# Delårsrapport

Januari–september 2026

Vi firar 25 år 2001 2026

Jernhusen



# Delårsrapport januari–september 2026

| Jernhusen i sammandrag, MSEK | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsintäkter | 508 | 469 | 1 502 | 1 418 | 2 004 | 1 921 |
| Förvaltningsresultat | 254 | 231 | 658 | 618 | 887 | 847 |
| Värdeförändringar fastigheter | -71 | 94 | 269 | 199 | 946 | 875 |
| Periodens resultat | 201 | 232 | 756 | 562 | 1 523 | 1 328 |
| Investeringar och förvärv av fastigheter | 728 | 528 | 2 246 | 1 633 | 3 053 | 2 440 |
| Marknadsvärde fastigheter | 29 785 | 25 840 | 29 785 | 25 840 | 29 785 | 27 329 |
| Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent | 82 | 83 | 82 | 83 | 82 | 83 |
| Byggnadernas energianvändning, kWh/kvm, rullande 12 månader | 119 | 118 | 119 | 118 | 119 | 118 |
| Ekonomisk vakansgrad, procent | 4,7 | 4,3 | 4,7 | 4,3 | 4,7 | 4,2 |
| Överskottsgrad, procent | 69 | 67 | 61 | 60 | 61 | 60 |
| **Ekonomiska mål[1)]** | | | | | | |
| Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel | 7,4 | 6,4 | 7,4 | 6,4 | 7,4 | 7,6 |
| Belåningsgrad, 40 - 50 procent | 45,1 | 44,9 | 45,1 | 44,9 | 45,1 | 44,1 |
| Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger | 4,9 | 5,3 | 4,6 | 4,9 | 4,7 | 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 HÄNDELSER UNDER KVARTALET

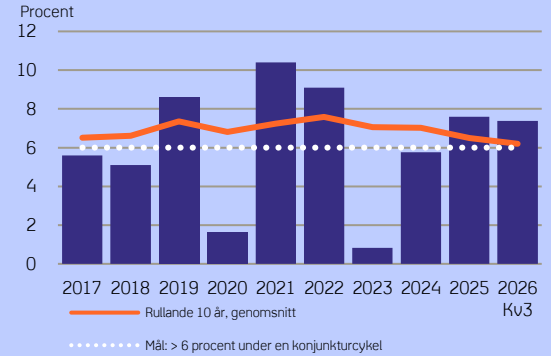
- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Nordisk Togteknikk (NTT) för etablering av Västra Götalandsregionens första högteknologiska svarvanläggning för tåg vid Fjällbo Depå i Göteborg. I samband med etableringen investerar Jernhusen även i elektrifiering av depån.
- Den tidigare förvärvade järnvägsnära kontorsfastigheten Lokomotivet i Sävenäs i Göteborg tillträddes.
- Första spadtaget togs för Västerås Crossdock, en nybyggnation om cirka 25 000 kvm BTA med planerat färdigställande 2027.
- Regeringen gav Trafikverket i uppdrag att analysera de framtida kapacitetsbehoven på och kring Stockholms Centralstation. Uppdraget skapar förutsättningar för Jernhusen att driva detaljplanearbetet för Centralstaden Stockholm vidare.

## PERIODEN I KORTHET

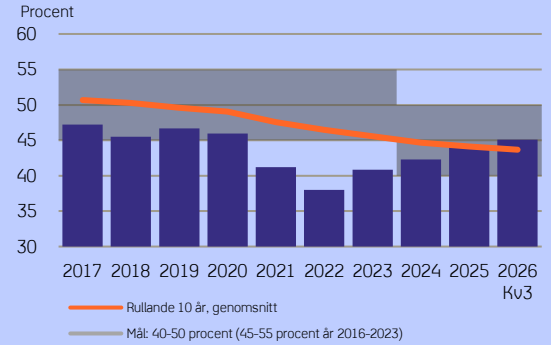
- Fastighetsintäkterna ökade med 6 procent till1 502 MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 658 MSEK.
- Överskottsgraden ökade 1 procentenhet till 61 procent.
- Den ekonomiska vakansgraden ökade 0,5 procentenhet till 4,7 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 269 MSEK.
- Periodens resultat ökade till 756 MSEK.

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

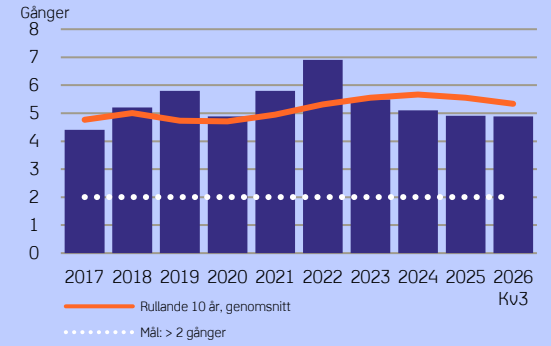
**Totalavkastning**




**Belåningsgrad**




**Räntetäckningsgrad**



# Strategiska mål för hållbart värdeskapande




| Lönsam tillväxt | Mål | jan-sep 2026 | jan-dec 2025 | jan-dec 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Totalavkastning, R12, % | ≥ 6[1] | 7,4 | 7,6 | 5,8 |
| Genomsnittlig totalavkastning, rullande 10 år, % | ≥ 6[1] | 6,2 | 6,5 | 7,0 |
| Belåningsgrad, % | 40-50 | 45,1 | 44,1 | 42,3 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | ≥ 2 | 4,6 | 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.




| Säkert, sunt & tryggt | Mål | jan-sep 2026 | jan-dec 2025 | jan-dec 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Antal allvarligt skadade | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Rent-och tryggtindex[1] | 78[2] | n/a | 73 | n/a |

1) Nästa mätning sker 2027.
2) Mål avser 2030.




| Positiv kundupplevelse | Mål 2030 | jan-sep 2026 | jan-dec 2025 | jan-dec 2024 |
|---|---|---|---|---|
| NKI[1] | 80 | 72 | 72 | 64 |
| NRI[2] | 80 | n/a | 70 | n/a |

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.




| Nettonollutsläpp | Mål 2030 | okt 2025-sep 2026 | jan-dec 2025 | jan-dec 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Utsläpp från nybyggnation, kg $CO_2$e/BTA[1] | 255 | 293 | 291 | 417 |
| Utsläpp från driftenergi, kg $CO_2$e/BTA | 4,2 | 7,9 | 7,9 | 8,4 |
| Övr. utsläpp i verksamheten, ton $CO_2$e | 7 766 | 11 182 | 12 743 | 13 390 |

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

### FORTSATT STARK TOTALAVKASTNING

Målet Lönsam tillväxt är grunden för Jernhusens långsiktiga ekonomiska stabilitet och omfattar fyra ekonomiska mål. Tre av dem – belåningsgrad, räntetäckningsgrad och utdelning – säkerställer de finansiella förutsättningarna för en stabil affär över tid. Det fjärde målet är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst sex procent över en konjunkturcykel. För de senaste tolv månaderna uppgick den till 7,4 procent och de senaste tio åren var genomsnittet 6,2 procent.

### TRYGGHET, SÄKERHET OCH BEREDSKAP

Under tredje kvartalet har Jernhusen fortsatt arbetet med att stärka trygghet, säkerhet och beredskapsförmåga i verksamheten. Bolagets förmåga ska vara stark i händelse av kris, höjd beredskap och ytterst krig. Arbetsmiljöverket har genomfört tillsynsbesök på en av bolagets byggarbetsplatser utan anmärkningar. Jernhusen har även deltagit i Håll Nollans säkerhetspush för att uppmärksamma säkerhetsarbetet inom byggsektorn.

Under perioden har en allvarlig personskada inträffat inom bolagets fastighetsdrift. Skyndsamma analys- och åtgärdsarbeten har vidtagits. Dessutom har en allvarlig personskada inträffat i ett joint venture. Händelsen har rapporterats av den part som är byggherre.

