

Halvårsrapport

Januari-juni 2026



Halvårsrapport januari-juni 2026

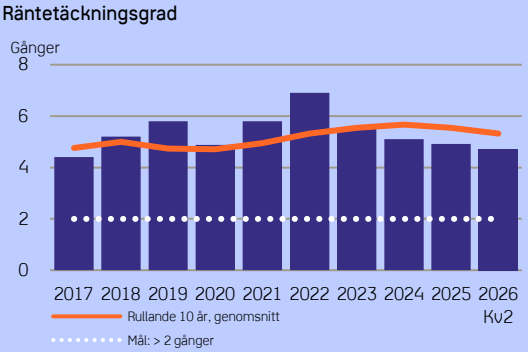
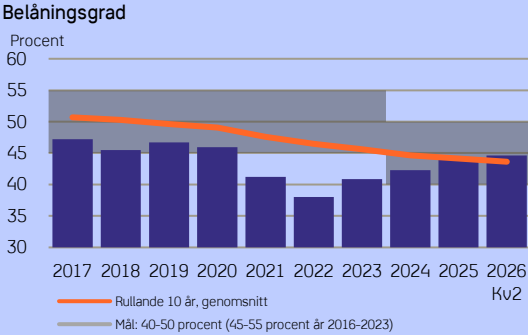
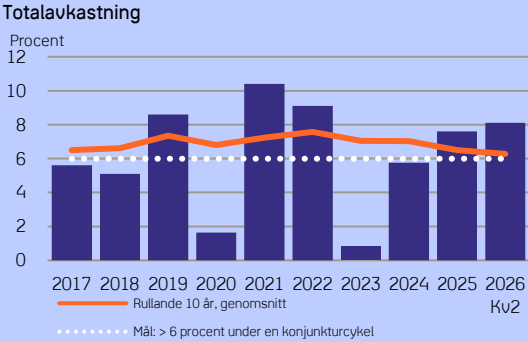
Jernhusen i sammandrag, MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsintäkter	502	475	994	950	1 965	1 921
Förvaltningsresultat	216	204	404	387	864	847
Värdeförändringar fastigheter	10	4	340	105	1 111	875
Periodens resultat	131	106	555	330	1 553	1 328
Investeringar och förvärv av fastigheter	842	631	1 518	1 104	2 854	2 440
Marknadsvärde fastigheter	29 128	25 235	29 128	25 235	29 128	27 329
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	83	82	83	82	83	83
Byggnadernas energianvändning, kWh/kvm, rullande 12 månader	120	120	120	120	120	118
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,7	5,1	4,7	5,1	4,7	4,2
Överskottsgrad, procent	59	59	58	57	61	60
Ekonomiska mål¹⁾						
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	8,1	6,0	8,1	6,0	8,1	7,6
Belåningsgrad, 40 - 50 procent	44,6	45,0	44,6	45,0	44,6	44,1
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,7	4,9	4,4	4,7	4,8	4,9

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

- VIKTIGA HÄNDELSE
- UNDER OCH EFTER KVARTALET
- Avtal tecknades om förvärv av en järnvägsnära kontorsfastighet med utvecklingspotential till ett fastighetsvärde om cirka 200 MSEK. Tillträde är planerat till tredje kvartalet 2026.
 - Hysesavtal om cirka 3 000 kvm kontor i Park Central i Göteborg tecknades, med planerad inflyttning fjärde kvartalet 2027. Efter kvartalets utgång tecknades avtal avseende ytterligare cirka 2 500 kvm kontor i samma projekt.
 - S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter.
 - Jernhusen emitterade sin [första gröna obligation i norska kronor](#) om 174 MNOK, med en löptid på tio år och en kreditmarginal om 0,43 procentenhet.
 - På årsstämman beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 263 MSEK.

- PERIODEN I KORTHET
- Fastighetsintäkterna ökade med 5 procent till 994 MSEK.
 - Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 404 MSEK.
 - Överskottsgraden ökade 1 procentenhet till 58 procent.
 - Den ekonomiska vakansgraden ökade 0,5 procentenhet till 4,7 procent.
 - Värdeförändringar fastigheter uppgick till 340 MSEK.
 - Periodens resultat ökade till 555 MSEK.

Kommentarer av resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. Med perioden avses perioden januari - juni. 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 22.



Strategiska mål för hållbart värdeskapande



Lönsam tillväxt		Mål	jan-jun 2026	jan-dec 2025	jan-dec 2024	Säkert, sunt & tryggt		Mål	jan-jun 2026	jan-dec 2025	jan-dec 2024	Positiv kundupplevelse	Mål 2030	jan-jun 2026	jan-dec 2025	jan-dec 2024	Nettonollutsläpp	Mål 2030	jul 2025- jun 2026	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Totalavkastning, R12, %	≥ 6 ¹⁾	8,1	7,6	5,8	Antal allvarligt skadade	0	1	0	0	NKI ¹⁾	80	n/a	72	64	Utsläpp från nybyggnation, kg CO ₂ e/BTA ¹⁾	255	293	291	417		
Genomsnittlig totalavkastning, rullande 10 år, %	≥ 6 ¹⁾	6,3	6,5	7,0	Rent-och tryggtindex ¹⁾	78 ²⁾	n/a	73	n/a	NRI ²⁾	80	n/a	70	n/a	Utsläpp från driftenergi, kg CO ₂ e/BTA	4,2	8,0	7,9	8,4		
Belåningsgrad, %	40-50	44,6	44,1	42,3											Övr. utsläpp i verksamheten, ton CO ₂ e	7 766	11 246	12 743	13 390		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	4,7	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) Nästa mätning sker 2027.

2) 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 8,1 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 på och kring våra fastigheter och projekt. Bolagets förmåga ska vara stark i händelse av kris, höjd beredskap och ytterst krig. Under perioden har vår förmåga utvecklats och vår roll i totalförsvaret har ytterligare förtydligats i enlighet med aktuell ägarpolicy. Arbetsmiljöarbetet har hög prioritet och genomsyrar både projekt och förvaltning. Jernhusen är sedan 2026 medlem i Rättvist Byggnad.

Under perioden har en allvarlig skada inträffat inom bolagets fastighetsdrift. Skyndsamma analys- och åtgärdsarbeten har vidtagits. Under perioden inträffade även en allvarlig personskada i ett joint venture. Olyckan rapporteras av den part som är byggherre.

