

Delårsrapport
Januari-mars 2026

CENTRALSTATION



Delårsrapport januari-mars 2026

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Jernhusen i sammandrag, MSEK				
Fastighetsintäkter	493	474	1 939	1 921
Förvaltningsresultat	188	184	852	847
Värdetförändringar fastigheter	330	101	1 105	875
Periodens resultat	424	225	1 528	1 328
Investeringar och förvärv av fastigheter	676	473	2 642	2 440
Marknadsvärde fastigheter	28 333	24 601	28 333	27 329
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	83	82	83	83
Byggnadernas energianvändning, kWh/kvm, rullande 12 månader	120	121	120	118
Ekonomisk vakansgrad, procent	3,7	5,4	3,7	4,2
Överskottsgrad, procent	56	55	60	60
Ekonomiska mål¹⁾				
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	8,3	7,1	8,3	7,6
Belåningsgrad, 40 - 50 procent	44,2	42,9	44,2	44,1
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,1	4,4	4,8	4,9

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

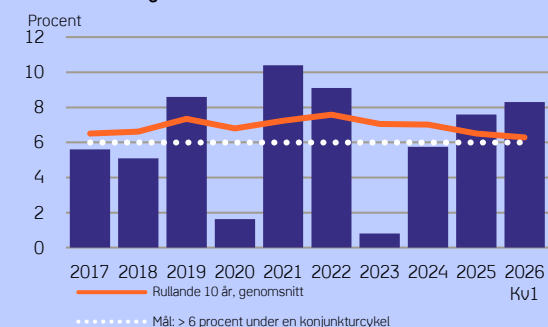
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- [Detaljplanerna för Arlöv Depå strax norr om Malmö vann laga kraft](#) och Jernhusen tillträdde fjärde fastigheten i området. På fastigheterna planerar Jernhusen att uppföra 35 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan.
- [Hyresavtal har tecknats med Ramboll](#) avseende 2 700 kvm kontor i Göteborg Grand Central. Planerad inflyttning är 2027.
- [Hyresavtal har tecknats med Trafikverket](#) avseende 8 600 kvm depålokaler i Gamla Vagnhallen på Hagalunds depå strax norr om Stockholm. Planerad inflyttning är 2029.
- Varbergs nya stationsbyggnad har [tilldelats Varbergs kommuns Byggnadspris 2025](#).
- [Upprustningen av Övre hallen på Stockholms Centralstation](#) har påbörjats, med en planerad investering om 130 MSEK.
- I april beslutade regeringen att stryka Trafikverkets föreslagna investering i Tomtebodabangård ur nationell infrastrukturplan 2026-2037, vilket innebär att den planerade kapacitetsförstärkningen av Stockholms Centralstation uteblir. Beslutet riskerar att låsa fast hela järnvägssystemet i en permanent flaskhals och urholkar nyttan av redan beslutade investeringar i andra delar av landet, samtidigt som det tioåriga samarbetet mellan Trafikverket, Jernhusen och Stockholms stad kring detaljplanen för Centralstaden försvåras kraftigt.
- På årsstämman i april beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 263 MSEK.

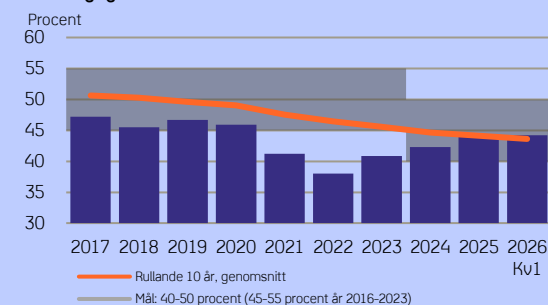
PERIODEN I KORTHET

- Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent till 493 MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 188 MSEK.
- Överskottsgraden ökade 1 procentenhet till 56 procent.
- Den ekonomiska vakansgraden sjönk 0,5 procentenhet till 3,7 procent.
- Värdetförändringar fastigheter uppgick till 330 MSEK.
- Periodens resultat ökade till 424 MSEK.

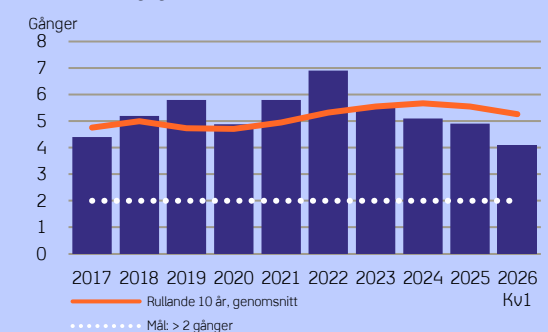
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - mars. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2025. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 21.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande



Lönsam tillväxt



Säkert, sunt & tryggt för alla



Positiv kundupplevelse



Nettonollutsläpp

Lönsam tillväxt	Mål	jan-mar	jan-dec	jan-dec	Säkert, sunt & tryggt	Mål	jan-mar	jan-dec	jan-dec	Positiv kundupplevelse	Mål 2030	jan-mar	jan-dec	jan-dec	Nettonollutsläpp	Mål 2030	apr 2025-	jan-dec	jan-dec
		2026	2025	2024			2026	2025	2024			2026	2025	2024			mar 2026	2025	2024
Totalavkastning, R12, %	≥6 ¹⁾	8,3	7,6	5,8	Antal allvarligt skadade	0	0 ¹⁾	0	0	NKI ¹⁾	80	n/a	72	64	Utsläpp från nybyggnation, kg CO ₂ e/BTA ¹⁾	255	291	291	417
Genomsnittlig totalavkastning, rullande 10 år, %	≥6 ¹⁾	6,3	6,5	7,0	Rent- och tryggtindex ²⁾	78 ³⁾	n/a	73	n/a	NRI ²⁾	80	n/a	70	n/a	Utsläpp från driftenergi, kg CO ₂ e/BTA	4,2	8,1	7,9	8,4
Belåningsgrad, %	40-50	44,2	44,1	42,3											Övr. utsläpp i verksamheten, ton CO ₂ e	7 766	11 736	12 743	13 390
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	4,1	4,9	5,1															
Utdelning, %	40-70 ²⁾	n/a	40	55															

1) Minst 6 procent över en konjunkturcykel.

2) 40-70 procent av årets resultat, efter återläggning av värdeförändringar och där tillhörande uppskjuten skatt.

1) Under kvartalet har en händelse med allvarlig personskada inträffat. Det skedde inom ramen för ett joint venture där annan part är byggherre och därför rapporterar olyckan i sin byggherroll.

2) Årlig mätning av Stationsupplevelsen, nästa mätning 2027.

3) Mål avser 2030.

1) NKI följs upp årsvis med resultat oktober månad.

2) NRI följs upp årsvis med resultat maj månad. Senaste mätningen genomfördes 2025, nästa mätning sker 2027, därefter varje år.

1) Målet avser färdigställda projekt. För prognos klimatpåverkan för pågående och under året avslutade projekt, se projekttabell på sida 12.

FORTSATT STARK TOTALAVKASTNING

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. Målet för totalavkastning är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel. För de senaste 12 månaderna uppgick totalavkastningen till 8,3 procent och de senaste tio åren har den uppgått till i genomsnitt 6,3 procent.