### KUNDUPPLEVELSEN DRIVER UTVECKLINGEN

Under kvartalet genomfördes årets mätning av hyresgästernas kundupplevelse. Resultatet blev ett Nöjd Kundindex (NKI) på 72, vilket är i nivå med mätningen 2025. Analysen av resultatet pågår, men en första genomgång visar att nöjdheten ökar i vissa kundsegment och minskar i andra. Antalet deltagande bolag ökade också något.

Jernhusen arbetar vidare enligt en tydlig färdplan med fokus på kundcentrering, ständiga förbättringar och långsiktigt värdeskapande för både bolaget och dess kunder. Nästa mätning av resenärernas upplevelse, Nöjd Resenärsindex (NRI), genomförs under våren 2027.

### VÄGEN MOT NETTONOLLUTSLÄPP

Jernhusens klimatmål är validerade av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket innebär att de är vetenskapligt förankrade och följer Parisavtalets ambitioner. Målen innebär att Jernhusen ska nå nettonollutsläpp senast 2045, med delmål för 2030 inom nybyggnation, driftenergi och övriga utsläpp i verksamheten. Läs hela målformuleringen på SBTi:s webbplats.

Jernhusen publicerade nyligen en uppdaterad version av bolagets färdplan för nettonollutsläpp. Färdplanen beskriver de åtgärder som krävs för att nå målen och uppdateras löpande i takt med verksamhetens utveckling. Läs mer om färdplanen på jernhusen.se.

# Vd har ordet – Framdrift i projekten och stigande förvaltningsresultat

Tredje kvartalet har präglats av stigande räntor, fortsatt geopolitisk oro och inflationstryck. I allt detta fortsätter vår verksamhet att utvecklas i positiv riktning. Vi tecknade ett 20-årigt hyresavtal för en ny svarvhall i Fjällbo, tillträdde fastigheten Lokomotivet i Sävenäs och fortsatte att hyra ut i Grand Central och Park Central i Centralstaden Göteborg. Med bara några månader kvar till Västlänkens trafikstart och öppnandet av den nya Centralstationen går vi in i årets sista kvartal med tillförsikt.

Under det tredje kvartalet har omvärlden präglats av fortsatta geopolitiska spänningar. Det har i sin tur inneburit oro för växande statsskulder och ett ihållande inflationstryck, inte minst på grund av högre bränslepriser. Långa marknadsräntor har mot denna bakgrund stigit till nivåer som inte setts på många år och flera stora centralbanker har höjt sina styrräntor. Samtidigt bedöms svensk ekonomi som stark med höjda tillväxtprognoser för 2027.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent vid både augusti- och septembermötena men indikerar höjningar framöver. För en långsiktig fastighetsägare som Jernhusen understryker det värdet av stabila kassaflöden och en väl diversifierad finansiering.

Marknaden för fastighetstransaktioner har sett sin starkaste period sedan 2021. De stigande långräntorna gör dock investerarna mer prismedvetna. Kapitalet söker sig till kassaflöden som håller över tid – långa hyresavtal, kreditstarka hyresgäster och en tydlig hållbarhetsprofil – vilka alla är komponenter i vårt fastighetsbestånd.

På uthyrningsmarknaden har aktiviteten kommit i gång, men skillnaderna mellan lägen och kvalitet är stora. Hyresgästerna söker sig till moderna lokaler i bästa lägen och gärna med god tillgänglighet till kollektivtrafik – något vi ser i alla våra stationsnära fastigheter och projekt.

**FLERA NYA HYRESAVTAL SOM STÄRKER FRAMTIDA KASSAFLÖDEN**

På våra stationer har vi under kvartalet tecknat ett antal nya hyresavtal däribland med McDonald's i Lund och med en restauratör på Malmö Centralstation.

I augusti tecknade vi ett 20-årigt hyresavtal med Nordisk Togteknikk (NTT) för en ny svarvhall om cirka 1 100 kvm på Fjällbo Depå i Göteborg – regionens första högteknologiska svarvanläggning. Byggstart skedde i oktober och anläggningen beräknas stå klar under andra kvartalet 2028 och då beräknas också depåområdet vara elektrifierat. Avtalet och elektrifieringen blir startskottet för en långsiktig utveckling av depån i Fjällbo.

I Centralstaden Göteborg fortsätter uthyrningsarbetet och under tredje kvartalet tecknades ytterligare ett kontorshyresavtal om cirka 3 200 kvm.

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 502 MSEK och förvaltningsresultatet till 658 MSEK under perioden, vilket är en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period 2025. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,7 procent vid periodens utgång.

Totalavkastningen uppgick till 7,4 procent för rullande tolv månader och översteg målet om minst 6 procent över en konjunkturcykel.

**NY FASTIGHET I GÖTEBORG OCH FORTSATT FRAMDRIFT I PROJEKTEN**

Den 1 september tillträdde vi fastigheten Lokomotivet i Sävenäs i Göteborg. Den tidigare lokverkstaden rymmer i dag cirka 6 600 kvm moderna kontor med hyresgäster som Folkspel och Green Cargo och ligger i direkt anslutning till vår depåverksamhet i Sävenäs. Förvärvet möjliggör framtida värdeskapande genom att kunna ta ett helhetsgrepp av utvecklingen av området.

I december invigs Grand Central och Park Central i samband med att trafiken på Västlänken startar – den hittills största milstolpen i utvecklingen av Centralstaden Göteborg. Parallellt fortskrider byggarbetena i Stockholms Centralstations övre hall och i Hagalunds Depå i Solna.

Under kvartalet blev det också klart att Trafikverket får ett uppdrag för fortsatt utredning av kapacitetsbehovet på och kring Stockholms Centralstation vilket är en viktig pusselbit för att utveckla Stockholms Centralstation och Centralstaden Stockholm.

Sammantaget investerade Jernhusen 728 MSEK under kvartalet och 2 246 MSEK under årets första nio månader.

Resande med tåg och godstransporter på järnväg fortsätter att växa vilket skapar god efterfrågan på stationer, stationsnära kontors- och hotellfastigheter liksom nya tågdepåer och verkstäder. Genom aktiv förvaltning och värdeskapande utveckling skapar vi både finansiell stabilitet och förutsättningar att nå våra mål för hållbart värdeskapande.

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

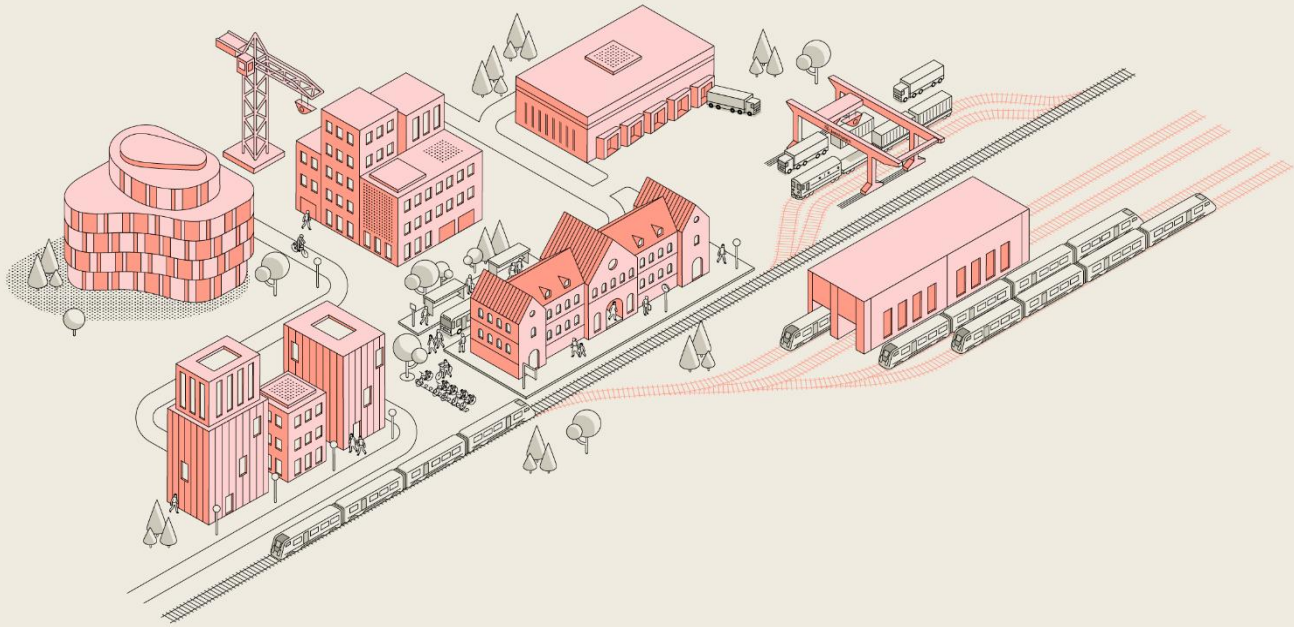


# Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en välfungerande 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 väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

