadens tillväxtprognoser infrias under 2026.

AKTIV UTHYRNING OCH STABIL FINANSIELL UTVECKLING

Vi avslutade året med en aktiv uthyrningshöst, där ett antal större avtal signerades inom såväl kontor och stationer som depåer. Den positiva nettouthyrningen för helåret blev 59 MSEK. Fastighetsintäkterna uppgick till 1 921 MSEK och förvaltningsresultatet till 847 MSEK. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid årets slut till 4,2 procent.

Sammantaget uppvisar verksamheten stabila kassaflöden och positiva värdeförändringar, vilket resulterade i en totalavkastning om 7,6 procent för året och 6,5 procent för de senaste 10 åren. Därmed översteg totalavkastningen vårt mål om minst 6 procent över en konjunkturcykel.

Även om de stora pågående investeringarna belastar förvaltningsresultatet genom högre finansiella kostnader har utvecklingsportföljen bidragit med positiv värdetillväxt. Det har stärkt vår ställning och återspeglas i kreditratingen som bekräftades under året.

Våra större stadsutvecklings- och depåprojekt fortskrider enligt plan. Investeringarna är långsiktiga och omfattande, men väl avvägda och syftar till att möta det ökande behovet av person- och godstransporter på järnväg. Intresset från kapitalmarknaden har varit fortsatt starkt under året, inte minst för våra gröna obligationer.

INVESTERINGAR SOM STÄRKER FRAMTIDA KAPACITET

Den 19 november 2025 lanserade vi vårt uppdaterade gröna finansiella ramverk. Det är fortsatt fullt anpassat till EU-taxonomin och följer ICMA:s senaste principer och Green Bond Principles. S&P Global Ratings har granskat det nya finansieringsramverket och tilldelat det högsta betyg, "Dark Green", utan identifierade svagheter, vilket vi naturligtvis är mycket stolta över.

I samband med lanseringen bjöd Jernhusen in till en kapitalmarknadsdag som rönt stort intresse och resulterade i att vi emitterade två gröna obligationer om totalt 1 500 MSEK. Det är medel som kommer att investeras i strategiskt viktiga fastighets- och infrastrukturprojekt, inklusive utvecklingen av Centralstaden Göteborg i samband med Västlänken och den fortsatta utbyggnaden av Hagalunds Depå i Solna.

GOD GRUND INFÖR 2026

Vi går in i år 2026 där vi kan se en viss ljusning i ekonomin, men samtidigt fortsatta geopolitiska utmaningar i vår omvärld. Efterfrågan på lokaler i våra stationer, depåer och kombiterminaler är fortsatt god och våra strategiska lägen och vårt specialiserade erbjudande möter kundernas behov.

Den ekonomiska vakansgraden är låg och detta, tillsammans med ökande intäkter och positiva värdeförändringar i takt med att våra stora projekt färdigställs, utgör en stark grund för lönsam tillväxt och fortsatt utveckling av attraktiva och funktionella miljöer längs den svenska järnvägen.

Jag vill tacka alla mina kollegor för mycket gott arbete under det gångna året. Tack också till våra kunder, samarbetspartners och investerare för gott samarbete. Jag ser fram emot vår fortsatta spännande resa framåt!

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen



Det här är Jernhusen

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

Jernhusen är ett kommersiellt fastighetsbolag som äger fastigheter vid den svenska järnvägen. Genom en aktiv förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling skapar vi hållbar tillväxt med god lönsamhet för ägaren, svenska staten. Det ger förutsättningar för en positiv kund- och resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

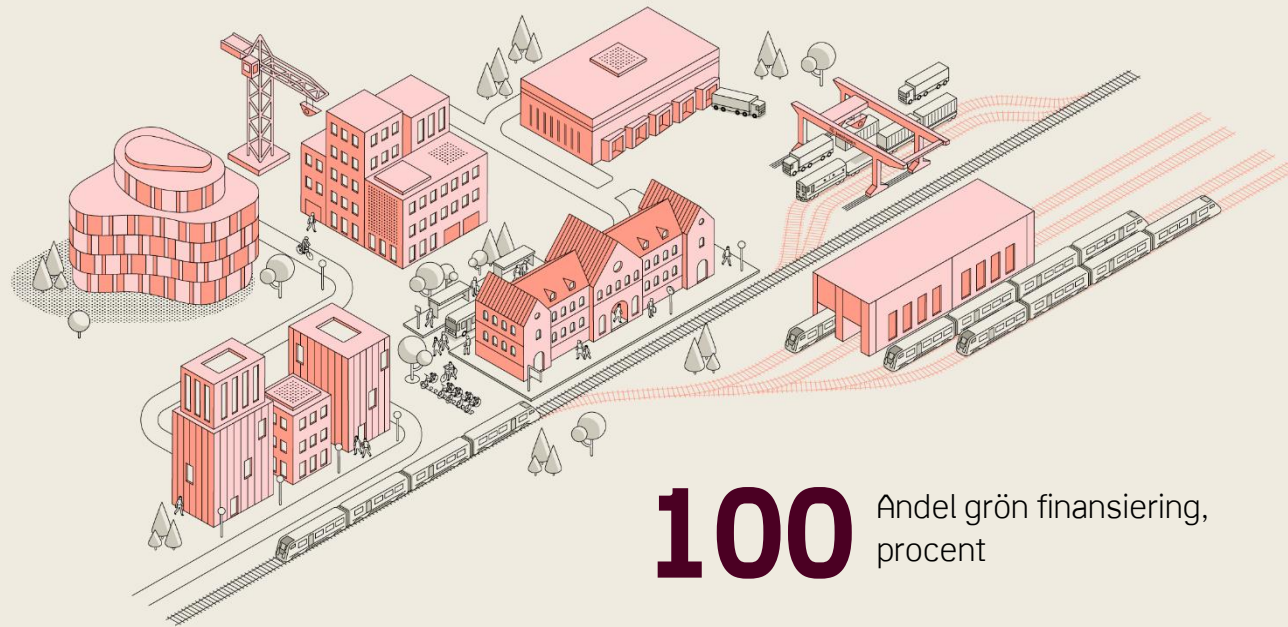
Vi arbetar **med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**. Tillsammans med transport-systemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Luleå äger Jernhusen 35 järnvägsstationer och stationsnära fastigheter med kontor och hotell. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer med verksamhetslokaler på 14 orter nära de stora trafikstråken. Där har tåg företagen tillgång till verkstäder för tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg.