KUNDUPPLEVELSEN I FOKUS

Kundupplevelsen är en central del av bolagets utveckling. Genom regelbundna mätningar av NKI, NRI och andra kundundersökningar följer vi upp hur hyresgäster, resenärer och andra besökare upplever Jernhusen. De senaste resultaten visar Nöjd Kundindex (NKI) på 72 och ett Nöjd Resenärsindex (NRI) på 70. Målet är att nå 80 för båda indexen till 2030 och därmed etablera Jernhusen i branschens toppskikt. För att nå dit arbetar vi utifrån en tydlig färdplan med fokus på kundcentrering, kontinuerliga förbättringar och långsiktigt värdeskapande för oss och våra kunder.

VÄGEN MOT NETTONOLLUTSLÄPP

Jernhusens mål Nettonollutsläpp uppdaterades under 2025 för att vara i linje med Science Based Targets initiatives (SBTi) kriterier. Målet innebär att nettonollutsläpp ska uppnås senast 2045 och omfattar tre målområden med etappmål för hur mycket utsläppen måste minska till 2030. Nu har SBTi validerat Jernhusens utsläppsminskningsmål. Läs hela målformuleringen på [SBTi:s webbplats](#). 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](#).

Vd har ordet – stigande fastighetsintäkter och driftöverskott

Årets andra kvartal präglades av en fortsatt orolig omvärld, vilket påverkade både finansiella marknader och hyresmarknaden. Samtidigt såg vi tydliga tecken på att både hyresgäster och investerare alltmer värdesätter fastigheter i centrala kommunikationsnära lägen. Med en bekräftad kreditrating, ett breddat finansieringsutrymme och fortsatt god uthyrning i våra utvecklingsprojekt går vi in i andra halvåret med tillförsikt.

Vår geopolitiska omvärld fortsatte att kasta skuggor över världsekonomin under andra kvartalet. Utbudsstörningarna, inte minst på energimarknaden, har höjt inflationstrycket och bidragit till osäkerhet på de finansiella marknaderna.

Riksbanken valde i juni att behålla styrräntan oförändrad på 1,75 procent men flaggade samtidigt för att en höjning längre fram under året inte kan uteslutas. Den svenska inflationen är dock fortsatt låg och konjunkturläget något svagare än väntat. Samtidigt framstår Sverige alltjämt som en relativt trygg investering, och vi noterar ett fortsatt intresse från investerare för fastighetstillgångar med stabila kassaflöden.

Transaktionsaktiviteten har stigit flera kvartal i rad, marknaden präglas av att kapitalet i högre grad söker sig till stabila kassaflöden och långsiktigt hållbara investeringar.

Hyresmarknaden är fortsatt avvaktande inom vissa segment, samtidigt som våra välbelägna stationsnära fastigheter skapar bra intresse och attraherar hyresgäster som prioriterar kommunikationsläge och tillgänglighet.

POSITIV NETTOUTHYRNING OCH FORTSATT STIGANDE INTÄKTER

Vi har under kvartalet tecknat ett antal nya avtal både i förvaltningsfastigheter och i våra projekt i Göteborg. Vi tecknade även ett treårigt terminalavtal med Green Cargo om driften av Årsta kombiterminal, vilket säkrar den fortsatta utvecklingen av en av landets viktigaste noder för intermodala transporter. I Park Central i Göteborg har nya hyresavtal tecknats, bland annat ett avtal om

cirka 3 000 kvm kontor. Efter kvartalets utgång har ytterligare cirka 2 500 kvm kontor hyrts ut. Därmed uppgår uthyrningsgraden i projektet nu till 59 procent.

Våra fastighetsintäkter och driftöverskott ökade med 5 respektive 6 procent vilket är glädjande. Förvaltningsresultatet ökar till 404 MSEK för halvåret. Den ekonomiska vakansgraden landade på 4,7 procent vid kvartalets slut.

Våra stationers omsättning fortsätter att utvecklas väl. Omsättningen i andra kvartalet är 8,4 procent högre än motsvarande kvartal föregående år – en tillväxttakt som med god marginal överstiger såväl inflationen som tillväxten i svensk ekonomi i stort. Omsättningsutvecklingen rullande 12 månader för samtliga stationer ligger på en ökning om 4,1 procent. Detta bidrar till högre omsättningsbaserade hyror.

Totalavkastningen uppgick till 8,1 procent för rullande tolv månader och 6,3 procent rullande tio år vilket översteg målet om minst 6 procent i genomsnitt över en konjunkturcykel.

CENTRALSTADEN GÖTEBORG FORTSÄTTER VÄXA

Vi fortsätter att expandera genom projekten i Göteborg och Hagalund. I Göteborg närmar sig Centralstaden sin största milstolpe hittills: både Göteborg Grand Central och Park Central invigs i samband med att trafiken på Västlänken startar i december. Ingresset för kontor, handel, restaurang och service i området har varit stort under kvartalet, vilket bekräftar dragningskraften i ett verkligt kommunikationsnära läge. Parallellt fortskrider arbetena i Stockholms Centralstations övre hall som invigs under 2027 och på Hagalunds Depå utanför Stockholm där flera projekt närmar sig färdigställande med planerad inflytt från och med slutet av 2026. I och med regeringens medgivande av hyresavtalet avseende Trafikverkets nattåg kan hyresgäst Anpassningar för dessa lokaler påbörjas.

Sammantaget investerade Jernhusen 842 MSEK under kvartalet.

FINANSIELL STYRKA OCH NYA FINANSIERINGSVÄGAR

Vår finansiella position bekräftades under kvartalet när S&P fastställde vår rating till A/A-1 med stabila utsikter. Vi tog dessutom flera steg framåt inom hållbar finansiering genom att möjliggöra emissioner av EU Green Bonds enligt EU Green Bond Standard –

ett sätt att bredda investerarbasen och samtidigt knyta vår finansiering ännu närmare hållbar utveckling av stationer, depåer och järnvägsnära fastigheter.

Utvecklingen under kvartalet bekräftar min bild att Jernhusen står starkt i en marknad som värdesätter stabilitet och hållbara fastigheter och infrastruktur. Samtidigt är jag medveten om att omvärldsläget förblir svårbedömt, och vi navigerar därefter.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för deras engagemang, och till våra kunder och samarbetspartners för ett fortsatt förtroendefullt samarbete.