TRYGG OCH SÄKER VERKSAMHET

Jernhusen arbetar strategiskt och aktivt med säkerhet och trygghet i och kring våra fastigheter och projekt. Bolagets förmåga ska vara stark i händelse av kris, höjd beredskap och ytterst krig. Under perioden har Jernhusens förmåga utvecklats genom utbildande aktiviteter och övningar. Arbetsmiljöarbetet har hög prioritet och genomsyrar både projekt och förvaltning. Nytt måttetal för trygghet är Rent- och tryggtindex. Det mäts årligen via undersökningen Stationsupplevelsen. Senaste mätningen genomfördes i december 2025, nästa mätning sker 2027, därefter varje år.

KUNDUPPLEVELSEN I FOKUS

Under 2025 etablerades ett uppdaterat och systematiskt arbetssätt för att mäta och följa upp kundupplevelsen hos hyresgäster, resenärer och andra besökare. Vi gör regelbundna mätningar av Nöjd Kundindex (NKI), Fastighetsbarometern samt Nöjd Resenärsindex (NRI) och Stationsupplevelsen. Resultatet från senaste mätning, NKI på 72 och NRI på 70, är i nivå med branschens genomsnitt. Målet är att nå 80 för både NKI och NRI år 2030, vilket innebär att vi siktar mot branschens toppskikt. En färdplan visar hur vi ska arbeta för att nå våra ambitioner och mål.

VÄGEN MOT NETTONOLLUTSLÄPP

Under 2025 har Jernhusens klimatmål omarbetats, men riktningen är fortfarande densamma. Målet heter numera Nettonollutsläpp och innebär att nettonollutsläpp ska uppnås senast år 2045. Detta ligger i linje med den senaste vetenskapen. Målet omfattar tre målområden med separata delmål för betydande utsläppsminskningar till år 2030 jämfört med det nya basåret 2024. Jernhusen har sedan 2021 en färdplan som på ett utförligt sätt beskriver vår väg mot målet och som vi nu har uppdaterat. Läs mer om vår färdplan på jernhusen.se.

Ud har ordet – stabil utveckling trots geopolitisk osäkerhet

Trots geopolitisk oro inleddes 2026 starkt, med lägre vakans och ökad överskottsgrad. I kombination med positiv värdeutveckling i portföljen är vi finansiellt och operativt redo för att fortsätta investera i våra utvecklingsprojekt. Det bekräftar vår finansiella stabilitet och långsiktiga strategi.

Årets första kvartal har präglats av ett försämrat geopolitiskt läge. Den pågående konflikten i Mellanöstern eskalerade och bidrog till oro på världens finansmarknader, med stigande riskpremier, volatila börser och stigande räntor globalt. Den svenska räntemarknaden var inte förskonad och kvartalet avslutades med högre räntenivåer än vid årets ingång.

Samtidigt framstår Sverige alltmer som en relativt trygg investering och vi noterade under kvartalet ett ökat intresse från internationella investerare för svenska tillgångar med stabila kassaflöden. Sammantaget innebär detta att den globala geopolitiska oron påverkar Jernhusens finansieringskostnader i begränsad utsträckning och vi står fortsatt finansiellt starkt.

Fastighetsmarknaden i stort uppvisar en mer splittrad bild. Transaktionsvolymerna har ökat från låga nivåer men det stigande ränteläget kan komma att bromsa återhämtningstakten. Hyresmarknaden är fortsatt avvaktande inom vissa segment men välbelägna stationsnära lokaler visar motståndskraft och vi ser ett fortsatt intresse från hyresgäster som prioriterar kommunikationsläge och tillgänglighet.

LÄGRE VAKANS OCH TOTALAVKASTNING ÖVER MÅLET

Året inleddes med ett antal nya uthyrningar, både inom stationer och depåer. Det största avtalet avsåg ett 15-årigt hyresavtal med Trafikverket om 8 600 kvadratmeter i den totalrenoverade Gamla Vagnhallen i Hagalunds Depå i Solna. Avtalet, med ett totalt hyresvärde på runt en miljard kronor, säkrar modern depåkapacitet för Sveriges kommande nattåg. Affären understryker Hagalunds strategiska ställning som ett av norra Europas viktigaste depåområden. Avtalet är villkorat av regeringsbeslut och inflyttning sker 2029.

Den positiva nettouthyrningen för kvartalet blev 94 MSEK tack vare stora uthyrningar i vår utvecklingsportfölj. I Göteborg Grand Central har Ramboll tecknat avtal och ett antal butiker och restauranger har tecknat avtal i Park Central. Fastighetsintäkterna uppgick till 493 MSEK och förvaltningsresultatet till 188 MSEK. Den ekonomiska vakansgraden sjönk under kvartalet och uppgick till 3,7 procent. Sammantaget uppvisar verksamheten stigande kassaflöden, högre överskottsgrad och positiva värdeförändringar, vilket resulterade i en totalavkastning om 8,3 procent för rullande tolv månader och 6,3 procent för de senaste 10 åren. Därmed översteg totalavkastningen vårt mål om minst 6 procent över en konjunkturcykel.

INVESTERINGAR OCH DETALJPLANER FÖR DEPÅ I ARLÖV

Detaljplanerna för Arlöv Depå vann laga kraft under kvartalet, vilket innebär att Jernhusen har fått tillräde till området och förberedande arbeten fortsätter enligt plan. Depåområdet, med en planerad verkstadsyta om totalt 35 000 kvadratmeter, är beläget tre minuter från Malmö Centralstation med direkt anslutning till Södra stambanan. Den nya depån kommer att möta det växande behovet av underhållskapacitet i södra Sverige – ett behov som förstärks ytterligare när Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar och fler tåg från kontinenten väntas trafikera Sverige.

Stora investeringar pågår i Stockholms Centralstations övre hall, vilket inte minst kommer att märkas genom en förnyad stadsbild ut mot Klarabergsviadukten. Samtidigt genomförs stora investeringar i Hagalunds Depå i Solna. I Göteborg fortsätter Centralstaden att växa fram, där både Park Central och Göteborg Grand Central ovanpå Västlänken öppnar i samband med att trafiken startar i början av december i år. Sammantaget har Jernhusen investerat 676 MSEK under kvartalet.

Under kvartalet har vi tecknat avtal om försäljning av en byggrätt för en logistikfastighet i södra Stockholm. Försäljningen ligger i linje med Jernhusens ambition att löpande se över innehavet och avyttra mark som inte är strategiska och belägna vid järnvägen. Avyttringen innebär att vi fortsätter fokusera fullt ut på vår kärnverksamhet.

NRI – POSITIV KUNDUPPLEVELSE SOM STRATEGISKT MÅL

Under förra året införde vi ett nytt systematiskt arbetssätt för mätning av kund- och resenärsupplevelsen och med start detta kvartal började vi använda NRI, Nöjd Resenärsindex, som ett strukturerat verktyg för att löpande följa upp och förbättra upplevelsen på våra stationer. Detta utgör ett viktigt steg mot att sätta kundens perspektiv ännu tydligare i centrum av vår verksamhet. Med bättre underlag kan vi agera mer träffsäkert, och på så sätt skapa en bättre upplevelse på våra stationer.