UTVECKLINGSFASTIGHETER OCH MARK

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler stationsfunktioner, kollektivtrafikhärla arbetsplatser och bostäder, mer godstransporter på järnväg och ötköad kapacitet för tågunderhåll.

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 fastighetsintäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

27,3 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 är grunden för Jernhusens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Inom detta mål finns fyra ekonomiska mål. Tre av dem – belåningsgrad, räntetäckningsgrad och utdelning – säkerställer de finansiella förutsättningarna för en stabil affär över tid. Det fjärde, totalavkastning, används i den operativa verksamheten för att mäta Jernhusens lönsamhet, som är avgörande för att bibehålla en hållbar affär. Målet är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel. För de senaste 12 månaderna uppgick totalavkastningen till 7,6 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. En orolig omvärld har medfört förtydligande i ägarens förväntningar genom utvecklad ägarpolicy under 2025. Jernhusens löpande trygghets- och säkerhetsarbete förstärks kontinuerligt. Jernhusens motståndskraft mot störningar och kontinuitetsförmåga både i fysiska miljöer och digitalt har adresserats. Jernhusen har också förtydligat och förstärkt sin roll inom totalförsvaret. Under 2025 har god samverkan med myndigheter och övriga statligt ägda bolag etablerats.

1) Måltalet för utsläpp inom projektverksamheten kommer att utvecklas i års- och hållbarhetsredovisningen 2025.

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 året 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 hösten genomfördes en mätning av kundnöjdhet med fokus på hyresgäster, där en ny metod som är anpassad efter branschpraxis bland större fastighetsbolag användes. Resultaten från mätningen var ett NKI-utfall på 72, en betydande höjning från tidigare mätningar. Utifrån analys av resultatet och andra insikter arbetas handlingsplaner fram för att kontinuerligt utveckla och förbättra kundupplevelsen. Under slutet av 2025 genomfördes även en undersökning av resenärers och besökares upplevelse av stationsmiljön, där metoden bygger på internationell forskning av stationsupplevelser. Resultatet sammanställs och analyseras under våren och presenteras i nästa delårsrapport.

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 året uppgick utsläppen inom förvaltningen till 9 755 ton CO₂e vilket motsvarar en minskning med 19 procent jämfört med 2020.

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. Måltalet för utsläpp inom projektverksamheten kommer att utvecklas i års- och hållbarhetsredovisningen 2025.



Lönsam tillväxt

Mål: Totalavkastning $\geq$ 6 % över en konjunkturcykel
Utfall rullande 12 månader: 7,6 %
Utfall rullande 10 år, genomsnitt: 6,5 %
Se sida 2 för övriga ekonomiska mål.



Säkert, sunt & tryggt för alla

Mål: 0 allvarligt skadade på våra fastigheter
Utfall 2025: 0 allvarligt skadade



Positiv kundupplevelse

Mål: NKI $\geq$ 80 år 2030
Utfall 2025: 72



Klimatneutralt

Mål: Halvering av CO₂e till år 2030 jämfört med basåret 2020, klimatneutralt år 2045
Utfall: Minskning 19 % i förvaltningsverksamheten rullande 12 månader. Beräknade utsläpp i pågående projekt uppgår till 376 kg CO₂e/BTA ¹