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen

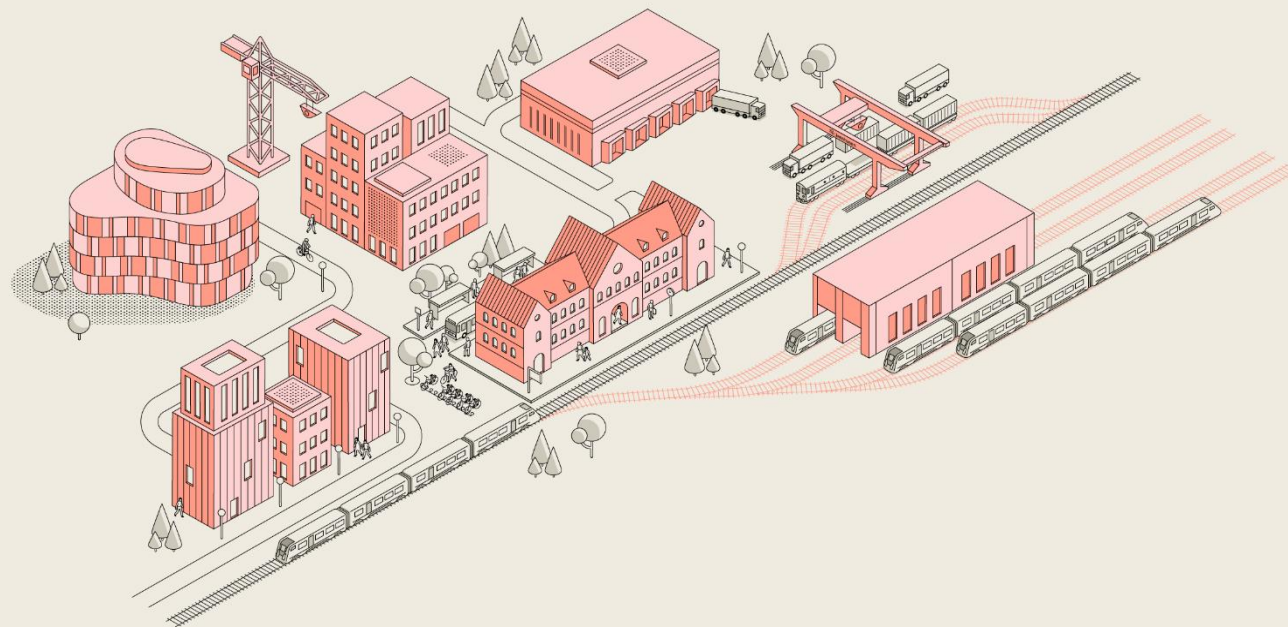


Det här är Jernhusen

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 resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

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



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, kollektivtrafiknära 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

2,0 Totala fastighetsintäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

29,1 Fastighetsvärde, miljarder SEK

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	401	384	793	763	1 555	1 525
Övriga fastighetsintäkter	100	91	201	187	410	396
Summa fastighetsintäkter	502	475	994	950	1 965	1 921
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-89	-83	-181	-172	-332	-324
Energi	-35	-37	-91	-89	-156	-153
Underhåll	-23	-23	-42	-47	-85	-89
Fastighetsskatt	-8	-7	-15	-15	-31	-31
Fastighetsadministration	-48	-45	-92	-88	-170	-166
Summa fastighetskostnader	-203	-196	-422	-410	-774	-762
Driftöverskott	298	279	572	540	1 192	1 159
Central administration	-16	-16	-29	-27	-59	-57
Strategisk utveckling	-8	-8	-20	-19	-39	-38
Finansiella poster	-58	-52	-119	-106	-229	-216
Förvaltningsresultat	216	204	404	387	864	847
Värdeförändringar fastigheter	10	4	340	105	1 111	875
Värdeförändringar derivat	-66	-67	-37	-59	14	-8
Värdeförändringar finansiell skuld	3	-3	1	-7	-10	-18
Resultat före skatt	163	138	708	425	1 979	1 696
Skatt	-32	-32	-153	-95	-426	-368
Periodens resultat¹⁾	131	106	555	330	1 553	1 328
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdeförändring elderivat	5	7	10	3	13	5
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-1	-1	-2	-1	-3	-1
Övrigt totalresultat	4	5	8	2	10	4
Periodens totalresultat¹⁾	135	111	563	332	1 564	1 333
Resultat per aktie (SEK)	33	26	139	83	388	332
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Lokaler	338	320	664	639	1 308	1 284
Markupplåtelse	32	32	63	59	122	119
Infrastrukturförvaltning	32	32	67	64	125	122
Summa hyresintäkter	401	384	793	763	1 555	1 525
Energi	34	31	76	67	136	127
Stationsavgifter	28	28	55	54	108	106
Reklamintäkter	12	10	24	24	45	45
Övrigt	27	23	46	41	121	117
Summa övriga fastighetsintäkter	100	91	201	187	410	396
Summa fastighetsintäkter	502	475	994	950	1 965	1 921

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 5 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökade med 31 MSEK, motsvarande 4 procent. Ökningen beror främst på lägre vakanser men även på omförhandlingar och indexuppräkning. Övriga fastighetsintäkter ökade med 14 MSEK, främst till följd av ökad vidaredebitering av energikostnader.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 61 (57) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 40 (38) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent, främst till följd av högre driftkostnader för snöröjning och underhåll av spårinfrastruktur. Sammantaget innebar förändringarna i

fastighetsintäkter och fastighetskostnader att driftöverskottet ökade med 6 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

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

Aktiverad ränta uppgick till 70 (42) MSEK, ökningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 404 MSEK, vilket är 4 procent högre än föregående år.

Värdeförändringar fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Kassaflödesposter	202	-22	-0	179	5	342
Projektresultat	-3	-	-11	-14	-38	19
Direktavkastningskrav	133	40	1	175	137	514
Summa värdeförändringar	332	18	-11	340	105	875

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-153	-95	-368
Summa skatt	-153	-95	-368
Redovisat resultat före skatt	708	425	1 697
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-146	-88	-349
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	9	0	-2
ej avdragsgill ränta	-20	-7	-16
ej avdragsgill värdeförändring skuld	0	-1	-4
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	3	2	4
övriga justeringar	0	-2	-1
Summa skatt	-153	-96	-368
Effektiv skattesats, %	21,6	22,5	21,7

Driftöverskott i jämförbart bestånd

MSEK	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Fastighetsintäkter befintligt bestånd	994	950
Projektfastigheter	-11	-0
Avyttrade fastigheter	-2	-2
Fastighetsintäkter jämförbart bestånd	982	948
Fastighetskostnader befintligt bestånd	-422	-410
Projektfastigheter	1	1
Avyttrade fastigheter	1	1
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	-420	-408
Driftöverskott befintligt bestånd	572	540
Driftöverskott jämförbart bestånd	562	540
Skillnad befintligt bestånd och jämförbart bestånd	10	0

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är positiva och motsvarar en värdeförändring om 1,2 procent av marknadsvärdet vid utgången av 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 värdeförändringar på ränte- och valutaderivat. Den negativa värdeförändringen om 37 (59) MSEK förklaras dels av lägre marknadsräntor, dels av 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 19 för ytterligare information.

Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 21,6 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 747 (957) MSEK, varav 689 (883) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 13 462 (12 350) MSEK.

Driftöverskott i jämförbart bestånd

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



Jernhusens 35 stationer besöks årligen av cirka 200 miljoner resenärer och besökare och utgör centrala knutpunkter i det svenska järnvägssystemet.

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 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 infrastrukturaavgift.

Jernhusen arrenderar även ut mark, främst till aktörer inom järnvägsbranschen. I anslutning till stationer och på markområden som innehåller 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 kontraktsportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 48 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Västtrafik och EuroMaint. Cirka 34 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 juni uppgick till 4,8 (4,5) år. Jernhusens mo-

derna depåer, som förhyrs av främst regionala trafikhuvudmän, har en avtalslängd upp till 25 år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet uppgick till -14 (11) MSEK. Inklusive omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till -13 (16) MSEK.

Nyuthyrningen var jämnt fördelad mellan olika lokaltyper. Av uppsägningarna avser 15 MSEK en kontorslokal och 10 MSEK en restauranglokal, båda på Stockholms Centralstation. Uppsägningarna ger utrymme att vidareutveckla butiks- och serviceutbudet på stationen.

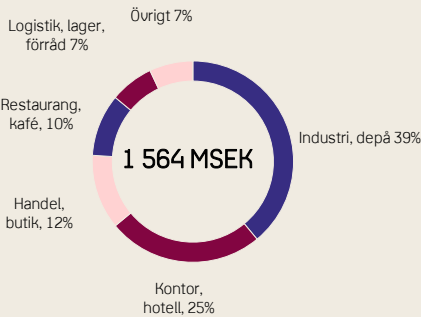
Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgick till 116 MSEK, varav 83 MSEK avser ett nytt avtal i Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå i Stockholm med tillträde i mitten av 2029 och 29 MSEK avser lokaler i Centralstaden Göteborg.

Den totala nettouthyrningen för perioden uppgick till 96 MSEK.

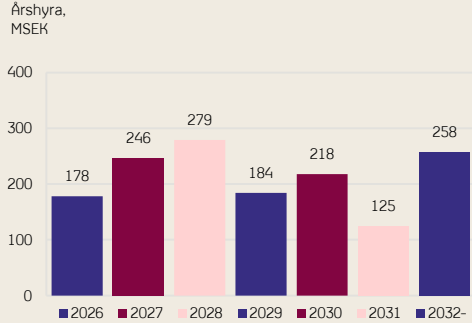
Nettouthyrning

MSEK	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsbestånd			
Nyuthyrning	22	19	32
Uppsagt för avflytt	-36	-9	-15
Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet	-14	11	18
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	116	30	53
Uppsagt för avflytt	-6	-8	-11
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	110	22	41
Nettouthyrning totalt	96	33	59

Andel av hyresvärde per användningsområde

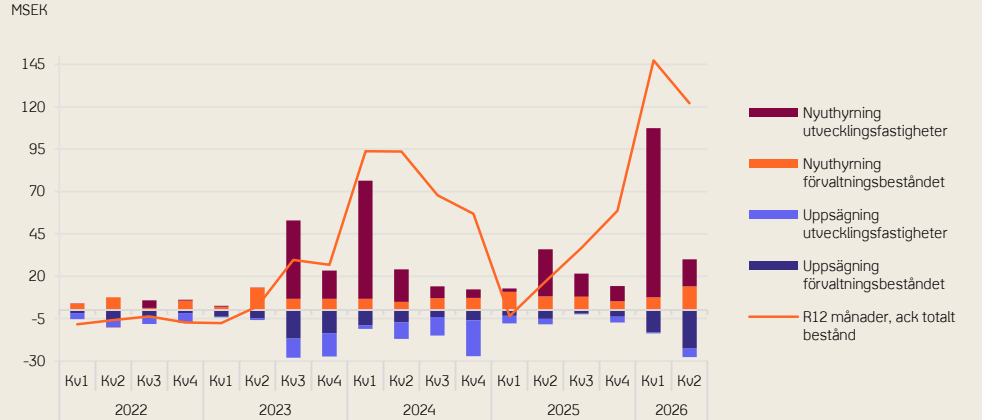


Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2026 avser 68 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 återstående genomsnittliga kontraktstiden 14,5 år.

Nettouthyrning



Vakansgrad

Per den 30 juni uppgick den ekonomiska vakansgraden för stationer och stationsområden till 6,1 (5,0) procent och för depåer och kombiterminaler till 3,1 (3,1) procent och för Jernhusen totalt till 4,7 (4,2) procent. Ökningen förklaras främst av en ny kontorsvakans i Stockholms Centralstation och en industrilokal i Örebro CV Depå.

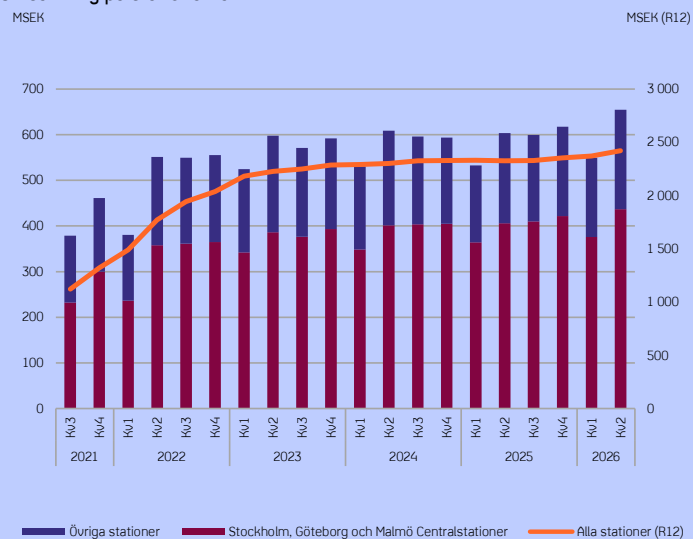
Omsättning på Jernhusens stationer

För de restauranger och butiker som rapporterar sin omsättning till Jernhusen har omsättningen på de tre centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö ökat med 4,1 procent rullande 12 månader jämfört med 30 juni 2025 till 1 644 MSEK. Omsättningen på övriga stationer är 4,0 procent högre och uppgick till 777 MSEK rullande 12 månader per 30 juni 2026. Sammanlagt för alla stationer ökade omsättningen med 4,1 procent och uppgick till 2 421 MSEK rullande 12 månader per 30 juni 2026.