Sammantaget levererade vi ett starkt kvartal och jag blickar framåt med tillförsikt, även om den geopolitiska osäkerheten i omvärlden innebär ett mer svårbedömt läge framåt. Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för stort engagemang och goda insatser. Tack också till våra kunder och samarbetspartners för ett fortsatt förtroendefullt och konstruktivt samarbete.

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 rese-närupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

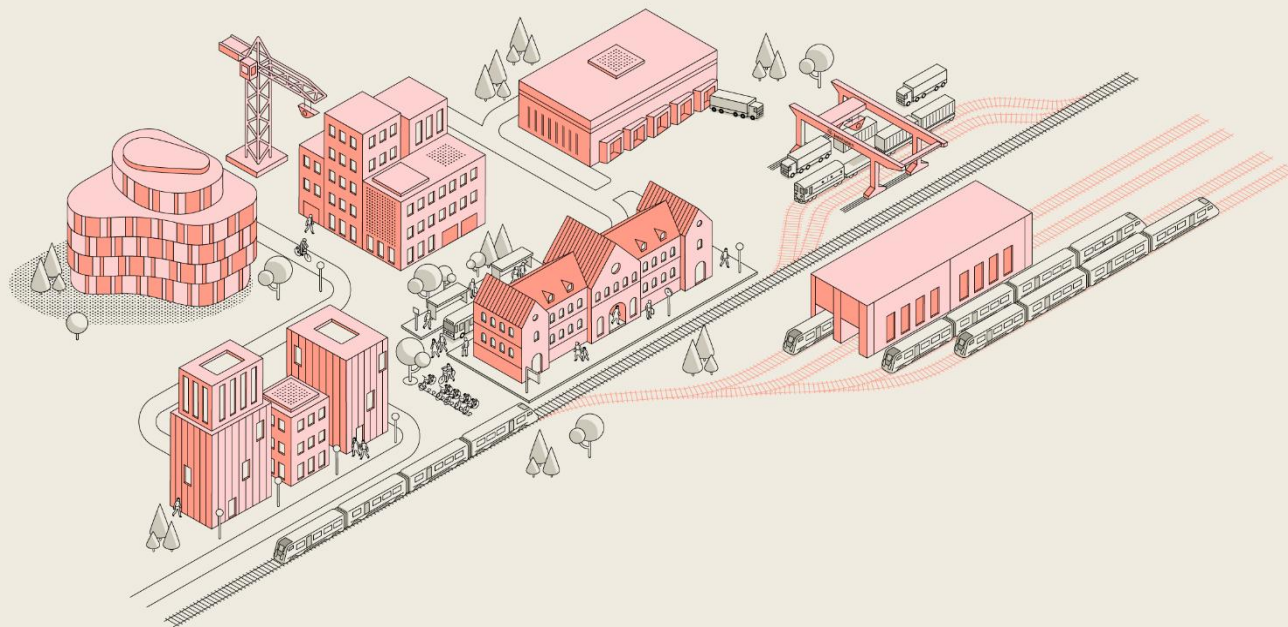
Vi arbetar med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Tillsammans med transport-systemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

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 väntsalor 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 utökad 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

28,3 Fastighetsvärde, miljarder SEK

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	392	379	1 538	1 525
Övriga fastighetsintäkter	100	95	401	396
Summa fastighetsintäkter	493	474	1 939	1 921
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-92	-89	-326	-323
Energi	-56	-52	-158	-153
Underhåll	-19	-23	-85	-89
Fastighetsskatt	-8	-8	-31	-31
Fastighetsadministration	-44	-42	-167	-166
Summa fastighetskostnader	-219	-214	-767	-762
Driftöverskott	274	261	1 172	1 159
Central administration	-13	-12	-58	-57
Strategisk utveckling	-12	-11	-39	-38
Finansiella poster	-61	-54	-223	-216
Förvaltningsresultat	188	184	852	847
Värdeförändringar fastigheter	330	101	1 105	875
Värdeförändringar derivat	29	8	13	-8
Värdeförändringar finansiell skuld	-2	-4	-16	-18
Resultat före skatt	545	288	1 954	1 696
Skatt	-121	-63	-426	-368
Periodens resultat¹⁾	424	225	1 528	1 328
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdeförändring elderivat	6	-4	15	5
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-1	1	-3	-1
Övrigt totalresultat	4	-3	12	4
Periodens totalresultat¹⁾	428	221	1 540	1 333
Resultat per aktie (SEK)	106	56	382	332
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

1) Periodens resultat och övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Lokaler	326	319	1 291	1 284
Markupplåtelse	31	28	122	119
Infrastrukturförvaltning	35	32	125	122
Summa hyresintäkter	392	379	1 538	1 525
Energi	42	37	133	127
Stationsavgifter	27	26	107	106
Reklamintäkter	12	14	43	45
Övrigt	19	18	118	117
Summa övriga fastighetsintäkter	100	95	401	396
Summa fastighetsintäkter	493	474	1 939	1 921

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökade med 13 MSEK, motsvarande 3 procent. Ökningen beror på lägre vakanser och hyresavtal med indevuxpräkning. Övriga fastighetsintäkter ökade med 5 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 30 (28) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 19 (18) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 2 procent, främst till följd av högre energikostnader. Sammantaget innebar förändringarna i fastighetsintäkter och fastighetskostnader att driftöverskottet ökade med 5 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

De finansiella posterna var 7 MSEK högre än föregående år, motsvarande en ökning om 13 procent. Ökningen förklaras av högre upplåningsränta.

Aktiverad ränta uppgick till 32 (17) MSEK, ökningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 188 MSEK, vilket är 2 procent högre än föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Kassaflödesposter	149	17	2	167	43	342
Projekresultat	-	-	8	8	-27	19
Direktavkastningskrav	114	40	-	154	85	514
Summa värdeförändringar	263	57	10	330	101	875

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-121	-62	-368
Summa skatt	-121	-62	-368
Redovisat resultat före skatt	545	288	1 697
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-112	-59	-349
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	0	-2
ej avdragsgill ränta	-10	-3	-16
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-1	-1	-4
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1	1	4
övriga justeringar	-0	-1	-1
Summa skatt	-121	-63	-368
Effektiv skattesats, %	22,2	22,0	21,7

Driftöverskott i jämförbart bestånd

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Fastighetsintäkter befintligt bestånd	493	474
Projektfastigheter	-3	-
Fastighetsintäkter jämförbart bestånd	490	474
Fastighetskostnader befintligt bestånd	-219	-214
Projektfastigheter	-	1
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-219	-213
Driftöverskott befintligt bestånd	274	261
Driftöverskott jämförbart bestånd	271	262
Skillnad befintligt bestånd och jämförbart bestånd	3	-1

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är positiva och motsvarar en värdeförändring om 1,2 procent av marknadsvärdet per den 31 december 2025. Den positiva utvecklingen förklaras främst av ökade intäkter på stora stationer samt sänkta direktavkastningskrav på centralt belägna fastigheter i storstäder och depåfastigheter.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 29 (8) MSEK förklaras huvudsakligen av högre 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 19 för ytterligare information.

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 22,2 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 räntekostnad har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre räntekostnader.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 867 (957) MSEK, varav 799 (883) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 12 768 (12 350) MSEK.

Driftöverskott i jämförbart bestånd

Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4 procent jämfört med föregående år.