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	387	376	1 525	1 511
Övriga fastighetsintäkter	116	80	396	395
Summa fastighetsintäkter	503	456	1 921	1 906
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-74	-85	-324	-338
Energi	-38	-39	-153	-167
Underhåll	-27	-28	-89	-89
Fastighetsskatt	-8	-5	-31	-22
Fastighetsadministration	-51	-52	-166	-182
Summa fastighetskostnader	-197	-209	-762	-799
Driftöverskott	306	247	1 159	1 107
Central administration	-17	-18	-57	-61
Strategisk utveckling	-4	-11	-38	-44
Finansiella poster	-57	-52	-216	-198
Förvaltningsresultat	229	166	847	804
Värdeförändringar fastigheter	677	387	875	321
Värdeförändringar derivat	29	49	-8	-40
Värdeförändringar finansiell skuld	23	-137	-18	-182
Resultat före skatt	958	465	1 696	903
Skatt	-191	-125	-368	-212
Periodens resultat	767	340	1 328	691
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdeförändring elderivat	-6	2	5	4
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	1	-1	-1	-1
Övrigt totalresultat ¹⁾	-5	2	4	3
Periodens totalresultat	762	342	1 333	694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	767	340	1 328	694
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3
Resultat per aktie (SEK)	192	85	332	173
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Lokaler	326	317	1 284	1 262
Markupplåtelse	31	31	119	127
Infrastrukturförvaltning	30	28	122	122
Summa hysesintäkter	387	376	1 525	1 511
Energi	32	31	127	130
Stationsavgifter	25	26	106	104
Reklamintäkter	11	11	45	46
Övrigt	48	13	117	115
Summa övriga fastighetsintäkter	116	80	396	395
Summa fastighetsintäkter	503	456	1 921	1 906

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 1 procent jämfört med föregående år. Hysesintäkterna från lokaler ökade med 22 MSEK medan hysesintäkter från markupplåtelse och infrastrukturförvaltning minskade med 8 MSEK, varav parkeringsintäkter och arrendeintäkter stod för 2 MSEK respektive 6 MSEK av minskningen.

Av övriga fastighetsintäkter utgör 28 (33) MSEK engångsersättningar.

Av hysesintäkterna från lokaler utgjorde 121 (124) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 79 (81) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 5 procent till följd av lägre driftkostnader, kostnader för energi och fastighetsadministration.

Sammantaget innebär förändringarna i fastighetsintäkter och fastighetskostnader att

driftöverskottet ökade med 5 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

De finansiella posterna var 18 MSEK högre än föregående år, motsvarande en ökning om 9 procent. Ökningen förklaras av högre upplåningsränta.

Aktiverad ränta uppgick till 96 (34) MSEK, ökningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 847 MSEK, vilket är 5 procent högre än föregående år.

Jämförbart bestånd

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

Värdeförändringar fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklings-fastigheter	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Kassaflödesposter	115	195	32	342	62
Projekresultat	24	-	-4	19	125
Direktavkastningskrav	240	250	24	514	133
Summa värdeförändringar	379	445	51	875	321

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter var positiva och motsvarar en värdeförändring om 3,6 procent av marknadsvärdet vid ingången av året. Den positiva värdeförändringen förklaras främst av starkare framtida kassaflöde och 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 -8 (-40) MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde närmast sig förfall, vilket minskat deras nuvärde.

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

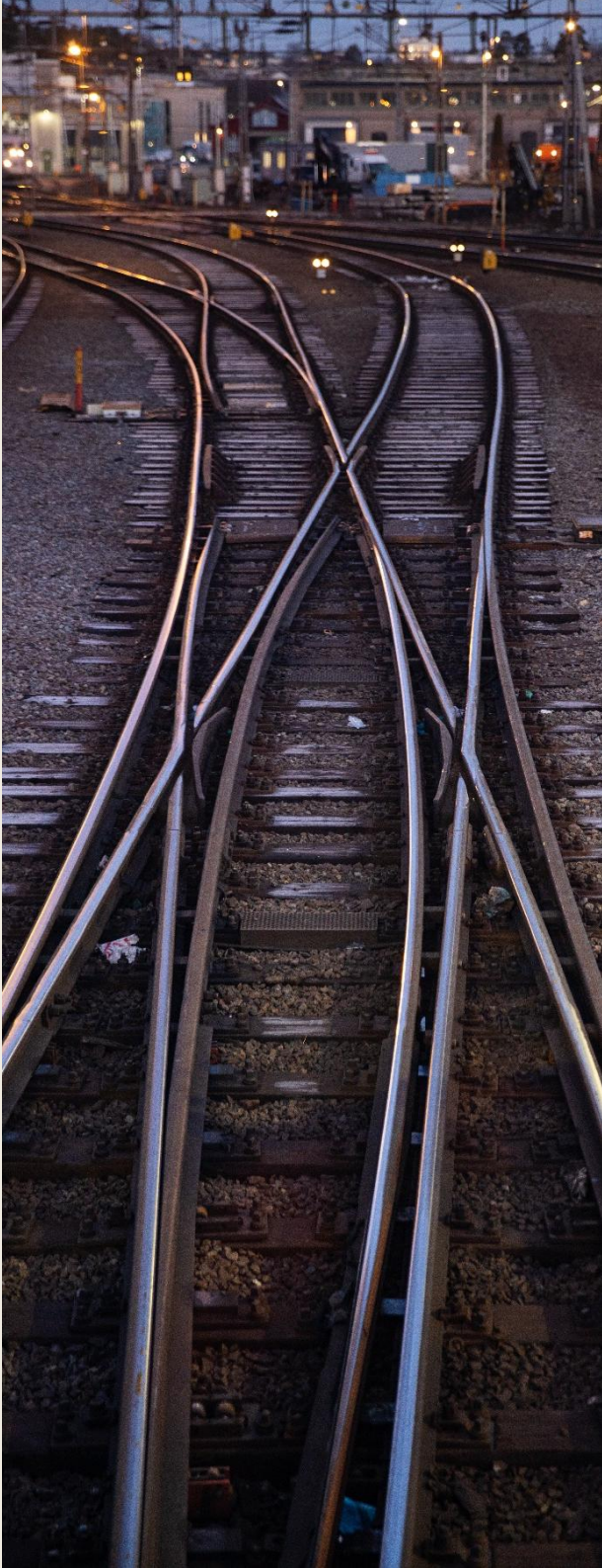
Den effektiva skatten motsvarade 21,7 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande bolagsskattesats om 20,6 procent. Skillnaden beror i huvudsak på ej avdragsgilla räntekostnader. Effekten av ej avdragsgill ränta har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre räntekostnader.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 957 (1 213) MSEK, varav 883 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 12 350 (10 605) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Aktuell skatt	-	-0
Uppskjuten skatt	-368	-211
Summa skatt	-368	-212
Redovisat resultat före skatt	1 697	903
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-349	-186
Skatteeffekt av:		
bolagsförsäljning	-2	7
ej avdragsgill ränta	-16	-6
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-4	-38
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	4	4
övriga justeringar	-1	-0
justeringar hänförliga till föregående år	-	8
Summa skatt	-368	-212
Effektiv skattesats, %	21,7	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, kontaktledningar, växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturavgift. 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, kontaktledningar, 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 innehas 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 46 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 31 december uppgick till 4,5 (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 18 (0) MSEK. Inklusiva omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till 26 (8) MSEK. Nyuthyrningen var jämnt fördelad mellan olika lokaliteter.

Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgick till 53 MSEK och 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. Av uppsägningarna utgör 9 MSEK egna uppsägningar för tomställande inför nybyggnation.

Den totala nettouthyrningen för perioden uppgick till 59 MSEK inklusive egna uppsägningar och 68 MSEK exklusive egna uppsägningar.

Vakansgrad

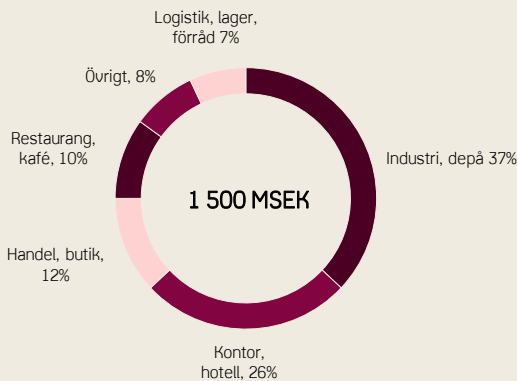
Per den 31 december uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 5,0 (8,4) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,1 (3,5) procent och för Jernhusen totalt till 4,2 (6,1) procent.

Minskningen förklaras framför allt av omklassificeringar av fastigheter till utvecklingsfastigheter och ej uthyrbar area, vilket sammantaget sänkt den totala vakansgraden med cirka 1,2 procentenheter under perioden. Resterande minskning om 0,7 procentenheter förklaras av positiv nettouthyrning.

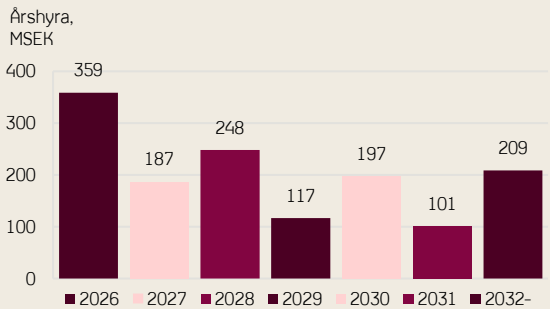
Nettouthyrning

MSEK	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Förvaltningsbestånd		
Nyuthyrning	32	26
Uppsagt för avflytt	-15	-26
Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet	18	-
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	53	85
Uppsagt för avflytt	-11	-21
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	41	64
Nettouthyrning totalt	59	64

Andel av hyresvärde per användningsområde

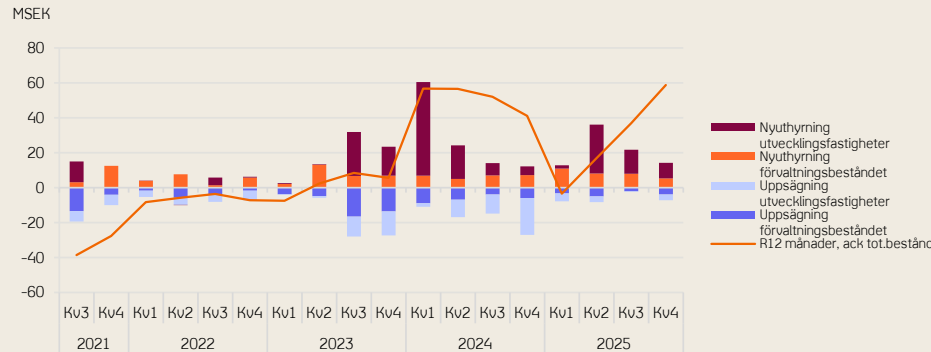


Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2026 avser 90 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 2032 eller senare är den återstående genomsnittliga kontraktstiden 15,6 år.