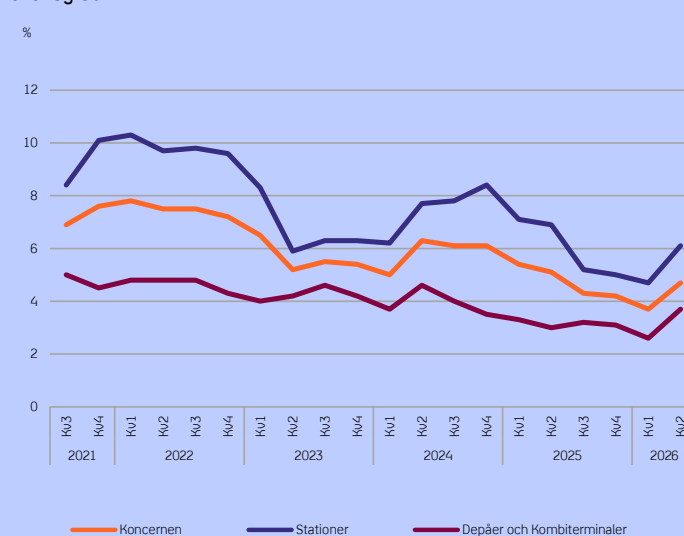
En del av Jernhusens hyresintäkter på stationerna utgörs av omsättningsbaserad hyra. En positiv omsättningsutveckling hos hyresgästerna bidrar därmed till Jernhusens hyresintäkter. Detta är en av flera faktorer som bidrar positivt till Jernhusens hyresintäkter från kommersiella lokaler.



Omsättning på stationerna



Vakansgrad



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 128	25 235	27 329
Övriga materiella anläggningstillgångar	91	90	98
Immateriella tillgångar	3	8	5
Derivat	71	69	104
Summa anläggningstillgångar	29 292	25 401	27 535
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	181	188	236
Räntebärande kortfristiga fordringar	262	249	655
Övriga fordringar	214	215	219
Likvida medel	878	785	620
Summa omsättningstillgångar	1 536	1 437	1 731
SUMMA TILLGÅNGAR	30 828	26 839	29 266
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 666	10 365	11 365
Summa eget kapital	11 666	10 365	11 365
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 940	2 512	2 785
Räntebärande skulder	10 797	9 401	9 884
Övriga skulder	569	498	537
Derivat	20	35	15
Avsättningar	72	67	73
Summa långfristiga skulder	14 398	12 512	13 294
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 364	3 021	3 530
Derivat	6	4	4
Leverantörsskulder	461	293	380
Övriga skulder	934	643	693
Summa kortfristiga skulder	4 764	3 961	4 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 828	26 839	29 266

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital 1 januari	11 365	10 391	10 391
Lämnad utdelning	-263	-358	-358
Totalresultat för perioden	563	332	1 333
Eget kapital vid periodens utgång	11 666	10 365	11 365
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 666	10 365	11 365



Norrköpings Centralstation, invigd 1866, är en historiskt betydelsefull knutpunkt i Jernhusens stationsbestånd. Stationsområdet ingår i den långsiktiga utvecklingen av attraktiva och kollektivtrafknära stadsmiljöer.

Fastigheter

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Marknadsvärde 1 januari	12 605	8 399	6 324	27 329	24 025	24 025
Investeringar	159	75	1 161	1 396	1 104	2 439
Förvärv	-	-	122	122	-	1
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttringar	-	-	-59	-59	1	-16
Byte av fastighetstyp	76	8	-84	-	-	-
Värdeförändringar	332	18	-11	340	105	875
Marknadsvärde vid periodens slut	13 173	8 501	7 453	29 128	25 235	27 329
Andel av totalt marknadsvärde, %	45	29	26	100	100	100
Marknadsvärde exkl. leasingtillgångar	12 805	8 501	7 453	28 759	24 870	26 960
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,01	6,44	4,96	5,41	5,59	5,49

Per den 30 juni ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 46 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 528 000 (516 000) kvadratmeter, varav 171 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 314 000 kvadratmeter depåer och kombi-terminaler samt 42 000 kvadratmeter uthyrd area i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 83 (82) procent av marknadsvärdet.

MARKNADSVÄRDE

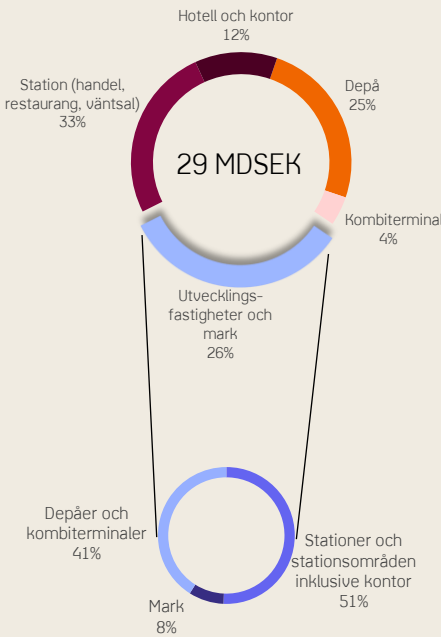
Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 1 799 (1 210) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar men även av positiva värdeförändringar. Värdeförändringarna kan tillskrivas ökade intäkter och sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,41 procent, jämfört med 5,49 procent per den 31 december 2025, bland annat som en konsekvens av investeringar i utvecklingsfastigheter med lägre direktavkast-

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

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 518 (1 104) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 135 (149) MSEK. Merparten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Under perioden avyttrades och frånträdde en markfastighet i Årsta utanför Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 60 MSEK. En fastighet tillträdde i Burlövs kommun efter att detaljplanen för den kommande depån i Arlööv vunnit laga kraft. Fastigheten utgör en del av det nya depåområde som Jernhusen utvecklar utanför Malmö. I slutet av perioden kontrakterades förvärv av en järnvägsnära kontorsfastighet för 200 MSEK, med tillträde planerat under tredje kvartalet.