Jernhusens nya stationsbyggnad i Uarberg invigdes 2025 och tilldelades under första kvartalet 2026 Uarbergs kommuns Byggnadspris 2025.

Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster, och i begreppet kunder ingår även våra hyresgästers kunder – resenärer och andra besökare som använder och upplever våra miljöer varje dag. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, samt även företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. Genom dessa miljöer möjliggörs effektiva flöden för både våra kunder och deras slutkunder.

Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalor men även för cirka 100 väntsalor 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, främst till aktörer inom järnvägsbranschen. I anslutning till stationer och på markområden som innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, vilka inte ingår i hyresvärdet nedan, men som utgör en viktig del av helhetsupplevelsen för resenärer och andra besökare.

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 31 mars uppgick till 4,5 (4,5) år. Jernhusens moderna depåer, som förhyrs av främst regionala trafikhuvudmän, har en avtalslängd upp till 25 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet uppgick till -6 (8) MSEK. Inklusivt omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till -4 (12) MSEK. Nyuthyrningen var jämnt fördelad mellan olika lokaliteter. Av uppsägningarna avser 10 MSEK en restauranglokal på Stockholms Centralstation.

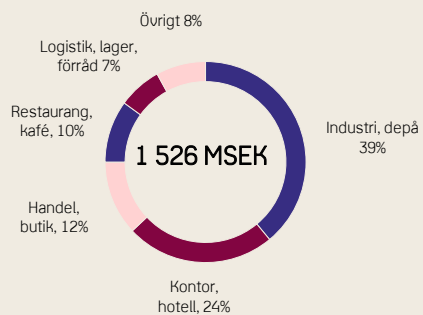
Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgick till 100 MSEK och avser främst ett nytt avtal i Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå i Stockholm med tillträde i mitten av 2029.

Den totala nettouthyrningen för perioden uppgick till 94 MSEK.

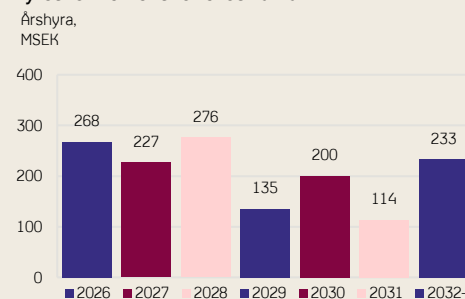
Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsbestånd			
Nyuthyrning	8	11	32
Uppsagt för avflytt	-13	-3	-15
Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet	-6	8	18
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	100	2	53
Uppsagt för avflytt	-1	-4	-11
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	99	-3	41
Nettouthyrning totalt	94	5	59

Andel av hyresvärde per användningsområde

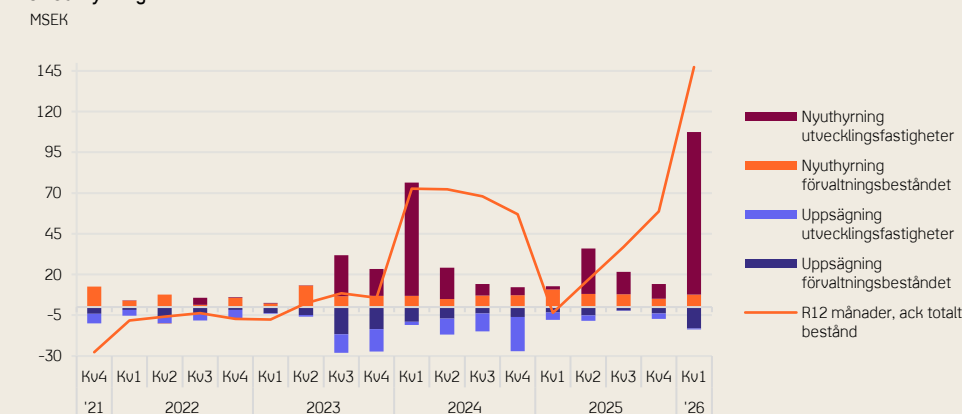


Hyreskontraktens förfallostruktur



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



Vakansgrad

Per den 31 mars uppgick den ekonomiska vakansgraden för Stationer och stationsområden till 4,7 (5,0) procent och för Depåer och kombiterminaler till 2,6 (3,1) procent och för Jernhusen totalt till 3,7 (4,2) procent. Minskningen förklaras av tillträden av tidigare vakanta lokaler samt ökat hyresvärde till följd av indexuppräknningar.

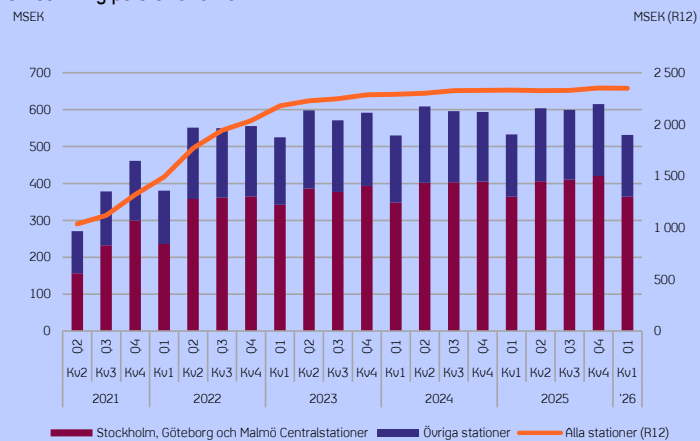
Omsättning på Jernhusens stationer

För de restauranger och butiker som rapporterar sin omsättning till Jernhusen har omsättningen på de tre centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö ökat med 1,7 procent till 1 601 MSEK rullande 12 månader jämfört med 31 mars 2025. Omsättningen på övriga stationer är 1,1 procent lägre och uppgick till 749 MSEK rullande 12 månader per 31 mars 2026.

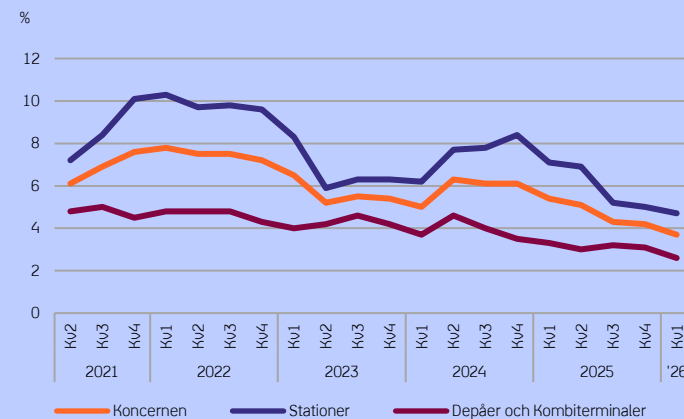
Sammanlagt för alla stationer ökade omsättningen med 0,8 procent och uppgick till 2 350 MSEK rullande 12 månader per 31 mars 2026.