Nettouthyrning



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 329	24 025
Övriga materiella anläggningstillgångar	98	100
Immateriella tillgångar	5	10
Derivat	104	120
Summa anläggningstillgångar	27 535	24 254
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	236	273
Räntebärande kortfristiga fordringar	655	249
Övriga fordringar	219	226
Likvida medel	620	834
Summa omsättningstillgångar	1 731	1 583
SUMMA TILLGÅNGAR	29 266	25 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 365	10 391
Summa eget kapital	11 365	10 391
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 785	2 416
Räntebärande skulder	9 884	8 158
Övriga skulder	537	476
Derivat	15	30
Avsättningar	73	74
Summa långfristiga skulder	13 294	11 154
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 530	3 182
Derivat	4	0
Leverantörsskulder	380	477
Övriga skulder	693	633
Summa kortfristiga skulder	4 606	4 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 266	25 837

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital 1 januari	10 391	10 093
Transaktion med minoritet	-	-39
Lämnad utdelning	-358	-357
Totalresultat för perioden	1 333	694
Eget kapital vid periodens utgång	11 365	10 391
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 365	10 391



Göteborg Grand Central och Park Central i Centralstaden Göteborg. Jernhusen har tecknat ett tioårigt grönt lån på 500 MSEK med option på ytterligare 1 000 MSEK med Nordiska Investeringsbanken för finansiering av utvecklingen av Göteborg Grand Central och Park Central, två stationsknutna byggnader som ingår i Jernhusens utvecklingsområde Centralstaden Göteborg.

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Marknadsvärde 1 januari	12 178	7 855	3 992	24 025	21 967
Investeringar	270	195	1 973	2 439	1 857
Förvärv	-	1	-	1	1
Omvärdering leasingtillgångar	4	-	-	4	4
Avyttringar	-24	-	8	-16	-124
Byte av fastighetstyp	-202	-97	300	-	-
Värdeförändringar	379	445	51	875	321
Marknadsvärde vid periodens slut	12 605	8 399	6 324	27 329	24 025
Andel av totalt marknadsvärde, %	46	31	23	100	100
Marknadsvärde exkl. leasingtillgångar	12 242	8 454	6 264	26 960	23 661
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,04	6,48	5,06	5,49	5,65

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 516 000 (517 000) kvadratmeter, varav 168 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 308 000 kvadratmeter depåer och kombiterminaler samt 40 000 kvadratmeter uthyrd area i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 83 (82) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

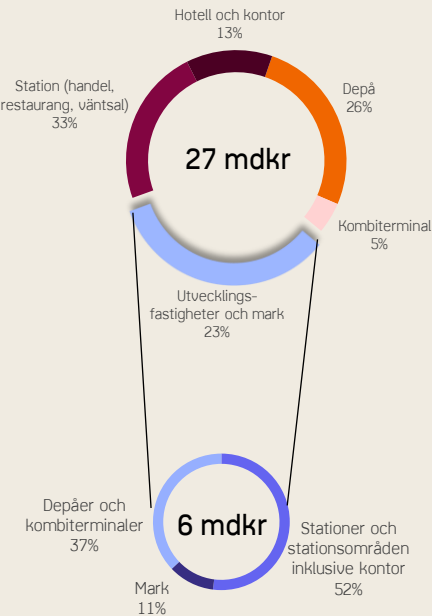
Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 3 304 (2 058) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar men även av positiva värdeförändringar. Värdeförändringarna kan tillskrivas sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,49 procent, jämfört med 5,65 procent per den 31 december 2024, bland annat som en konsekvens av investeringar i utvecklingsfastigheter med lägre direktavkastningskrav och sänkning

av direktavkastningskraven på stationer och depåer i storstadsregionerna.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 2 440 (1 858) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 358 (406) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Under perioden har bostadsbyggrätter i Ängelholm avyttrats och frånträtts till Ängelholms kommun. Köpeskillingen uppgick till 24 MSEK och innebar en positiv värdeförändring om 23 MSEK.

Marknadsvärde per användningsområde



Pågående samt under året avslutade projekt >100 MSEK

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	Investeringar, MSEK					Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering ²⁾	Klimatpåverkan prognos ⁴⁾ kgCO2e/BTA
			BTA	Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 31 dec 2025	Jan-dec 2025				
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	940	1 210	516	31	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent	441
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	665	595	379	-	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent	310
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2026	13 600	761	58	703	168	17	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	256 ⁵⁾
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	213	69	144	90	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	218
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	541	539	299	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	454
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	492	222	270	156	100	Verkstad	E.T. ³⁾	280 ⁵⁾
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	147	5	142	39	47	Station	BREEAM-SE Excellent	216
Västerås	Västerås Crossdock	2027	25 000	278	270	8	8	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent	i.u.
Summa			110 420	6 381	2 769	3 612	1 656			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 projekten. Omfattning livscykelsskede A1-A5, byggdelsomfattning 3-8, Ljus BTA. 5) Större ROT-projekt.