**DEPÅER OCH KOMBITERMINALER**
Jernhusen äger depåer med verksamhetslokaler på 14 orter nära de stora trafikstråken. Där har tågföretagen 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

**29,8** Fastighetsvärde, miljarder SEK

# Finansiella rapporter

## Rapport över totalresultat - koncernen

| MSEK | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighetsintäkter** | | | | | | |
| Hyresintäkter | 403 | 375 | 1 196 | 1 138 | 1 583 | 1 525 |
| Övriga fastighetsintäkter | 105 | 94 | 306 | 280 | 421 | 396 |
| **Summa fastighetsintäkter** | **508** | **469** | **1 502** | **1 418** | **2 004** | **1 921** |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | |
| Driftkostnader | -76 | -77 | -257 | -251 | -330 | -324 |
| Energi | -28 | -28 | -119 | -115 | -157 | -153 |
| Underhåll | -18 | -15 | -60 | -62 | -87 | -89 |
| Fastighetsskatt | -7 | -8 | -23 | -23 | -30 | -31 |
| Fastighetsadministration | -30 | -27 | -122 | -115 | -173 | -166 |
| **Summa fastighetskostnader** | **-159** | **-156** | **-581** | **-566** | **-777** | **-762** |
| **Driftöverskott** | **349** | **313** | **921** | **853** | **1 227** | **1 159** |
| Central administration | -15 | -13 | -44 | -41 | -60 | -57 |
| Strategisk utveckling | -15 | -15 | -35 | -34 | -39 | -38 |
| Finansiella poster | -65 | -54 | -184 | -160 | -241 | -216 |
| **Förvaltningsresultat** | **254** | **231** | **658** | **618** | **887** | **847** |
| Värdeförändringar fastigheter | -71 | 94 | 269 | 199 | 946 | 875 |
| Värdeförändringar derivat | 112 | 22 | 75 | -37 | 104 | -8 |
| Värdeförändringar finansiell skuld | -21 | -34 | -20 | -40 | 3 | -18 |
| **Resultat före skatt** | **275** | **313** | **983** | **739** | **1 940** | **1 696** |
| Skatt | -73 | -82 | -226 | -177 | -418 | -368 |
| **Periodens resultat[1)]** | **201** | **232** | **756** | **562** | **1 523** | **1 328** |
| *Kan omklassificeras till periodens resultat:* | | | | | | |
| Värdeförändringar elderivat | -3 | 9 | 7 | 12 | 1 | 5 |
| Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat | 1 | -2 | -2 | -2 | -0 | -1 |
| **Övrigt totalresultat** | **-2** | **7** | **6** | **9** | **1** | **4** |
| **Periodens totalresultat[1)]** | **199** | **239** | **762** | **571** | **1 524** | **1 333** |
| *Periodens resultat hänförligt till:* | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 201 | 232 | 756 | 562 | 1 523 | 1 328 |
| Resultat per aktie (SEK) | 50 | 58 | 189 | 140 | 381 | 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 | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokaler | 340 | 319 | 1 003 | 958 | 1 329 | 1 284 |
| Markupplåtelse | 33 | 28 | 96 | 88 | 128 | 119 |
| Infrastrukturförvaltning | 29 | 28 | 96 | 93 | 126 | 122 |
| **Summa hyresintäkter** | **403** | **375** | **1 196** | **1 138** | **1 583** | **1 525** |
| Energi | 28 | 28 | 104 | 95 | 136 | 127 |
| Stationsavgifter | 28 | 28 | 83 | 82 | 108 | 106 |
| Reklamintäkter | 13 | 10 | 36 | 35 | 47 | 45 |
| Övrigt | 37 | 27 | 82 | 69 | 131 | 117 |
| **Summa övriga fastighetsintäkter** | **105** | **94** | **306** | **280** | **421** | **396** |
| **Summa fastighetsintäkter** | **508** | **469** | **1 502** | **1 418** | **2 004** | **1 921** |

### Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 6 procent jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetsintäkterna med 4 procent. Den resterande ökningen förklaras främst av intäkter från färdigställda projekt. Hyresintäkterna ökade med 58 MSEK, motsvarande 5 procent. Ökningen beror främst på lägre genomsnittlig vakans under perioden men även på omförhandlingar och indexuppräkning. Övriga fastighetsintäkter ökade med 26 MSEK, främst till följd av ökad vidaredebitering av energikostnader.
Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 98 (86) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 60 (57) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 3 procent, främst till följd av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning samt ökade administrationskostnader. Sammantaget innebar förändringarna i fastighetsintäkter och fastighetskostnader att driftöverskottet ökade med 8 procent jämfört med föregående år.

### Finansiella poster

De finansiella posterna var 25 MSEK högre än föregående år, motsvarande en ökning om 15 procent. Ökningen förklaras främst av högre marknadsräntor. Den ökade upplåningen för finansiering av projektportföljen har inte påverkat de finansiella posterna i motsvarande grad, eftersom räntan i projekten aktiveras. Aktiverad ränta uppgick till 108 (67) MSEK.

Värdeförändringar fastigheter

| MSEK | Stationer och stationsområden | Depåer och kombiterminaler | Utvecklings-fastigheter | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kassaflödesposter | 193 | -82 | -5 | **105** | -43 | 342 |
| Projektresultat | -5 | 19 | -25 | **-11** | -39 | 19 |
| Direktavkastningskrav | 133 | 40 | 1 | **175** | 280 | 514 |
| **Summa värdeförändringar** | **321** | **-23** | **-29** | **269** | **199** | **875** |

Skattekostnad i koncernen

| MSEK | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|
| Aktuell skatt | - | - | - |
| Uppskjuten skatt | -226 | -177 | -368 |
| **Summa skatt** | **-226** | **-177** | **-368** |
| | | | |
| Redovisat resultat före skatt | 983 | 739 | 1 697 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | -202 | -152 | -349 |
| Skatteeffekt av: | | | |
| bolagsförsäljning | - | -2 | -2 |
| ej avdragsgill ränta | -28 | -17 | -16 |
| ej avdragsgill värdeförändring skuld | -4 | -8 | -4 |
| nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag | 5 | 4 | 4 |
| övriga justeringar | 3 | -2 | -1 |
| **Summa skatt** | **-226** | **-177** | **-368** |
| Effektiv skattesats, % | 23,0 | 24,0 | 21,7 |

Driftöverskott i jämförbart bestånd

| MSEK | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 |
|---|---|---|
| **Fastighetsintäkter befintligt bestånd** | **1 502** | **1 418** |
| Projektfastigheter | -19 | -1 |
| Förvärvade fastigheter | -1 | - |
| Avyttrade fastigheter | -2 | -2 |
| **Engångsposter** | -7 | **-** |
| **Fastighetsintäkter jämförbart bestånd** | **1 473** | **1 416** |
| | | |
| **Fastighetskostnader befintligt bestånd** | **-581** | **-566** |
| Projektfastigheter | 3 | 2 |
| Avyttrade fastigheter | 1 | 1 |
| Engångsposter | - | 3 |
| **Fastighetskostnader jämförbart bestånd** | **-577** | **-559** |
| | | |
| **Driftöverskott befintligt bestånd** | **921** | **853** |
| **Driftöverskott jämförbart bestånd** | **896** | **857** |
| **Skillnad befintligt bestånd och jämförbart bestånd** | **25** | **-4** |

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 658 MSEK, vilket är 6 procent högre än föregående år.

### Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är positiva och motsvarar en värdeförändring om 1,0 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. De positiva värdeförändringarna om 75 (-37) MSEK förklaras 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 23,0 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande bolagsskattesats om 20,6 procent. Skillnaden beror i huvudsak på ej avdragsgilla räntekostnader. Effekten av ej avdragsgill räntekostnad har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre räntekostnader.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgår till 650 (957) MSEK, varav 650 (883) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 13 882 (12 350) MSEK.

### Driftöverskott i jämförbart bestånd

Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 5 procent jämfört med föregående år.



Visionsbild av Västra Vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna strax norr om Stockholm. Den nya depåbyggnaden kommer addera 10 500 kvm depåyta och planeras stå klar 2026.

# 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 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 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 33 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per 30 september uppgick till 4,6 (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 -14 (16) MSEK. Inklusive omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till -12 (22) 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.

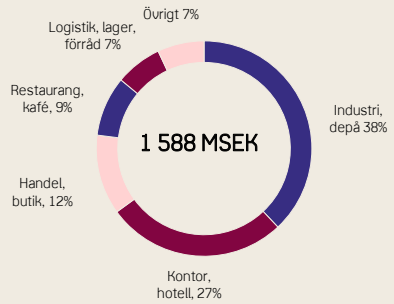
Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgick till 139 MSEK. Av detta avser 83 MSEK ett nytt avtal i Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna utanför Stockholm, med tillträde i mitten av 2029. Därutöver avser 29 MSEK lokaler i Centralstaden Göteborg och 13 MSEK en ny svarvhall på Fjällbo Depå.

Den totala nettouthyrningen för perioden uppgick till 119 MSEK.

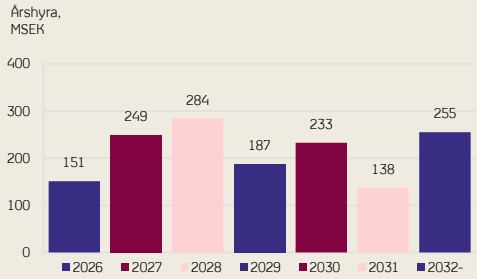
Nettouthyrning

| MSEK | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|
| **Förvaltningsbestånd** | | | |
| Nyuthyrning | 27 | 27 | 32 |
| Uppsagt för avflytt | -41 | -11 | -15 |
| **Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet** | **-14** | **16** | **18** |
| **Utvecklingsfastigheter** | | | |
| Nyuthyrning | 139 | 44 | 53 |
| Uppsagt för avflytt | -6 | -8 | -11 |
| **Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter** | **133** | **36** | **41** |
| **Nettouthyrning totalt** | **119** | **52** | **59** |

**Andel av hyresvärde per användningsområde**

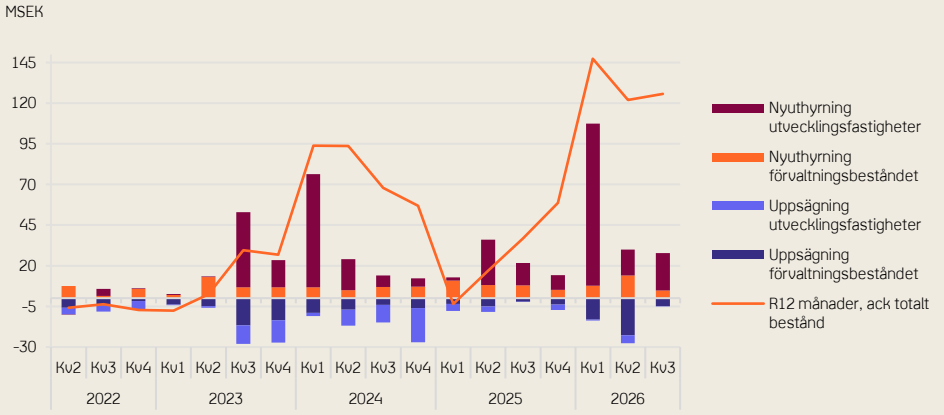



**Hyreskontraktens förfallostruktur**




Av de kontrakt som förfaller under 2026 avser 62 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 15,0 år.

**Nettouthyrning**



### Vakansgrad

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

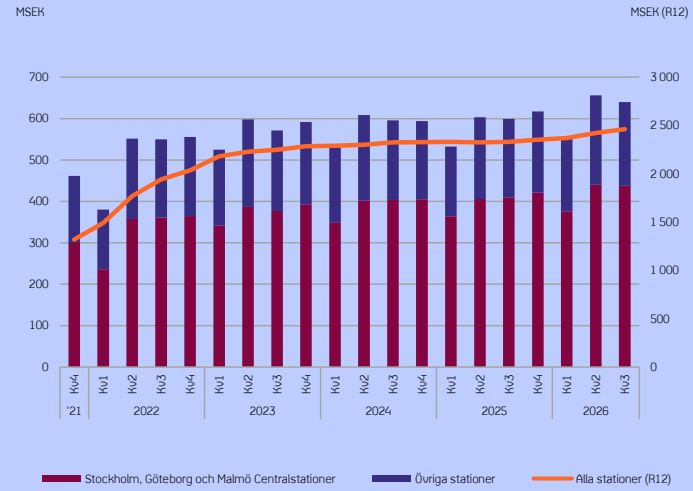
### Omsättning på Jernhusens stationer

För de restauranger och butiker som rapporterar sin omsättning till Jernhusen har omsättningen på de tre centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö ökat med 5,7 procent rullande 12 månader jämfört med 30 september 2025 till 1 676 MSEK. Omsättningen på övriga stationer är 5,8 procent högre och uppgick till 788 MSEK rullande 12 månader per 30 september 2026. Sammanlagt för alla stationer ökade omsättningen med 5,7 procent och uppgick till 2 463 MSEK rullande 12 månader per 30 september 2026.

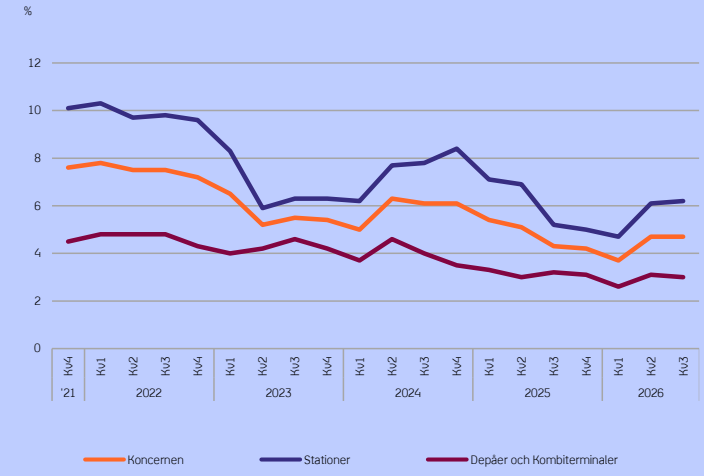
En del av Jernhusens hyresintäkter på stationerna utgörs av omsättningsbaserad hyra. En positiv omsättningsutveckling hos hyresgästerna bidrar därmed till Jernhusens hyresintäkter. Detta är en av flera faktorer som bidrar positivt till Jernhusens hyresintäkter från kommersiella lokaler.