Omsättning på stationerna



Vakansgrad



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 333	24 601	27 329
Övriga materiella anläggningstillgångar	94	94	98
Immateriella tillgångar	4	9	5
Derivat	144	126	104
Summa anläggningstillgångar	28 576	24 829	27 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	201	208	236
Räntebärande kortfristiga fordringar	258	194	655
Övriga fordringar	238	239	219
Likvida medel	620	691	620
Summa omsättningstillgångar	1 317	1 331	1 731
SUMMA TILLGÅNGAR	29 893	26 161	29 266
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 794	10 612	11 365
Summa eget kapital	11 794	10 612	11 365
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 907	2 478	2 785
Räntebärande skulder	9 880	8 504	9 884
Övriga skulder	553	495	537
Derivat	30	26	15
Avsättningar	72	68	73
Summa långfristiga skulder	13 442	11 570	13 294
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 634	3 031	3 530
Derivat	2	9	4
Leverantörsskulder	311	287	380
Övriga skulder	709	652	693
Summa kortfristiga skulder	4 657	3 978	4 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 893	26 161	29 266

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital 1 januari	11 365	10 391	10 391
Lämnad utdelning	-	-	-358
Totalresultat för perioden	428	221	1 333
Eget kapital vid periodens utgång	11 794	10 612	11 365
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 794	10 612	11 365



Genom etableringen i Göteborg Grand Central stärker Ramboll sin närvaro i Göteborg. Bolaget flyttar in i lokalerna med cirka 350 medarbetare och blir med det centrala läget, precis intill all kollektivtrafik, en del av den nya stationsnära stadsdel som växer fram i området kring Göteborgs Centralstation.

Fastigheter

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Marknadsvärde 1 januari	12 605	8 399	6 324	27 329	24 025	24 025
Investeringar	50	30	473	553	473	2 439
Förvärv	-	-	122	122	-	1
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttringar	-	-	-1	-1	1	-16
Byte av fastighetstyp	76	8	-84	-	-	-
Värdeförändringar	263	57	10	330	101	875
Marknadsvärde vid periodens slut	12 995	8 495	6 843	28 333	24 601	27 329
Andel av totalt marknadsvärde, %	46	30	24	100	100	100
Marknadsvärde exkl. leasingtillgångar	12 626	8 495	6 843	27 965	24 236	26 960
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,02	6,44	4,97	5,43	5,62	5,49

Per den 31 mars ägde Jernhusen 144 (143) fastigheter i 46 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 522 000 (516 000) kvadratmeter, varav 168 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 311 000 kvadratmeter depåer och kombiterminaler samt 43 000 kvadratmeter uthyrd area i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (82) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

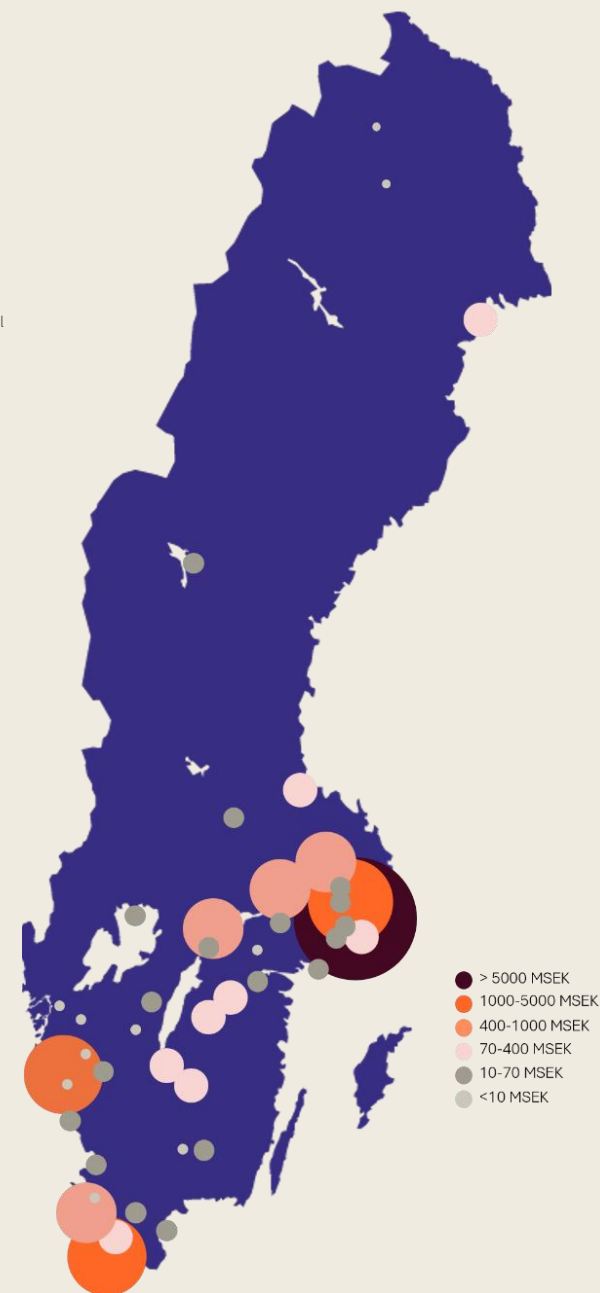
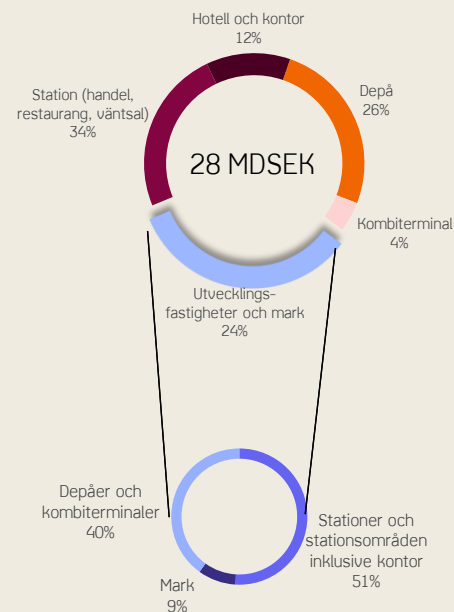
Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 1 005 (575) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar men även av positiva värdeförändringar. Värdeförändringarna kan tillskrivas ökade intäkter och sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,43 procent, jämfört med 5,49 procent per den 31 december 2025, bland annat som en konsekvens av investeringar i utvecklingsfastigheter med lägre

direktavkastningskrav och sänkning av direktavkastningskraven på stationer, kontor, hotell och depåer i storstadsregionerna.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 676 (473) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 39 (63) MSEK. Merparten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Under perioden har en markfastighet i Årsta utanför Stockholm kontrakterats för avyttring till ett underliggande fastighetsvärde om 60 MSEK, frånträde skedde i början av april. En fastighet har tillträtts i Burlövs kommun efter att villkoren för tillträde uppfylldes genom att detaljplanen för den kommande depån i Arlov har vunnit laga kraft. Fastigheten är del av det nya depåområdet Jernhusen utvecklar utanför Malmö.

Marknadsvärde per användningsområde



Projektportfölj

För att möta den förväntade ökningen av resande och godstransporter på järnväg kommer Jernhusens projektportfölj växa kommande år. Utvecklingen av nya arbetsplatser och byggrätter för bostäder i kollektivtrafiknära lägen medför ökad tillgänglighet och skapar förutsättningar för att fler väljer järnvägen som transportmedel. Den samlade projektverksamheten bidrar därmed till en effektiv integration mellan arbetsliv, boende och kollektivtrafik, vilket stärker järnvägens roll i samhället.

Per den 31 mars 2026 hade Jernhusen pågående byggnationer i stora projekt med en beslutad projektbudget överstigande 100 MSEK om 6,6 MDSEK, varav 2,7 MDSEK återstår att investera. Projektet omfattar en total BTA om 109 920 kvm.