Pågående detaljplaneprojekt

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA		Huvudsakligt innehåll
			Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll	
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad	
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder	
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor	
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2031	175 000	Station, kontor	
Varberg	Varberg Södra stationskvarteren	2029	25 000	Bostäder	
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola	
Summa			464 000		

PROJEKTVERSAMHETEN UNDER PERIODEN

Centralstaden Göteborg

Både Göteborg Grand Central och Park Central löper på enligt plan och ska stå klara till Västlänkens öppnande i slutet av 2026. I juni tecknades ett hyresavtal i Park Central med gymaktören STC, ett viktigt komplement för både resenärer och hyresgäster, och i december tecknades ytterligare ett hyresavtal med konsultföretaget ELU om 1 750 kvm kontorslokaler i samma byggnad.

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 året och Stockholms stad har 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 succesivt under 2026 och 2027. Under perioden [tecknades ett hyresavtal](#) om totalt 2 500 kvadratmeter med Mälardalstrafik AB avseende del av Gamla Vagnhallen för inflyttning i början av 2026.

Västerås Crossdock

Under perioden tecknades [ett 25-årigt hyresavtal samt projekt- och genomförandeavtal med Westerman](#). Avtalet innebär att Jernhusen uppför en ny, modern crossdock som ska stå klar för inflyttning våren 2027.

Varberg Resecentrum

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

Arlöv Depå

I januari 2026 vann detaljplanen för Arlöv Depå i Burlövs kommun laga kraft. Den del av Arlöv Depå som ligger i Malmö kommun är antagen av kommunfullmäktige och väntar på att vinna laga kraft. Detaljplanerna möjliggör uppförande av 50 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan.

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

Finansiering

Efter en inledning på året med hög volatilitet stabiliserades de finansiella marknaderna under mitten av året. Under det fjärde kvartalet steg såväl korta som långa marknadsräntor, delvis till följd av en gynnsam makroekonomisk utveckling i Sverige. Den geopolitiska osäkerheten består, men vid utgången av året var kreditmarginalerna fortsatt stabila, vilket indikerar ett fortsatt fungerande kreditmarknadsklimat.

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 1 893 MSEK och uppgår till 12 052 (10 159) MSEK, främst som ett resultat av investeringar i projektportföljen och utbetald utdelning. Per den 31 december utgjordes låneportföljen av

100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 9 552 MSEK, gröna lån om 1 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 922 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

Under perioden har Jernhusen lanserat ett nytt grönt finansieringsramverk som sätter villkor för bolagets finansiering i syfte att stödja målsättningen om klimatneutralitet senast 2045. Ramverket lanserades i november 2025, följer ICMA:s Green Bond Principles och är fullt anpassat till EU-taxonomin. S&P Global Ratings har granskat ramverket och tilldelat det högsta betyget, "Dark Green", utan identifierade svagheter. Jernhusen är därmed det enda renodlade fastighetsbolaget i Sverige med denna rating.

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 tecknats som ökat räntesäkringen av den räntebärande skulden. Av den totala räntebärande skulden är 4 000 (3 200) MSEK räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 december till 90 (98) MSEK.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger, för perioden uppgick den till 4,9 (5,1) gånger. Belåningsgraden har ökat till 44,1 (42,3) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,3 (10,1) gånger, kapitalbindningen till 3,4 (3,3) år och räntebindningen 2,9 (2,9) år. 71 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetsknoten

uppgick till 170 (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 framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 2,8 (2,6) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 30 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 130 MSEK.

Ränteförfallostruktur per 2025-12-31

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	3 766	2,7
1 - 2 år	1 750	3,2
2 - 3 år	3 107	2,7
3 - 4 år	1 050	2,5
4 - 5 år	700	3,3
5 - år	2 601	2,6
Totalt¹⁾	12 974	2,8

1) Marknadsvärde derivat om 16 MSEK samt leasing skulder om 440 MSEK ingår inte.