**Omsättning på stationerna**




**Vakansgrad**



# Rapport över finansiell ställning – koncernen

| MSEK | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 29 785 | 25 840 | 27 329 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 85 | 86 | 98 |
| Immateriella tillgångar | 2 | 6 | 5 |
| Derivat | 203 | 77 | 104 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **30 075** | **26 010** | **27 535** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 182 | 175 | 236 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | 257 | 154 | 655 |
| Övriga fordringar | 205 | 221 | 219 |
| Likvida medel | 768 | 657 | 620 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **1 411** | **1 208** | **1 731** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **31 486** | **27 218** | **29 266** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 11 864 | 10 604 | 11 365 |
| **Summa eget kapital** | **11 864** | **10 604** | **11 365** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 3 013 | 2 595 | 2 785 |
| Räntebärande skulder | 10 805 | 8 770 | 9 884 |
| Övriga skulder | 610 | 548 | 537 |
| Derivat | 29 | 18 | 15 |
| Avsättningar | 72 | 74 | 73 |
| **Summa långfristiga skulder** | **14 529** | **12 006** | **13 294** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | 3 818 | 3 689 | 3 530 |
| Derivat | 2 | 0 | 4 |
| Leverantörsskulder | 306 | 271 | 380 |
| Övriga skulder | 967 | 649 | 693 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **5 093** | **4 608** | **4 606** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **31 486** | **27 218** | **29 266** |

# Förändring i eget kapital – koncernen

| MSEK | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital 1 januari** | **11 365** | **10 391** | **10 391** |
| Lämnad utdelning | -263 | -358 | -358 |
| Totalresultat för perioden | 762 | 571 | 1 333 |
| **Eget kapital vid periodens utgång** | **11 864** | **10 604** | **11 365** |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 11 864 | 10 604 | 11 365 |



Visionsbild av en framtida kontorsmiljö i Park Central i Göteborg, med flexibla ytor för arbete, möten och samarbeten.

# Fastigheter

**Förändring av marknadsvärden**

| MSEK | Stationer och stations-områden | Depåer och kombi-terminaler | Utvecklings-fastigheter | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marknadsvärde 1 januari** | **12 605** | **8 399** | **6 324** | **27 329** | **24 025** | **24 025** |
| Investeringar | 229 | 145 | 1 554 | 1 928 | 1 633 | 2 439 |
| Förvärv | - | 196 | 122 | 318 | - | 1 |
| Omvärdering leasingtillgångar | - | - | - | - | - | 4 |
| Avyttringar | - | - | -59 | -59 | -16 | -16 |
| Byte av fastighetstyp | 76 | 8 | -84 | - | - | - |
| Värdeförändringar | 321 | -23 | -29 | 269 | 199 | 875 |
| **Marknadsvärde vid periodens slut** | **13 232** | **8 725** | **7 827** | **29 785** | **25 841** | **27 329** |
| Andel av totalt marknadsvärde, % | 45 | 29 | 26 | 100 | 100 | 100 |
| Marknadsvärde exkl. leasingtillgångar | 12 864 | 8 725 | 7 827 | 29 417 | 25 476 | 26 960 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, % | 5,01 | 6,42 | 4,96 | 5,41 | 5,52 | 5,49 |

Per den 30 september ägde Jernhusen 143 (142) fastigheter i 46 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 522 000 (516 000) kvm, varav 167 000 kvm stationer och stationsområden, 317 000 kvm depåer och kombiterminaler samt 38 000 kvm uthyrd area i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 83 (82) procent av marknadsvärdet.

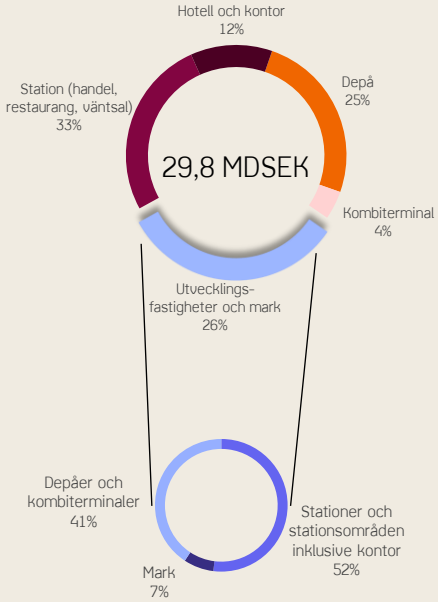
## MARKNADSVÄRDE

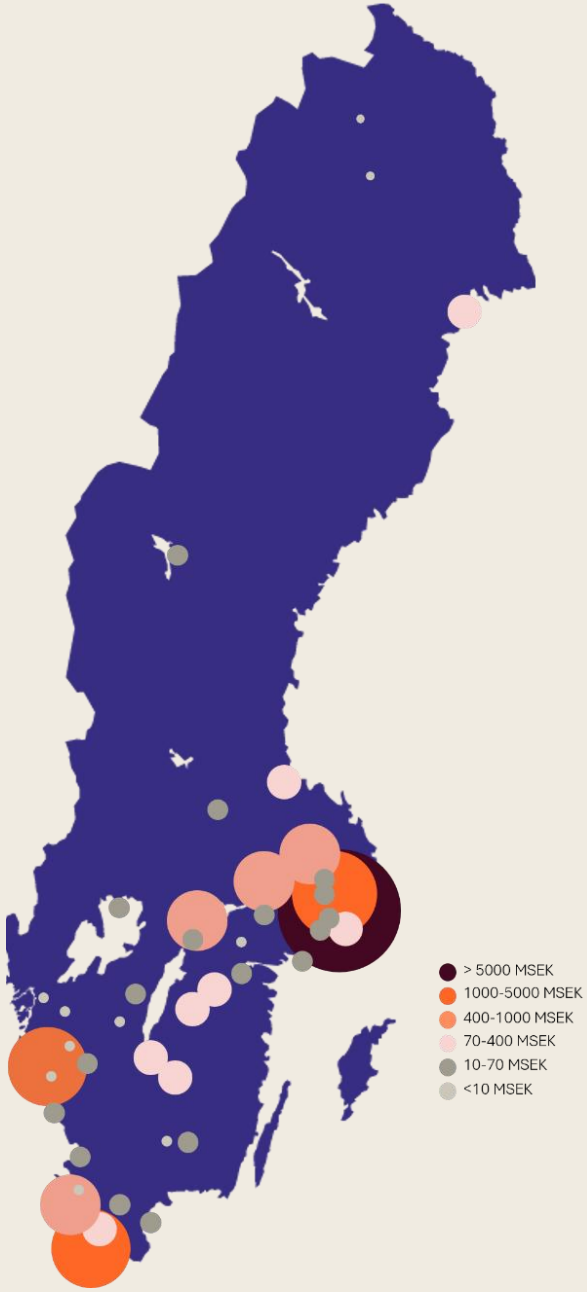
Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 2 456 (1 815) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar men även av positiva värdeförändringar. Värdeförändringarna kan tillskrivas ökade intäkter och sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet 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 direktavkastningskrav och sänkning av direktavkastningskraven på stationer, kontor, hotell och depåer i storstadsregionerna.

## INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 2 246 (1 633) MSEK, varav värdehöjande underhåll utgjorde 226 (228) MSEK. Merparten av periodens investeringar avser utvecklingsfastigheter. Under perioden avyttrades och fråndes en markfastighet i Årsta, Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om 60 MSEK. Vidare tillträddes en kontorsfastighet i Göteborg samt och fastighet i Burlövs kommun, sedan detaljplanen för den kommande depån i Arlöv vunnit laga kraft. Fastigheten ingår i det nya depåområde som Jernhusen utvecklar utanför Malmö.