Utöver pågående byggnationer driver Jernhusen ändring av detaljplaner för avyttring eller byggnation för att äga och förvalta. Bedömd total BTA i pågående detaljplaneprojekt uppgår till totalt 426 000 kvm. Total BTA i avslutade detaljplaneprojekt där arbete pågår inför kommande byggnation eller avyttring uppgår till 172 000 kvm.

Detaljplaner under arbete och lagakraftvunna detaljplaner där arbete inför kommande byggnation pågår

Kommun	Projektname	Bedömd/faktiskt år lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd/ beslutad BTA	Huvudsakligt innehåll
Detaljplaner under arbete				
Halmstad	Halmstad Cirkelstall	2027	6 000	Bostäder
Linköping	Linköping stationsområde	2029	20 000	Kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2031	31 000	Kontor, bostäder, station
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2031	175 000	Kontor, station
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Summa			426 000	
Lagakraftvunna detaljplaner				
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad
Göteborg	Norr om Centralstationen	2025	122 000	Kontor, hotell, bostäder
Summa			172 000	

Pågående samt under året avslutade projekt >100 MSEK

Kommun	Projektname	Typ av investering	Färdigställande	Investeringar, MSEK				Jan-mar 2026	Ekonomisk uth.grad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering	Klimatpåverkan prognos kgCO2e/BTA ¹⁾
				BTA	Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 31 mar 2026					
Göteborg ²⁾	Park Central	Nybyggnad	2027	40 000	2 150	873	1 277	67	41	Kontor, Station	BREEAM-SE Outstanding/Excellent ³⁾	364
Göteborg	Göteborg Grand Central	Nybyggnad	2027	15 000	1 260	558	702	106	38	Kontor, Station	BREEAM-SE Outstanding/Excellent ³⁾	306
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	Om- och tillbyggnad	2029	13 600	1 000	275	725	22	100	Verkstad	n/a	i.u.
Solna	Hagalund Ny Svarbyggnad	Nybyggnad	2026	820	213	55	158	13	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	312
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	Nybyggnad	2026	10 500	1 080	428	652	113	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	500
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	Tillbyggnad	2026	3 000	492	172	320	50	100	Verkstad	n/a ⁴⁾	407
Stockholm	Stockholms Centralstation, Övre hallen	Ombyggnad	2027	2 000	130	95	35	12	14	Station	n/a	n/a
Västerås	Västerås Crossdock	Nybyggnad	2027	25 000	278	264	14	6	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent	273
Summa				109 920	6 603	2 720	3 883	389				

1) Enligt senast uppdaterad klimatkalkyl i projekten. Omfattning enligt mål Nybyggnation: livscykelkedade A1-A5, byggdelsomfattning 2-8, enbart ny BTA.

2) 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 helägt förvaltningsfastighet.

3) BREEAM-SE Outstanding för kontor och BREEAM-SE Excellent för station.

4) Avses certifieras med BREEAM In-Use efter färdigställd utbyggnad.

Centralstaden Göteborg

Både Göteborg Grand Central och Park Central utvecklas enligt plan och stationsfunktionerna i respektive byggnad beräknas vara färdiga i samband med Västlänkens öppnande i slutet av 2026. Under perioden har flera hyresavtal tecknats i båda byggnaderna. I januari tecknades ett hyresavtal i Göteborg Grand Central med Ramboll avseende 2 700 kvm kontor med planerad inflyttning 2027. Under samma månad tecknades även ett avtal med Poké Corner om 119 kvm restaurang på bottenvåningen i Park Central. Restaurangen planeras öppna i samband med stationens öppnande i december 2026.

Arbetet med det parallella uppdraget för Kvarter A inom Detaljplan Norr om Centralstationen fortsätter enligt plan och tre team har valts ut för att gå vidare till nästa steg där de har möjlighet att vidareutveckla sina koncept och fördjupa sina förslag. Kvarter A omfattar 55 000 kvm BTA kontor, handel och hotell och är nästa steg i utvecklingen av Centralstaden Göteborg.

Hagalunds Depå

Utvecklingen av Hagalunds Depå fortgår med fokus på att uppföra nya, moderna depåanläggningar samt att modernisera och bygga ut befintliga funktioner. Inflyttning bedöms ske successivt under 2026. Under perioden tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Trafikverket avseende 8 600 kvm depåyta i den totalrenoverade Gamla Vagnhallen. Avtalet är villkorat av regeringens medgivande. Planerad inflyttning är 2029.

Centralstaden Stockholm

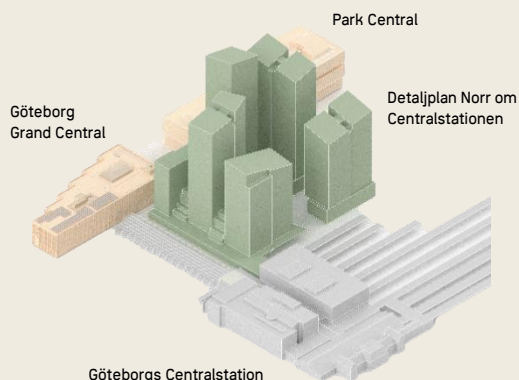
Detaljplanearbetet för Centralstaden Stockholm har under perioden nått en viktig milstolpe. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt samrådsredogörelsen. Projektet genomförs i nära samverkan med Trafikverket och Stockholms stad och bedöms ha stor nationell betydelse då cirka 80 procent av landets fjärrtågtrafik har sin början

eller slutpunkt i Stockholm. Projektets syfte är att öka kapaciteten för både tågtrafik och resande till Stockholm och övriga delar av Sverige.

Med anledning av regeringens beslut under april att omprioritera vissa åtgärder i förhållande till Trafikverkets förslag om nationell infrastrukturplan utgår objektet Stockholm C och Tomtebodabangård, delen Tomtebodabangård. Stockholms Centralstation är inte vilken station som helst. Den är hjärtat i Sveriges järnvägssystem. Konsekvensen av regeringens beslut innebär att det blir svårt att driva detaljplanen och projektet Centralstaden vidare. Detta då Trafikverket inte kan tillstyrka detaljplanen när investeringsmedel och andra förutsättningar uteblir. Det har inletts ett arbete för att analysera situationen och överväga hur det är möjligt att driva projektet vidare.

Arlöv Depå

I januari vann detaljplanerna för Arlöv Depå laga kraft. Planerna medger uppförande av cirka 50 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan. I och med att detaljplanerna nu är godkända har Jernhusen tillträtt samtliga fastigheter i området och de förberedande arbetena kan fortsätta enligt plan.



Inom Centralstaden Göteborg pågår flera projekt parallellt – kontorshuset Park Central, det nya stationshuset Göteborg Grand Central, som båda är i produktion, och projektering för byggnationer inom projektet Detaljplan Norr om Centralstationen (markerade i grön färg). Projekten omfattar totalt 177 000 kvm BTA i stationsnära miljö.