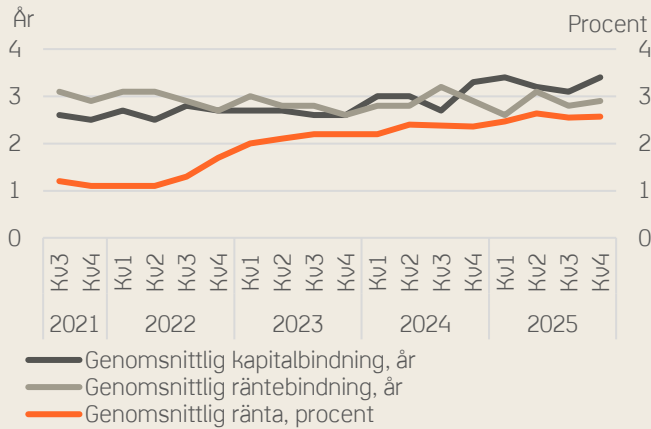
Låneförfallostruktur per 2025-12-31

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ²⁾	3 514	27
1 - 2 år	2 100	16
2 - 3 år	2 857	22
3 - 4 år	1 702	13
4 - 5 år	1 000	8
5 - år	1 801	14
Totalt¹⁾	12 974	100

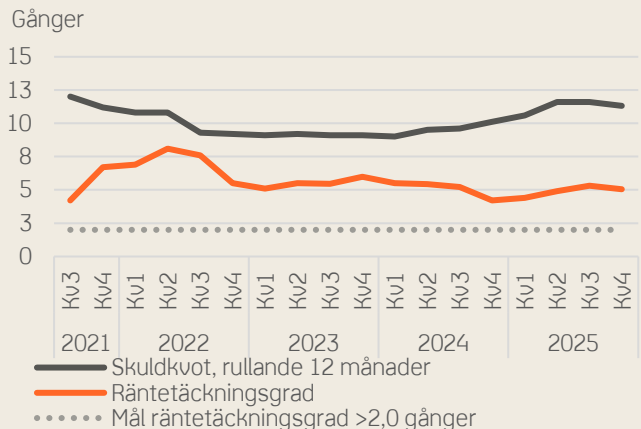
1) Marknadsvärde derivat om 16 MSEK samt leasing skulder om 440 MSEK ingår inte.

2) Inklusive företagscertifikat.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	306	247	1 159	1 107
Central administration och strategisk utveckling	-20	-29	-96	-105
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	5	-14	17	7
Betald ränta	-94	-87	-323	-241
Erhållen ränta	4	8	21	41
Betald skatt	-	0	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201	126	778	810
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	-562	143	-360	818
Förändring av korta skulder	160	231	-44	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-201	500	374	1 718
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-782	-630	-2 348	-1 824
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1	-	-1	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	-2	24	29
Förvärv av inventarier	-2	-2	-5	-13
Avyttring av dotterbolag	-	36	-	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-786	-597	-2 330	-1 772
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-987	-98	-1 956	-54
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 582	1 349	4 684	2 952
Amortering av räntebärande skulder	-644	-953	-2 627	-2 198
Förändring av långfristiga skulder	11	11	43	43
Utbetald utdelning	-	-	-358	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	949	408	1 742	441
Periodens kassaflöde	-36	310	-213	387
Likvida medel vid periodens början	658	525	834	448
Likvida medel vid periodens slut	622	834	622	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 högre 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-dec 2025				Jan-dec 2024			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	706	593	-16	1284	687	587	-12	1262
Markupplåtelse	84	36	-2	119	93	35	-1	127
Infrastrukturförvaltning	-	123	-	123	-	122	0	122
Summa hyresintäkter	791	752	-18	1525	780	744	-12	1511
Energi	48	80	-1	127	50	81	0	130
Stationsintäkter	106	-	-	106	104	-	-0	104
Reklamintäkter	46	-	-	46	46	-	0	46
Övrigt	89	28	-	117	64	29	22	115
Summa övriga fastighetsintäkter	289	108	-1	396	263	110	23	395
Summa fastighetsintäkter	1079	860	-19	1921	1043	854	10	1906
Driftkostnader	-245	-81	2	-324	-247	-92	1	-338
Energi	-64	-89	0	-153	-73	-94	-0	-167
Underhåll	-47	-42	-	-89	-50	-39	-0	-89
Fastighetsskatt	-29	-2	-	-31	-21	-1	0	-22
Fastighetsadministration	-88	-91	13	-166	-87	-96	-0	-182
Summa fastighetskostnader	-473	-305	15	-762	-477	-322	1	-799
Driftöverskott	607	556	-3	1159	566	531	11	1107
Central administration	-	-	-58	-58	-	-	-61	-61
Strategisk utveckling	-	-9	-29	-38	-	-9	-35	-44
Finansiella poster	-	-	-216	-216	-	-	-198	-198
Förvaltningsresultat	607	547	-306	847	566	523	-283	804
Värdeförändring fastigheter	297	578	-0	875	230	91	-	321
Värdeförändring derivat	-	-	-8	-8	-	-	-40	-40
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-18	-18	-	-	-182	-182
Resultat före skatt	904	1125	-332	1697	796	614	-505	903

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Intäkter	101	88	378	349
Kostnader	-109	-110	-383	-380
Finansnetto	-110	52	-32	215
Bokslutsdispositioner	287	245	287	245
Resultat före skatt	169	276	249	430
Skatt	-8	0	-54	-41
Periodens resultat	161	276	195	389