**Marknadsvärde per användningsområde**



# Projektportfölj

För att möta den förväntade ökningen av resande och godstransporter på järnväg kommer Jernhusens projekt- och fastighetsportfölj att 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 30 september 2026 hade Jernhusen pågående byggnationer i stora projekt med en beslutad projektbudget överstigande 100 MSEK om 6,8 MDSEK, varav 2,1 MDSEK återstår att investera. Projekten omfattar en total BTA om 111 020 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 418 000 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 | 2027 | 6 000 | Bostäder |
| Malmö | Kirseberg, etapp 1 | 2027 | 120 000 | Bostäder |
| Norrköping | Norrköping stationsområde | 2032 | 31 000 | Kontor, bostäder, station |
| Stockholm | Centralstaden Stockholm | 2032 | 175 000 | Kontor, station |
| Varberg | Södra stationskvarteren | 2030 | 25 000 | Bostäder |
| Örebro | Örebro CV-staden, etapp 1 | 2027 | 61 000 | Bostäder, skola, förskola |
| **Summa** | | | **418 000** | |
| **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**

| | | | | Investeringar, MSEK | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommun | Projektnamn | Typ av investering | Färdig-ställande | BTA | Total bedömd | Varav kvarstår | Ack 30 sep 2026 | Jan-sep 2026 | Ekonomisk uth.grad, % | Huvudsakligt innehåll | Bedömd miljöcertifiering | Klimatpåverkan prognos kgCO2e/BTA[1] |
| Göteborg[2] | Park Central | Nybyggnad | 2028 | 40 000 | 2 532 | 1 016 | 1 516 | 306 | 58 | Kontor, Station | BREEAM-SE Outstanding/Excellent [3] | 364 |
| Göteborg | Göteborg Grand Central | Nybyggnad | 2028 | 15 000 | 1 260 | 395 | 865 | 270 | 41 | Kontor, Station | BREEAM-SE Outstanding/Excellent [3] | 306 |
| Göteborg | Fjällbo Hjulsvarv | Nybyggnad | 2028 | 1 100 | 139 | 129 | 10 | 3 | 100 | Verkstad | BREEAM-SE Excellent | 296 |
| Solna | Hagalund Gamla Vagnhallen | Om- och tillbyggnad | 2029 | 13 600 | 1 000 | 233 | 767 | 64 | 100 | Verkstad | n/a | i.u. |
| Solna | Hagalund Ny Svarvbyggnad | Nybyggnad | 2026 | 820 | 213 | 15 | 198 | 53 | 100 | Verkstad | BREEAM-SE Excellent | 299 |
| Solna | Hagalund Västra Vagnhallen | Nybyggnad | 2026 | 10 500 | 1 080 | 238 | 842 | 303 | 100 | Verkstad | BREEAM-SE Excellent | 500 |
| Solna | Hagalund Heltåg utbyggnad | Tillbyggnad | 2026 | 3 000 | 492 | 116 | 376 | 106 | 100 | Verkstad | n/a[4] | 450 |
| Stockholm | Stockholms Centralstation, Övre hallen | Ombyggnad | 2027 | 2 000 | 150 | 80 | 70 | 46 | 39 | Station | n/a | n/a |
| Västerås | Västerås Crossdock | Nybyggnad | 2027 | 25 000 | 364 | 237 | 127 | 119 | 100 | Crossdock | BREEAM-SE Excellent | 287 |
| **Summa** | | | | **111 020** | **7 230** | **2 460** | **4 770** | **1 269** | | | | |

1) Enligt senast uppdaterad klimatkalkyl i projekten. Omfattning enligt mål Nybyggnation: livscykelskede 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 bland annat 7-Eleven, Grand Café by Condeco och restaurangen Secco som samtliga planerar att öppna i samband med Västlänkens öppnande. I Park Central har hyresavtal tecknats med Cedra om cirka 3 000 kvm kontor och med NCC avseende cirka 3 200 kvm kontorslokaler, båda med planerad inflyttning under 2027. Dessutom har avtal tecknats med bland annat Pressbyrån och Poké Corner, som planerar att öppna i samband med Västlänkens öppnande.

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 svarvbyggnaden. 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 börjar eller slutar i Stockholm. Projektets syfte är att öka kapaciteten för både tågtrafik och resande till Stockholm och övriga delar av Sverige. Regeringens beslut att inte inkludera Trafikverkets föreslagna investering i Tomteboda bangård i den nationella planen för transportinfrastrukturen 2026–2037 kan påverka förutsättningarna för projektets genomförande. Trafikverket har därefter fått i uppdrag av regeringen att analysera kapacitetsbehoven på och omkring Stockholms Centralstation. Uppdraget skapar förutsättningar för Jernhusen att driva detaljplanearbetet vidare.

**Fjällbo Depå**
Under perioden tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Nordisk Togteknikk (NTT) för etablering av regionens första högteknologiska svarvanläggning för tåg. Avtalet innebär att en svarvbyggnad om 1 100 kvm med hjulsvarv uppförs. Samtidigt görs en investering i elektrifiering av depån. Både hallen och elektrifieringen beräknas vara klara 2028.

**Västerås Crossdock**
I början av september togs det första spadtaget för Västerås Crossdock, en ny crossdock-terminal om cirka 25 000 kvm BTA. Projektet är fullt uthyrt och planeras vara färdigställt 2027.

**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.



Visionsbild över Centralstaden Stockholm med den nya Centralstationen i förgrunden.

# Finansiering

Perioden har präglats av hög volatilitet på räntemarknaderna, främst drivet av geopolitisk oro och stigande energipriser kopplat till konflikten i Mellanöstern. Under tredje kvartalet steg de långa marknadsräntorna kraftigt, i spåren av stigande inflationsförväntningar, utsikter om en stramare penningpolitik, ökade riskpremier och ett växande globalt upplåningsbehov. Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad men signalerade en ökad sannolikhet för en höjning före årsskiftet. Kreditmarginalerna har stigit något under tredje kvartalet.

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

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEBINDNING

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 380 MSEK och uppgår till 13 432 (12 052) MSEK, främst som ett resultat av investeringar i projektportföljen. Per den 30 september utgjordes låneportföljen av 100 procent grön finansiering, bestående av gröna obligationer om 9 240 MSEK, varav 182 MSEK avser bolagets första gröna obligation utanför den svenska kapitalmarknaden, gröna lån om 2 500 MSEK samt gröna företagscertifikat om 2 453 MSEK.

Av den räntebärande skulden är 4 200 (4 000) MSEK räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 september till 174 (90) MSEK.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Räntetäckningsgraden uppgick för perioden till 4,6 (4,9) gånger, vilket överstiger målet om minst 2,0 gånger. Belåningsgraden har ökat till 45,1 (44,1) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,9 (11,3) gånger, kapitalbindningen till 3,7 (3,4) år och räntebindningen till 2,5 (2,9) år. 66 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten uppgick till 150 (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 september uppgick till 2,8 (2,8) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/– 1 procentenhet från och med den 30 september antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/– 38 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/– 142 MSEK.

## BEKRÄFTAD RATING FRÅN S&P

I juni bekräftade S&P Global Ratings Jernhusens rating A/A-1 med stabila utsikter. S&P lyfter framportföljens 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 2026-09-30**

| | Belopp, MSEK | Effektiv ränta, % |
|---|---|---|
| - 1 år | 4 888 | 2,8 |
| 1 - 2 år | 3 355 | 3,3 |
| 2 - 3 år | 1 350 | 2,0 |
| 3 - 4 år | 599 | 3,0 |
| 4 - 5 år | 1 601 | 3,0 |
| 5 - år | 2 400 | 2,5 |
| **Totalt[1)]** | **14 193** | **2,8** |

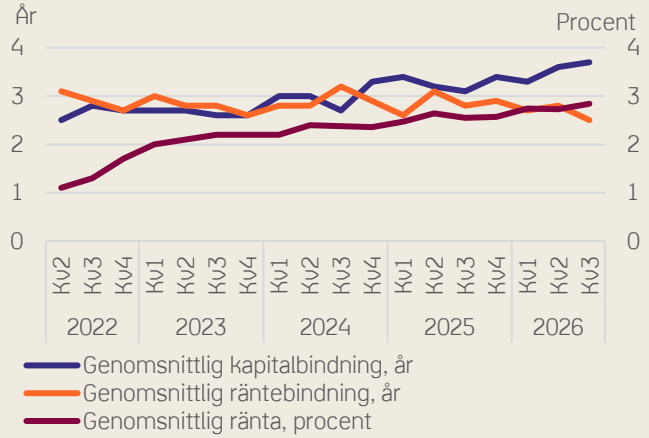
1) Marknadsvärde derivat om 29 MSEK samt leasingskulder om 430 MSEK ingår inte.