Finansiering

De finansiella marknaderna inledde året stabilt, men eskalerad geopolitisk oro till följd av konflikten i Mellanöstern ledde till ökad volatilitet under periodens senare del. Såväl korta som långa marknadsräntor steg markant, drivet av inflationsförväntningar kopplade till stigande energipriser. Kreditmarginalerna påverkades av osäkerheten men förblev på förhållandevis stabila nivåer, vilket indikerar att kreditmarknaden fortsatt höll ihop trots det turbulenta omvärldsläget.

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 476 MSEK och uppgår till 12 528 (12 052) MSEK, främst som ett resultat av investeringar i projektportföljen. Per den 31 mars utgjordes

låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 9 490 MSEK, gröna lån om 1 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 2 087 MSEK.

RÄNTEBINDNING

Under perioden har inga nya räntederivat tecknats. Av den totala räntebärande skulden är 3 900 (4 000) MSEK räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 31 mars till 118 (90) MSEK.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger, för perioden uppgick den till 4,1 (4,4) gånger. Belåningsgraden har ökat till 44,2 (44,1) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,7 (11,3) gånger, kapitalbindningen till 3,3 (3,4) år och räntebindningen till 2,7 (2,9) år. 70 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten uppgick till 154 (170) 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 mars uppgick till 2,7 (2,8) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 33 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 131 MSEK.

Ränteförfallostuktur per 2026-03-31

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	3 970	2,6
1 - 2 år	2 950	3,0
2 - 3 år	1 807	2,9
3 - 4 år	1 050	2,5
4 - 5 år	1 001	3,4
5 - år	2 300	2,4
Totalt¹⁾	13 078	2,7

1) Marknadsvärde derivat om 16 MSEK samt leasing skulder om 437 MSEK ingår inte.

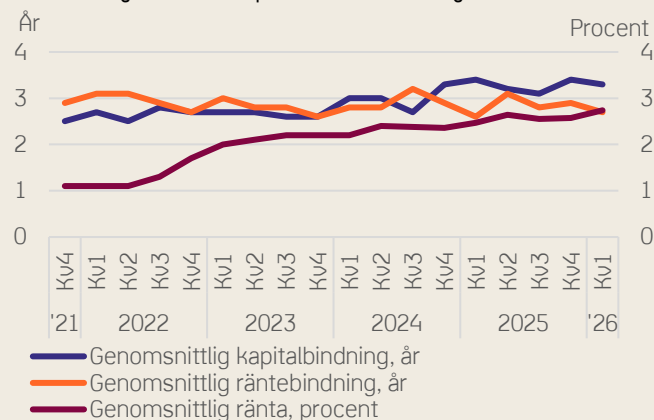
Låneförallostruktur per 2026-03-31

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ¹⁾	3 619	28
1 - 2 år	2 600	20
2 - 3 år	2 357	18
3 - 4 år	1 701	13
4 - 5 år	1 301	10
5 - år	1 500	11
Totalt²⁾	13 078	100

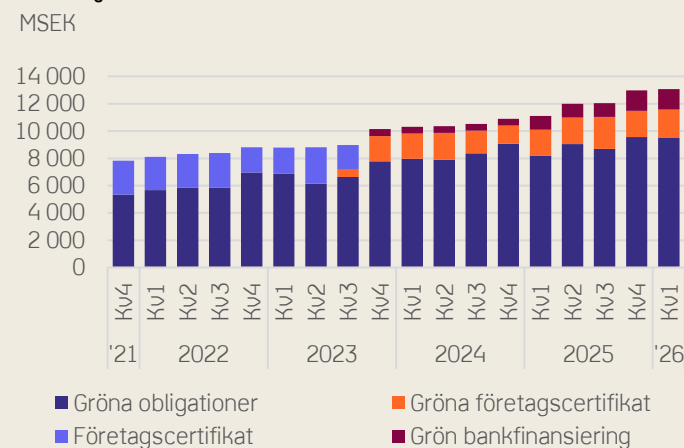
1) Marknadsvärde derivat om 16 MSEK samt leasingskulder om 437 MSEK ingår inte.

2) Inklusive företagscertifikat.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Fördelning räntebärande skuld



A/A-1
Stabila utsikter

S&P Global rating
Bekräftad i juni
2025

Dark green

Jernhusens gröna ramverk har högsta betyg hos S&P Global rating

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	274	261	1 172	1 159
Central administration och strategisk utveckling	-25	-23	-97	-96
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	20	1	37	17
Betald ränta	-85	-78	-331	-323
Erhållen ränta	4	6	19	21
Betald skatt	-0	-	-0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188	166	799	778
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	407	110	-63	-360
Förändring av korta skulder	-77	-170	49	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518	106	786	374
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-521	-457	-2 412	-2 348
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-110	-	-112	-1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	24	24
Förvärv av inventarier	-2	-1	-6	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-633	-458	-2 505	-2 330
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-116	-352	-1 720	-1 956
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	165	1 099	3 751	4 684
Amortering av räntebärande skulder	-65	-904	-1 788	-2 627
Förändring av långfristiga skulder	15	15	43	43
Utbetald utdelning	-	-	-358	-358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115	209	1 647	1 742
Periodens kassaflöde	-1	-143	-72	-214
Likvida medel vid periodens början	620	834	691	834
Likvida medel vid periodens slut	620	691	620	620

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten är högre än föregående år främst till följd av minskade kortfristiga placeringar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten är högre än föregående år till följd av högre investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastighet för Arlövs Depå.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåning av obligationer och amortering av låneskulder. Det lägre kassaflödet från finansieringsverksamheten jämfört med föregående år beror på lägre 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-mar 2026				Jan-mar 2025			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	178	152	-4	326	174	149	-4	319
Markupplåtelse	23	9	-1	31	19	9	-	28
Infrastrukturförvaltning	-	35	-	35	-	32	-	32
Summa hyresintäkter	201	197	-5	392	193	190	-4	379
Energi	13	30	-	42	12	25	-	37
Stationsintäkter	27	-	-	27	26	-	-	26
Reklamintäkter	12	-	-	12	14	-	-	14
Övrigt	12	7	-	19	12	7	-	18
Summa övriga fastighetsintäkter	64	37	-	100	64	32	-	95
Summa fastighetsintäkter	264	234	-5	493	257	222	-4	474
Driftkostnader	-63	-30	1	-92	-62	-25	-2	-89
Energi	-21	-35	-	-56	-21	-32	1	-52
Underhåll	-11	-8	-	-19	-13	-10	-	-23
Fastighetsskatt	-7	-0	-	-8	-7	-0	-	-8
Fastighetsadministration	-24	-23	4	-44	-21	-22	-	-42
Summa fastighetskostnader	-127	-96	5	-219	-124	-88	-1	-213
Driftöverskott	137	137	0	274	132	133	-5	261
Central administration	-	-	-13	-13	-	-	-12	-12
Strategisk utveckling	-	-2	-10	-12	-	-3	-8	-11
Finansiella poster	-	-	-61	-61	-	-	-54	-54
Förvaltningsresultat	137	135	-84	188	130	131	-77	184
Värdeförändring fastigheter	248	83	-	330	-14	115	-	101
Värdeförändring derivat	-	-	29	29	-	-	8	8
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-2	-2	-	-	-4	-4
Resultat före skatt	385	218	-57	545	112	246	-69	288