Marknadsvärde per användningsområde



Projektportfölj

För att möta den förväntade ökningen av resande och godstransporter på järnväg kommer Jernhusens projekt- och fastighetsportfölj växa kommande år. Utvecklingen av nya arbetsplatser och byggrätter för bostäder i kollektivtrafikhöga 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 30 juni 2026 hade Jernhusen pågående byggnationer i stora projekt med en beslutad projektbudget överstigande 100 MSEK om 6,6 MDSEK, varav 2,1 MDSEK återstår att investera. Projekten 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 406 000 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	Projektnamn	Bedömd/faktiskt år lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd/beslutad BTA	Huvudsakligt innehåll
Detaljplaner under arbete				
Halmstad	Halmstad Cirkelstall	2026	6 000	Bostäder
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2033	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			406 000	
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	Projektnamn	Typ av investering	Färdigställande	Investeringar, MSEK				Jan-jun 2026	Ekonomisk uthyrningsgrad 30 juni 2026, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering	Klimatpåverkan prognos kgCO2e/BTA ¹⁾
				BTA	Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 30 jun 2026					
Göteborg ²⁾	Park Central	Nybyggnad	2028	40 000	2 150	720	1 430	221	51	Kontor, Station	BREEAM-SE Outstanding/Excellent ³⁾	364
Göteborg	Göteborg Grand Central	Nybyggnad	2027	15 000	1 260	459	801	205	38	Kontor, Station	BREEAM-SE Outstanding/Excellent ³⁾	306
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	Om- och tillbyggnad	2029	13 600	1 000	251	749	46	100	Verkstad	n/a	i.u.
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	Nybyggnad	2026	820	213	23	190	46	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	299
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	Nybyggnad	2026	10 500	1 080	278	802	263	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	500
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	Tillbyggnad	2026	3 000	492	122	370	100	100	Verkstad	n/a ⁴⁾	449
Stockholm	Stockholms Centralstation, Övre hallen	Ombyggnad	2027	2 000	130	70	60	36	39	Station	n/a	n/a
Västerås	Västerås Crossdock	Nybyggnad	2027	25 000	278	211	67	59	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent	273
Summa				109 920	6 603	2 132	4 471	977				

1) Enligt senast uppdaterad klimatkalkyl i projekten. Omfattning enligt mål Nybyggnation: livscykelsskede 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 helägd 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 fortlöper 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 Grand Central har avtal tecknats med Ramboll avseende 2 700 kvm kontor med planerad inflyttning 2027. Därutöver har avtal tecknats med 7-Eleven, Grand Café by Condeco och restaurangen Secco som samtliga planerar att öppna i samband med Västlänkens öppnande. I Park Central har ett hyresavtal om cirka 3 000 kvm kontor tecknats med planerad inflyttning i slutet av 2027. Avtal har även tecknats med bland annat Pressbyrå och Poké Corner med planerad öppning i samband med Västlänkens öppnande. Efter utgången av perioden tecknades ytterligare ett avtal avseende cirka 2 500 kvm kontor.

Det parallella uppdraget för Kvarter A inom detaljplan Norr om Centralstationen har avslutats. Arkitektteam 3XN GXN + Mareld har valts ut att vidareutveckla gestaltningen och fördjupa planeringen. Kvarter A omfattar 55 000 kvm BTA kontor, handel och hotell och utgör nästa steg i utvecklingen av Centralstaden Göteborg.

Hagalunds Depå

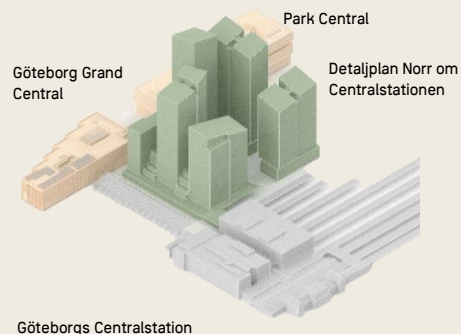
Utvecklingen av Hagalunds Depå fortsätter enligt plan med fokus på nya, moderna depåanläggningar samt modernisering och utbyggnad av befintliga funktioner. Inflyttning sker successivt under 2026 och i april tillträdde SJ den nya svarbyggnaden. Under perioden tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Trafikverket avseende 8 600 kvm depåyta i den totalrenoverade Gamla Vagnhallen. Planerad inflyttning är 2029.

Centralstaden Stockholm

Detaljplanearbetet för Centralstaden Stockholm har under perioden nått en viktig milstolpe. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt samrådsredogörelsen, vilket innebär att detaljplanen kan föras vidare till granskningsskedet. 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. Regeringsbeslutet att inte inkludera Trafikverkets föreslagna investering i Tomtebodabangård i nationell plan för transportsystemet 2026–2037 kan påverka projektets genomförbarhet. Regeringen tittar nu på förutsättningarna för att ge Trafikverket möjlighet att fortsätta arbetet med att stärka kapaciteten vid Stockholms Central.

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). Projektet omfattar totalt 177 000 kvm BTA i stationsnära miljö.



Visionsbild över Centralstaden Stockholm med den nya Centralstationen i förgrunden.

Finansiering

Geopolitisk oro i omvärlden har inneburit volatilitet på finansiella marknader och drev upp såväl korta som långa marknadsräntor under det första kvartalet, kopplat till stigande energipriser och ökade inflationsförväntningar. Under det andra kvartalet har marknadsräntorna sjunkit i takt med minskad oro i Mellanöstern, vilket bidrog till fallande energipriser. Kreditmarginalerna höll sig stabila genom perioden och sjönk ytterligare mot halvårsskiftet i takt med ett förbättrat omvärldsläge.

En stor andel av Jernhusens skuldportfölj är räntesäkrad, vilket motverkar effekten av räntepågångar och bidrar till stabila och förutsägbara 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 931 MSEK och uppgår till 12 983 (12 052) MSEK,

främst som ett resultat av investeringar i projektportföljen. Per den 30 juni utgjordes låneportföljen av 100 procent grön finansiering, bestående av gröna obligationer om 9 910 MSEK, varav 171 MSEK avser bolagets första gröna obligation utanför den svenska kapitalmarknaden, gröna lån om 2 000 MSEK samt gröna företagscertifikat om 1 818 MSEK.

RÄNTEBINDNING

Den räntesäkrade andelen av skulden har ökat under perioden. Av den räntebärande skulden är 4 400 (4 000) MSEK räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni till 50 (90) MSEK.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,4 (4,7) gånger, vilket överstiger målet om minst 2,0 gånger. Belåningsgraden har ökat till 44,6 (44,1) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,9 (11,3) gånger, kapitalbindningen till 3,6 (3,4) år och rän-

tebindningen till 2,8 (2,9) år. 72 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten uppgick till 174 (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 30 juni uppgick till 2,8 (2,8) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 30 juni antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 31 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 137 MSEK.