**Låneförfallostruktur per 2026-09-30**

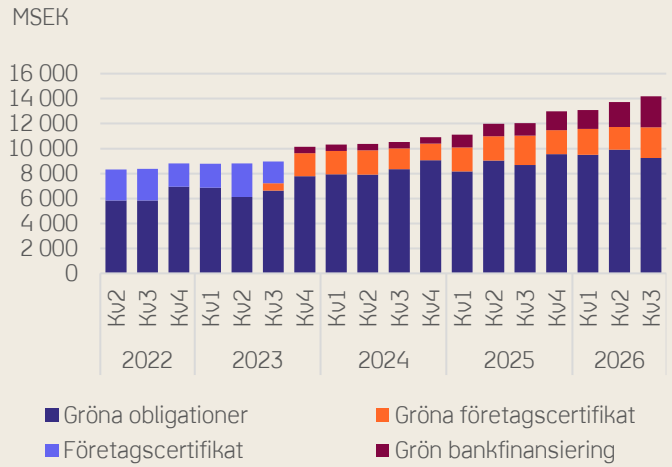
| | Belopp, MSEK | Andel, % |
|---|---|---|
| - 1 år[1)] | 3 803 | 27 |
| 1 - 2 år | 3 455 | 24 |
| 2 - 3 år | 1 853 | 13 |
| 3 - 4 år | 1 099 | 8 |
| 4 - 5 år | 1 301 | 9 |
| 5 - år | 2 682 | 19 |
| **Totalt[2)]** | **14 193** | **100** |

1) Inklusive företagscertifikat.
2) Marknadsvärde derivat om 29 MSEK samt Leasingskulder om 430 MSEK ingår inte.

**Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning**




**Fördelning räntebärande skuld**




**A/A-1**

**Stabila utsikter**

S&P Global Ratings
Bekräftad i juni 2026

Dark green

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

# Kassaflödesanalys – koncernen

| MSEK | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | | | |
| Driftöverskott | 349 | 313 | 921 | 853 | 1 227 | 1 159 |
| Central administration och strategisk utveckling | -30 | -29 | -79 | -75 | -99 | -96 |
| Återläggning avskrivningar och utrangeringar | 7 | 5 | 19 | 12 | 24 | 17 |
| Betald ränta | -92 | -69 | -277 | -230 | -370 | -323 |
| Erhållen ränta | 6 | 5 | 15 | 16 | 19 | 21 |
| Betald skatt | -1 | - | -1 | - | -1 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **240** | **227** | **597** | **576** | **798** | **778** |
| **Förändringar av rörelsekapital** | | | | | | |
| Förändring av korta fordringar | 9 | 104 | 460 | 203 | -102 | -360 |
| Förändring av korta skulder | -146 | -36 | -81 | -204 | 79 | -44 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **103** | **295** | **977** | **575** | **776** | **374** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | | |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | -494 | -503 | -1 820 | -1 565 | -2 602 | -2 348 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -179 | - | -289 | - | -291 | -1 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | - | 24 | 42 | 24 | 42 | 24 |
| Förvärv av inventarier | -1 | -1 | -4 | -3 | -6 | -5 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-674** | **-480** | **-2 071** | **-1 544** | **-2 857** | **-2 330** |
| **Kassaflöde från den operativa verksamheten** | **-571** | **-185** | **-1 094** | **-969** | **-2 081** | **-1 956** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | | |
| Nyupplåning av räntebärande skulder | 1 144 | 697 | 2 463 | 3 102 | 4 045 | 4 684 |
| Amortering av räntebärande skulder | -703 | -657 | -1 275 | -1 983 | -1 918 | -2 627 |
| Förändring av långfristiga skulder | 20 | 17 | 54 | 32 | 65 | 43 |
| Utbetald utdelning | - | - | - | -358 | - | -358 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **462** | **57** | **1 242** | **793** | **2 191** | **1 742** |
| **Periodens kassaflöde** | **-110** | **-128** | **148** | **-177** | **111** | **-214** |
| Likvida medel vid periodens början | 878 | 785 | 620 | 834 | 658 | 834 |
| Likvida medel vid periodens slut | 768 | 658 | 768 | 658 | 768 | 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 fastigheter för Arlövs Depå och kontorsfastigheten Lokomotivet i Sävenäs.

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåning genom obligationer och amortering av låneskulder. Det var högre än föregående år, dels till följd av högre nettoupplåning för finansiering av projekt och förvärv, dels till följd av att beslutad utdelning betalas ut senare under året jämfört med föregående år.

# 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.

| | Jan-sep 2026 | | | | Jan-sep 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSEK | Stationer | Depåer och Kombiter-minaler | Ej fördelade poster & elim. | Totalt | Stationer | Depåer och Kombiter-minaler | Ej fördelade poster & elim. | Totalt |
| Lokaler | 543 | 475 | -14 | **1003** | 525 | 445 | -12 | **958** |
| Markupplåtelse | 70 | 28 | -1 | **96** | 61 | 27 | -1 | **88** |
| Infrastrukturförvaltning | - | 96 | - | **96** | - | 93 | - | **93** |
| **Summa hyresintäkter** | **613** | **599** | **-16** | **1196** | **586** | **564** | **-13** | **1138** |
| Energi | 38 | 67 | -1 | **104** | 36 | 60 | -1 | **95** |
| Stationsintäkter | 83 | - | - | **83** | 82 | - | - | **82** |
| Reklamintäkter | 36 | - | - | **36** | 35 | - | - | **35** |
| Övrigt | 57 | 26 | - | **83** | 48 | 21 | -0 | **69** |
| **Summa övriga fastighetsintäkter** | **214** | **93** | **-1** | **306** | **200** | **81** | **-1** | **280** |
| **Summa fastighetsintäkter** | **826** | **692** | **-16** | **1502** | **786** | **646** | **-13** | **1418** |
| Driftkostnader | -187 | -74 | 5 | **-257** | -186 | -64 | -1 | **-251** |
| Energi | -50 | -69 | 0 | **-119** | -49 | -69 | 3 | **-115** |
| Underhåll | -33 | -28 | - | **-61** | -33 | -29 | 0 | **-62** |
| Fastighetsskatt | -21 | -1 | -0 | **-23** | -22 | -1 | -0 | **-23** |
| Fastighetsadministration | -71 | -72 | 21 | **-122** | -63 | -67 | 15 | **-115** |
| **Summa fastighetskostnader** | **-363** | **-244** | **26** | **-581** | **-353** | **-229** | **17** | **-566** |
| **Driftöverskott** | **464** | **448** | **10** | **921** | **433** | **416** | **4** | **853** |
| Central administration | - | - | -44 | **-44** | - | - | -41 | **-41** |
| Strategisk utveckling | - | -7 | -29 | **-35** | - | -7 | -27 | **-34** |
| Finansiella poster | - | - | -184 | **-184** | - | - | -160 | **-160** |
| **Förvaltningsresultat** | **464** | **441** | **-247** | **658** | **433** | **409** | **-224** | **618** |
| Värdeförändringar fastigheter | 275 | -6 | 0 | **269** | 67 | 132 | - | **199** |
| Värdeförändringar derivat | - | - | 75 | **75** | - | - | -37 | **-37** |
| Värdeförändringar finansiell skuld | - | - | -20 | **-20** | - | - | -40 | **-40** |
| **Resultat före skatt** | **739** | **435** | **-192** | **982** | **499** | **541** | **-301** | **739** |

# Resultaträkning – moderbolaget

| MSEK | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter | 93 | 89 | 293 | 277 | 393 | 378 |
| Kostnader | -83 | -81 | -284 | -275 | -392 | -383 |
| Finansnetto | -7 | 16 | 25 | 78 | -85 | -32 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 287 | 287 |
| **Resultat före skatt** | **3** | **24** | **34** | **81** | **203** | **249** |
| Skatt | -19 | -22 | -54 | -46 | -62 | -54 |
| **Periodens resultat** | **-16** | **2** | **-20** | **34** | **141** | **195** |

**KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET**

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Periodens skattekostnad inkluderar skatt på förväntade koncernbidrag, vilka redovisas som bokslutsdisposition först vid årets slut.