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025-mar 2026	Jan-dec 2025
Intäkter	97	92	383	378
Kostnader	-95	-93	-385	-383
Finansnetto	8	20	-44	-32
Bokslutsdispositioner	-	-	287	287
Resultat före skatt	9	18	241	249
Skatt	-12	-7	-59	-54
Periodens resultat	-3	10	182	195

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	4	9	5
Materiella anläggningstillgångar	12	16	13
Finansiella anläggningstillgångar	4 092	4 157	3 995
Omsättningstillgångar	14 327	12 298	14 030
SUMMA TILLGÅNGAR	18 436	16 479	18 043
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 688	4 865	4 691
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder	9 459	8 087	9 460
Kortfristiga skulder	4 288	3 527	3 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 436	16 479	18 043

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024
Fastighetsintäkter	493	503	469	475	474	456	461	494	495
Driftöverskott	274	306	313	279	261	247	295	297	268
Förvaltningsresultat	188	229	231	204	184	166	216	224	198
Värdeförändring fastigheter	330	677	94	4	101	387	-42	203	-228
Periodens resultat	424	767	232	106	225	340	18	340	-7

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024
Lokalarea, kvm	522 000	516 000	509 000	516 000	523 000	517 000	523 000	528 000	537 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	28 333	27 329	25 840	25 235	24 601	24 025	23 088	22 770	22 038
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	676	807	528	631	473	640	388	531	299
Fastighetsförsäljningar, MSEK	1	2	15	0	-1	93	29	2	-
Överskottsgrad, procent	55,6	60,9	66,8	58,7	55,0	54,2	64,1	60,1	54,1
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,5	4,6	4,5	4,5	4,7	4,9	5,0	5,1	5,1
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	8,3	7,6	6,4	6,0	7,1	5,8	2,9	2,1	1,7
Ekonomisk vakansgrad, procent	3,7	4,2	4,3	5,1	5,4	6,1	6,1	6,3	5,0

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024
Soliditet, procent	39,5	38,8	39,0	38,6	40,6	40,2	40,9	41,1	41,5
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 528	12 052	11 592	11 352	10 547	10 159	9 964	9 774	9 107
Belåningsgrad, procent	44,2	44,1	44,9	45,0	42,9	42,3	43,2	42,9	41,3
Skuldkvot, ggr	11,7	11,3	11,6	11,6	10,6	10,1	9,6	9,5	9,0
Likviditetskvot, procent	154	170	150	191	185	198	138	140	148
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	5,0	5,3	4,9	4,4	4,2	5,2	5,4	5,5
Genomsnittlig ränta, procent	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2
Räntebindningstid, år	2,7	2,9	2,8	3,1	2,6	2,9	2,9	3,1	2,8
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	14,0	12,5	8,7	6,7	9,0	6,8	2,1	1,9	1,2

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	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Driftöverskott	274	261	1 172	1 159
Fastighetsintäkter	/	493	474	1 939
Överskottsgrad, procent	= 55,6	55,0	60,4	60,3
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 172	1 100	1 172	1 159
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	26 268	23 304	26 268
Direktavkastning, rullande tolv månader, procent	= 4,5	4,7	4,5	4,6
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	852	790	852	847
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-223	-208	-216
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+	1 105	649	1 105
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	26 268	23 304	26 268
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 8,3	7,1	8,3	7,6

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	188	184	852	847
Finansiella poster	-	-61	-54	-223
Finansiella poster	/	-61	-54	-223
Räntetäckningsgrad, ggr	= 4,1	4,4	4,8	4,9
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	1 528	922	1 528	1 328
Genomsnittligt eget kapital	/	10 948	10 247	10 948
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 14,0	9,0	14,0	12,5

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital	11 794	10 612	11 365
Totala tillgångar	/	29 893	26 161
Soliditet, procent	= 39,5	40,6	38,8
Räntebärande skulder	13 514	11 535	13 414
Derivat (skuld)	+	32	34
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	-	4	13
Räntebärande fordringar	-	258	194
Derivat (fordringar)	-	144	126
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+	7	2
Likvida medel	-	620	691
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 12 528	10 547	12 052
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 528	10 547	12 052
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/	852	790
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-223	-208
Skuldkvot, gånger	= 11,7	10,6	11,3
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700	4 700
Likvida medel	+	620	691
Kortfristiga placeringar	+	249	192
Kortfristiga räntebärande skulder	/	3 619	3 015
Likviditetskvot, procent	= 154	185	170
Räntebärande nettolåneskuld	12 528	10 547	12 052
Marknadsvärde fastigheter	/	28 333	24 601
Belåningsgrad, procent	= 44,2	42,9	44,1

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 mars var 207 (205) personer anställda i koncernen, varav 201 (199) 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. In-täkterna består i huvudsak av uthyrning av lokaler och kostnaderna består främst av inköp av energi och fastighetsunderhåll. Se not 7.2, sidan 86 i årsredovisningen för 2025, för vidare information.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inga förändringar av Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer så som de beskrivs på sidorna 43–46 i årsredovisningen för 2025 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 75–78 i Jernhusens årsredovisning för 2025.

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 värderas till upplupet anskaffningsvärde och justeras enligt förväntan av kassautflöde. Skulden justeras löpande över resultaträkningen. 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 2025. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2026 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplysningar 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 75–78 i årsredovisningen för 2025, för mer information.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Med anledning av regeringens beslut den 24 april att omprioritera vissa åtgärder i förhållande till Trafikverkets förslag om nationell infrastrukturplan utgår objektet Stockholm C och Tomtebodas bangård. Konsekvensen av beslutet riskerar att låsa fast hela järnvägssystemet i en situation där kapaciteten är permanent begränsad. Det riskerar också att nyttan av redan beslutade investeringar i andra delar av landet urholkas, samtidigt som det tioåriga samarbetet mellan Trafikverket, Jernhusen och Stockholms stad kring detaljplanen för Centralstaden försvåras när Trafikverket inte kan tillstyrka planen utan investeringsmedel. Jernhusen har inlett ett arbete för att analysera situationen och överväga hur det är möjligt att driva projektet vidare.

Kalendarium

- Halvårsrapport januari-juni 2026 10 juli 2026
- Delårsrapport januari-september 2026 22 oktober 2026
- Bokslutskommuniké 2026 21 januari 2027
- Delårsrapport januari-mars 2027 28 april 2027

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

Stockholm den 29 april 2026
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 29 april 2026 klockan 14:00.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Omslagets framsida: Visionsbild av Övre hallen mot Klarabergsviadukten på Stockholms Centralstation. Jernhusen rustar upp Övre hallen på Stockholms Centralstation med planerat färdigställande sommaren 2027.

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.

Byggnadens energianvändning: Den energi som vid normalt brukande under ett normalår behöver levereras till en byggnad för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energi från sol, vind, mark, luft eller vatten som alstras i byggnaden eller på dess tomt och används till byggnadens uppvärmning, komfortkyla, varmvatten och fastighetsenergi räknas inte med i byggnadens energianvändning.

CO₂e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidequivaler (CO₂e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidequivaler 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 inkluderar inte.

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

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

Förvaltningsresultat: Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Hyresvärde: 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 där inga pågående eller inte färdigställda byggnadsprojekt föreligger samt som har ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

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 inkluderar 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 frånträdade fastigheter.

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

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital: Rullande 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. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

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

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingkulder. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld. Inkluderar ränta för leasingkulder, 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 leasingkulder 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.