BEKRÄFTAD RATING FRÅN S&P

I juni bekräftade S&P Global Ratings Jernhusens rating A/A-1 med stabila utsikter. S&P lyfter fram portföljens höga kvalitet med tillgångar i bästa

lägen i Stockholm, Göteborg och Malmö, stabila kassaflöden med långa hyresavtal och hög andel offentliga hyresgäster, samt mycket god tillgång till kapitalmarknaden med helt grön finansiering.

Ränteförfallostruktur per 2026-06-30

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	3 823	2,8
1 - 2 år	3 800	3,1
2 - 3 år	1 406	2,3
3 - 4 år	598	3,0
4 - 5 år	1 701	3,0
5 - år	2 400	2,5
Totalt¹⁾	13 728	2,8

1) Marknadsvärde derivat om 19 MSEK samt leasingskulder om 433 MSEK ingår inte.

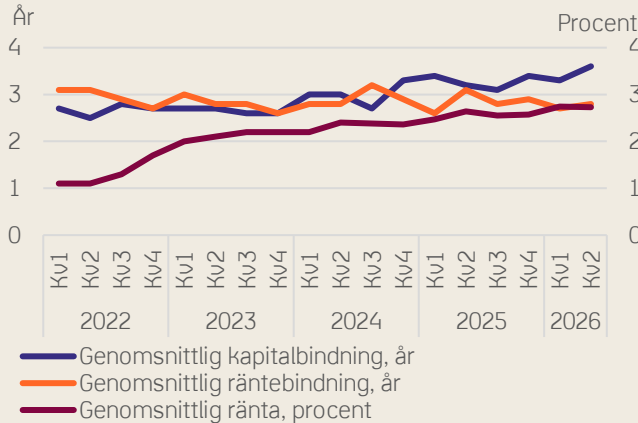
Låneförfallostruktur per 2026-06-30

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ¹⁾	3 348	24
1 - 2 år	3 300	24
2 - 3 år	2 510	18
3 - 4 år	1 098	8
4 - 5 år	1 301	9
5 - år	2 171	16
Totalt²⁾	13 728	100

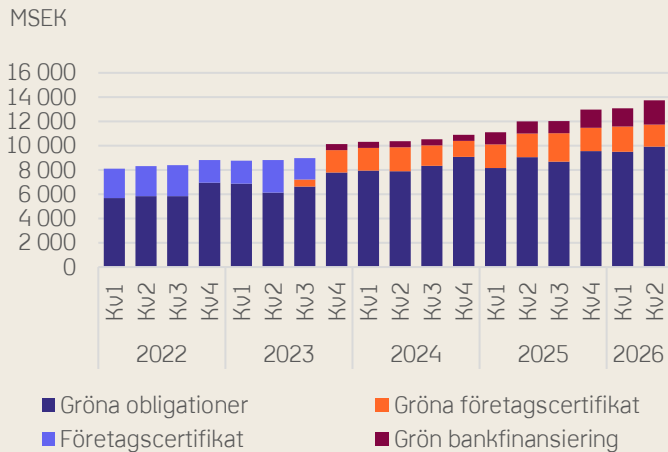
1) Inklusive företagscertifikat.

2) Marknadsvärde derivat om 19 MSEK samt Leasingskulder om 433 MSEK ingår inte.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Fördelning räntebärande skuld



A/A-1
Stabila utsikter

S&P Global rating
Bekräftad i juni
2026

Dark
green

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

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	298	279	572	540	1 192	1 159
Central administration och strategisk utveckling	-24	-24	-49	-47	-98	-96
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	-9	6	11	6	22	17
Betald ränta	-100	-83	-185	-160	-348	-323
Erhållen ränta	4	6	8	12	18	21
Betald skatt	0	-	-0	-	-0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	171	183	358	349	787	778
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	44	-11	451	98	-7	-360
Förändring av korta skulder	142	2	66	-168	189	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357	174	874	279	969	374
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-805	-605	-1 326	-1 062	-2 611	-2 348
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-	-110	-	-112	-1
Avyttring av förvaltningsfastigheter	42	0	42	0	66	24
Förvärv av inventarier	-1	-1	-3	-2	-6	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-763	-605	-1 397	-1 064	-2 663	-2 330
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-407	-432	-522	-784	-1 695	-1 956
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 153	1 306	1 319	2 405	3 598	4 684
Amortering av räntebärande skulder	-507	-422	-572	-1 326	-1 873	-2 627
Förändring av långfristiga skulder	19	-	34	15	62	43
Utbetald utdelning	-	-358	-	-358	-	-358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	666	526	780	736	1 787	1 742
Periodens kassaflöde	259	95	258	-49	93	-214
Likvida medel vid periodens början	620	691	620	834	785	834
Likvida medel vid periodens slut	878	785	878	785	878	620

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten var 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. Trots lägre nettoupplåning än föregående år var kassaflödet från finansieringsverksamheten högre, främst till följd av att beslutad utdelning betalas ut senare under året jämfört med.

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-jun 2026				Jan-jun 2025			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	359	314	-10	664	349	298	-8	639
Markupplåtelse	46	18	-1	63	42	18	-1	59
Infrastrukturförvaltning	-	67	-	67	-	64	-	64
Summa hyresintäkter	405	399	-11	793	392	380	-8	763
Energi	25	52	-1	76	24	44	-0	67
Stationsintäkter	55	-	-	55	54	-	-	54
Reklamintäkter	24	-	-	24	24	-	-	24
Övrigt	29	17	-	46	27	14	0	41
Summa övriga fastighetsintäkter	133	68	-1	201	129	58	-0	187
Summa fastighetsintäkter	538	467	-11	994	521	437	-8	950
Driftkostnader	-128	-56	3	-181	-127	-44	-1	-172
Energi	-36	-54	-	-91	-36	-54	2	-89
Underhåll	-22	-20	-0	-43	-26	-21	0	-47
Fastighetsskatt	-15	-1	-	-15	-14	-1	-	-15
Fastighetsadministration	-48	-48	4	-92	-41	-45	-1	-88
Summa fastighetskostnader	-249	-179	6	-422	-244	-166	-0	-410
Driftöverskott	289	287	-5	572	277	272	-8	540
Central administration	-	-	-29	-29	-	-	-27	-27
Strategisk utveckling	-	-4	-16	-20	-	-5	-14	-19
Finansiella poster	-	-	-119	-119	0	3	-109	-106
Förvaltningsresultat	289	283	-169	404	277	270	-160	387
Värdeförändring fastigheter	302	38	-	340	-7	111	-0	105
Värdeförändring derivat	-	-	-37	-37	-	-	-59	-59
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	1	1	-	-	-7	-7
Resultat före skatt	592	321	-205	708	271	381	-227	425