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	5	10
Materiella anläggningstillgångar	13	16
Finansiella anläggningstillgångar	3 995	3 319
Omsättningstillgångar	14 041	12 646
SUMMA TILLGÅNGAR	18 054	15 991
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 691	4 854
Obeskattade reserver	1	1
Långfristiga skulder	9 460	7 738
Kortfristiga skulder	3 903	3 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 054	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	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Fastighetsintäkter	503	469	475	474	456	461	494	495	485
Driftöverskott	306	313	279	261	247	295	297	268	273
Förvaltningsresultat	229	231	204	184	166	216	224	198	208
Värdeförändring fastigheter	677	94	4	101	387	-42	203	-228	-305
Periodens resultat	767	232	106	225	340	18	340	-7	-135

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Lokalarea, kvm	516 000	509 000	516 000	523 000	517 000	523 000	528 000	537 000	537 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	27 329	25 840	25 235	24 601	24 025	23 088	22 770	22 038	21 967
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	807	528	631	473	640	388	531	299	691
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2	15	0	-1	93	29	2	-	54
Överskottsgrad, procent	60,9	66,8	58,7	55,0	54,2	64,1	60,1	54,1	56,3
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,6	4,5	4,5	4,7	4,9	5,0	5,1	5,1	4,9
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	7,6	6,4	6,0	7,1	5,8	2,9	2,1	1,7	0,8
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,2	4,3	5,1	5,4	6,1	6,1	6,3	5,0	5,4

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Soliditet, procent	38,8	39,0	38,6	40,6	40,2	40,9	41,1	41,5	41,6
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 052	11 592	11 352	10 547	10 159	9 964	9 774	9 107	8 972
Belåningsgrad, procent	44,1	44,9	45,0	42,9	42,3	43,2	42,9	41,3	40,8
Skuldkvot, ggr	11,3	11,6	11,6	10,6	10,1	9,6	9,5	9,0	9,1
Likviditetskquot, procent	170	150	191	185	198	138	140	148	184
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,3	4,9	4,4	4,2	5,2	5,4	5,5	6,0
Genomsnittlig ränta, procent	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2
Räntebindningstid, år	2,9	2,8	3,1	2,6	2,9	2,9	3,1	2,8	2,8
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	12,5	8,7	6,7	9,0	6,8	2,1	1,9	1,2	-1,8

Härledning nyckeltal

Jernhusen använder alternativa nyckeltal som inte definieras fullt ut av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterade 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	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Driftöverskott	306	247	1 159	1 107
Fastighetsintäkter	/	503	456	1 921
Överskottsgrad, procent	=	60,9	54,2	60,3
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 159	1 107	1 159	1 107
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	25 406	22 778	25 406
Direktavkastning, rullande tolv månader, procent	=	4,6	4,9	4,6
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	847	804	847	804
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-216	-198	-198
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+	875	321	875
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	25 406	22 778	25 406
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	=	7,6	5,8	7,6

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Finansrelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat	229	166	847	804
Finansiella poster	-	-57	-52	-216
Finansiella poster	/	-57	-52	-216
Räntetäckningsgrad, ggr	=	5,0	4,2	4,9
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	1 328	691	1 328	691
Genomsnittligt eget kapital	/	10 667	10 156	10 667
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	=	12,5	6,8	12,5

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Finansrelaterade nyckeltal		
Eget kapital	11 365	10 391
Totala tillgångar	/	29 266
Soliditet, procent	=	38,8
Räntebärande skulder	13 414	11 340
Derivat (skuld)	+	19
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	-	3
Räntebärande fordringar	-	655
Derivat (fordringar)	-	104
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+	0
Likvida medel	-	620
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	=	12 052
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 052	10 159
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/	847
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-216
Skuldkvot, gånger	=	11,3
Outnyttjade kreditlöften	4 700	5 200
Likvida medel	+	620
Kortfristiga placeringar	+	652
Kortfristiga räntebärande skulder	/	3 514
Likviditetskvot, procent	=	170
Räntebärande nettolåneskuld	12 052	10 159
Marknadsvärde fastigheter	/	27 329
Belåningsgrad, procent	=	44,1

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 december var 205 (200) personer anställda i koncernen, varav 199 (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 OSÄKERHETSAKTORER

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

- | | |
|--|------------------|
| ▪ Års- och hållbarhetsredovisning 2025 | 23 februari 2026 |
| ▪ Delårsrapport januari-mars 2026 | 29 april 2026 |
| ▪ Halvårsrapport januari-juni 2026 | 10 juli 2026 |
| ▪ Delårsrapport januari-september 2026 | 22 oktober 2026 |
| ▪ Bokslutskommuniké 2026 | 21 januari 2027 |

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

Stockholm den 22 januari 2026

Biljana Pehrsson

Ud

Omslagets framsida: Planerad byggnation i Arlöv utanför Malmö. I januari 2026 vann detaljplanen för Arlöv Depå i Burlöv laga kraft. Den del av Arlöv Depå som ligger i Malmö är antagen av kommunfullmäktige och väntar på att vinna laga kraft. Detaljplanerna möjliggör uppförande av 50 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan mellan Malmö och Lund.

Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm.
Org.nr 556484-2027

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 22 januari 2026 klockan 13:00.

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



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 frånträdda 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 frånträdda fastigheter.

Överskottsgrad: Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av 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.