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025-jun 2026	Jan-dec 2025
Intäkter	102	96	199	188	389	378
Kostnader	-105	-101	-201	-194	-390	-383
Finansnetto	25	43	32	63	-63	-32
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	287	287
Resultat före skatt	21	39	31	57	223	249
Skatt	-23	-17	-35	-24	-65	-54
Periodens resultat	-2	22	-4	33	159	195

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	3	9	5
Materiella anläggningstillgångar	12	16	13
Finansiella anläggningstillgångar	4 214	4 157	3 995
Omsättningstillgångar	14 564	12 255	14 030
SUMMA TILLGÅNGAR	18 793	16 436	18 043
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 423	4 865	4 691
Obeskattade reserver	1	1	1
Långfristiga skulder	10 109	8 097	9 460
Kortfristiga skulder	4 260	3 474	3 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 793	16 436	18 043

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	Kv2 2026	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024
MSEK									
Fastighetsintäkter	502	493	503	469	475	474	456	461	494
Driftöverskott	298	274	306	313	279	261	247	295	297
Förvaltningsresultat	216	188	229	231	204	184	166	216	224
Värdeförändring fastigheter	10	330	677	94	4	101	387	-42	203
Periodens resultat	131	424	767	232	106	225	340	18	340

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv2 2026	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024
Lokalarea, kvm	528 000	522 000	516 000	509 000	516 000	523 000	517 000	523 000	528 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	29 128	28 333	27 329	25 840	25 235	24 601	24 025	23 088	22 770
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	842	676	807	528	631	473	640	388	531
Fastighetsförsäljningar, MSEK	58	1	2	15	0	-1	93	29	2
Överskottsgrad, procent	59,5	55,6	60,9	66,8	58,7	55,0	54,2	64,1	60,1
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,4	4,5	4,6	4,5	4,5	4,7	4,9	5,0	5,1
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	8,1	8,3	7,6	6,4	6,0	7,1	5,8	2,9	2,1
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,7	3,7	4,2	4,3	5,1	5,4	6,1	6,1	6,3

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv2 2026	Kv1 2026	Kv4 2025	Kv3 2025	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024
Soliditet, procent	37,8	39,5	38,8	39,0	38,6	40,6	40,2	40,9	41,1
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 983	12 528	12 052	11 592	11 352	10 547	10 159	9 964	9 774
Belåningsgrad, procent	44,6	44,2	44,1	44,9	45,0	42,9	42,3	43,2	42,9
Skuldkvot, ggr	11,9	11,7	11,3	11,6	11,6	10,6	10,1	9,6	9,5
Likviditetskvot, procent	174	154	170	150	191	185	198	138	140
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,1	5,0	5,3	4,9	4,4	4,2	5,2	5,4
Genomsnittlig ränta, procent	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
Räntebindningstid, år	2,8	2,7	2,9	2,8	3,1	2,6	2,9	2,9	3,1
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	13,9	14,0	12,5	8,7	6,7	9,0	6,8	2,1	1,9

Härledning nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Driftöverskott	298	279	572	540	1 192	1 159
Fastighetsintäkter	/	502	475	994	950	1 921
Överskottsgrad, procent	=	59,5	58,7	57,6	56,8	60,6
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 192	1 082	1 192	1 082	1 192	1 159
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	27 173	23 944	27 173	23 944	25 406
Direktavkastning, rullande tolv månader, procent	=	4,4	4,5	4,4	4,5	4,4
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	864	770	864	770	864	847
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-229	-209	-229	-229	-216
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+	1 111	450	1 111	450	875
Genomsnittligt fastighetsvärde	/	27 173	23 944	27 173	23 944	25 406
Totaltavkastning, rullande tolv månader, procent	=	8,1	6,0	8,1	6,0	8,1

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Finansrelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat	216	204	404	387	864	847
Finansiella poster	-	-58	-52	-119	-106	-229
Finansiella poster	/	-58	-52	-119	-106	-229
Räntetäckningsgrad, ggr	=	4,7	4,9	4,4	4,7	4,8
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	1 553	688	1 553	688	1 553	1 328
Genomsnittligt eget kapital	/	11 159	10 304	11 159	10 304	11 159
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	=	13,9	6,7	13,9	6,7	12,5

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Finansrelaterade nyckeltal			
Eget kapital	11 666	10 365	11 365
Totala tillgångar	/	30 828	26 839
Soliditet, procent	=	37,8	38,6
Räntebärande skulder	14 161	12 422	13 414
Derivat (skuld)	+	26	38
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	-	7	8
Räntebärande fordringar	-	262	249
Derivat (fordringar)	-	71	69
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+	15	3
Likvida medel	-	878	785
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	=	12 983	11 352
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	12 983	11 352	12 052
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/	864	770
Finansiella poster, rullande tolv månader	-	-229	-209
Skuldkvot, gånger	=	11,9	11,6
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700	4 700
Likvida medel	+	878	785
Kortfristiga placeringar	+	249	246
Kortfristiga räntebärande skulder	/	3 348	3 005
Likviditetskvot, procent	=	174	191
Räntebärande nettolåneskuld	12 983	11 352	12 052
Marknadsvärde fastigheter	/	29 128	25 235
Belåningsgrad, procent	=	44,6	45,0

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 juni 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 OSÄKERHETSAKTORER

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 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 75–78 i årsredovisningen för 2025, för mer information.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2026

Anette Asklin
Ordförande

Joel Ambré
Styrelseledamot

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Mats Pålsson
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin-Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsagarrepresentant

Mari Therus
Arbetsagarrepresentant

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- | | |
|--|--------------------|
| ▪ Delårsrapport januari-september 2026 | 22 oktober 2026 |
| ▪ Bokslutskommuniké 2026 | 21 januari 2027 |
| ▪ Års- och hållbarhetsredovisning 2026 | Februari/mars 2027 |
| ▪ Delårsrapport januari-mars 2027 | 28 april 2027 |
| ▪ Årsstämma | 28 april 2027 |
| ▪ Delårsrapport januari-juni 2027 | 9 juli 2027 |

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

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 10 juli 2026 klockan 11:00.

Omslagets framsida: Stockholms Centralstation.

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 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: 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 inkluderas samtliga rabatter och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

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

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

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

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

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

FINANSIELLA BEGREPP

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

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

Direktavkastning: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. 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 kortfinansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

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

måga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingsskuld 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.

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.