# Balansräkning - moderbolaget

| MSEK | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Immateriella tillgångar | 2 | 6 | 5 |
| Materiella anläggningstillgångar | 11 | 14 | 13 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 4 347 | 3 781 | 3 995 |
| Omsättningstillgångar | 14 870 | 13 036 | 14 030 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **19 231** | **16 838** | **18 043** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Eget kapital | 4 408 | 4 530 | 4 691 |
| Obeskattade reserver | 1 | 1 | 1 |
| Långfristiga skulder | 10 390 | 8 361 | 9 460 |
| Kortfristiga skulder | 4 432 | 3 947 | 3 892 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **19 231** | **16 838** | **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 | Kv3 2026 | Kv2 2026 | Kv1 2026 | Kv4 2025 | Kv3 2025 | Kv2 2025 | Kv1 2025 | Kv4 2024 | Kv3 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsintäkter | 508 | 502 | 493 | 503 | 469 | 475 | 474 | 456 | 461 |
| Driftöverskott | 349 | 298 | 274 | 306 | 313 | 279 | 261 | 247 | 295 |
| Förvaltningsresultat | 254 | 216 | 188 | 229 | 231 | 204 | 184 | 166 | 216 |
| Värdeförändringar fastigheter | -71 | 10 | 330 | 677 | 94 | 4 | 101 | 387 | -42 |
| Periodens resultat | 201 | 131 | 424 | 767 | 232 | 106 | 225 | 340 | 18 |

**Fastighetsrelaterade nyckeltal**

| | Kv3 2026 | Kv2 2026 | Kv1 2026 | Kv4 2025 | Kv3 2025 | Kv2 2025 | Kv1 2025 | Kv4 2024 | Kv3 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalarea, kvm | 522 000 | 528 000 | 522 000 | 516 000 | 509 000 | 516 000 | 523 000 | 517 000 | 523 000 |
| Marknadsvärde fastigheter, MSEK | 29 785 | 29 128 | 28 333 | 27 329 | 25 840 | 25 235 | 24 601 | 24 025 | 23 088 |
| Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK | 728 | 842 | 676 | 807 | 528 | 631 | 473 | 640 | 388 |
| Fastighetsförsäljningar, MSEK | - | 58 | 1 | 2 | 15 | 0 | -1 | 93 | 29 |
| Överskottsgrad, procent | 68,7 | 59,5 | 55,6 | 60,9 | 66,8 | 58,7 | 55,0 | 54,2 | 64,1 |
| Direktavkastning, rullande 12 månader, procent | 4,4 | 4,4 | 4,5 | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,7 | 4,9 | 5,0 |
| Totalavkastning, rullande 12 månader, procent | 7,4 | 8,1 | 8,3 | 7,6 | 6,4 | 6,0 | 7,1 | 5,8 | 2,9 |
| Ekonomisk vakansgrad, procent | 4,7 | 4,7 | 3,7 | 4,2 | 4,3 | 5,1 | 5,4 | 6,1 | 6,1 |

**Finansrelaterade nyckeltal**

| | Kv3 2026 | Kv2 2026 | Kv1 2026 | Kv4 2025 | Kv3 2025 | Kv2 2025 | Kv1 2025 | Kv4 2024 | Kv3 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Soliditet, procent | 37,7 | 37,8 | 39,5 | 38,8 | 39,0 | 38,6 | 40,6 | 40,2 | 40,9 |
| Räntebärande nettolåneskuld, MSEK | 13 432 | 12 983 | 12 528 | 12 052 | 11 592 | 11 352 | 10 547 | 10 159 | 9 964 |
| Belåningsgrad, procent | 45,1 | 44,6 | 44,2 | 44,1 | 44,9 | 45,0 | 42,9 | 42,3 | 43,2 |
| Skuldkvot, ggr | 11,9 | 11,9 | 11,7 | 11,3 | 11,6 | 11,6 | 10,6 | 10,1 | 9,6 |
| Likviditetskvot, procent | 150 | 174 | 154 | 170 | 150 | 191 | 185 | 198 | 138 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,9 | 4,7 | 4,1 | 5,0 | 5,3 | 4,9 | 4,4 | 4,2 | 5,2 |
| Genomsnittlig ränta, procent | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,4 |
| Räntebindningstid, år | 2,5 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 2,8 | 3,1 | 2,6 | 2,9 | 2,9 |
| Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent | 13,3 | 13,9 | 14,0 | 12,5 | 8,7 | 6,7 | 9,0 | 6,8 | 2,1 |

# Härledning nyckeltal

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

**Fastighetsrelaterade nyckeltal**

| MSEK | | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftöverskott | | 349 | 313 | 921 | 853 | 1 227 | 1 159 |
| Fastighetsintäkter | / | 508 | 469 | 1 502 | 1 418 | 2 004 | 1 921 |
| **Överskottsgrad, procent** | = | **68,7** | **66,8** | **61,3** | **60,1** | **61,2** | **60,3** |
| Driftöverskott, rullande tolv månader | | 1 227 | 1 100 | 1 227 | 1 100 | 1 227 | 1 159 |
| Genomsnittligt fastighetsvärde | / | 28 083 | 24 558 | 28 083 | 24 558 | 28 083 | 25 406 |
| **Direktavkastning, rullande tolv månader, procent** | = | **4,4** | **4,5** | **4,4** | **4,5** | **4,4** | **4,6** |
| Förvaltningsresultat, rullande tolv månader | | 887 | 784 | 887 | 784 | 887 | 847 |
| Finansiella poster, rullande tolv månader | - | -241 | -212 | -241 | -212 | -241 | -216 |
| Värdeförändringar fastigheter, rullande tolv månader | + | 946 | 585 | 946 | 585 | 946 | 875 |
| Genomsnittligt fastighetsvärde | / | 28 083 | 24 558 | 28 083 | 24 558 | 28 083 | 25 406 |
| **Totalavkastning, rullande tolv månader, procent** | = | **7,4** | **6,4** | **7,4** | **6,4** | **7,4** | **7,6** |

| MSEK | | Jul-sep 2026 | Jul-sep 2025 | Jan-sep 2026 | Jan-sep 2025 | Okt 2025-sep 2026 | Jan-dec 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansrelaterade nyckeltal** | | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | | 254 | 231 | 658 | 618 | 887 | 847 |
| Finansiella poster | - | -65 | -54 | -184 | -160 | -241 | -216 |
| Finansiella poster | / | -65 | -54 | -184 | -160 | -241 | -216 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | = | **4,9** | **5,3** | **4,6** | **4,9** | **4,7** | **4,9** |
| Resultat efter skatt, rullande tolv månader | | 1 523 | 902 | 1 523 | 902 | 1 523 | 1 328 |
| Genomsnittligt eget kapital | / | 11 458 | 10 412 | 11 458 | 10 412 | 11 458 | 10 667 |
| **Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent** | = | **13,3** | **8,7** | **13,3** | **8,7** | **13,3** | **12,5** |

**Finansrelaterade nyckeltal**

| MSEK | | 2026-09-30 | 2025-09-30 | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansrelaterade nyckeltal** | | | | |
| Eget kapital | | 11 864 | 10 604 | 11 365 |
| Totala tillgångar | / | 31 486 | 27 218 | 29 266 |
| **Soliditet, procent** | = | **37,7** | **39,0** | **38,8** |
| Räntebärande skulder | | 14 623 | 12 459 | 13 414 |
| Derivat (skuld) | + | 31 | 18 | 19 |
| Varav elderivat (ej räntebärande derivat) | - | 3 | 0 | 3 |
| Räntebärande fordringar | - | 257 | 154 | 655 |
| Derivat (fordringar) | - | 203 | 77 | 104 |
| Varav elderivat (ej räntebärande derivat) | + | 8 | 4 | 0 |
| Likvida medel | - | 768 | 657 | 620 |
| **Räntebärande nettolåneskuld, MSEK** | = | **13 432** | **11 592** | **12 052** |
| Räntebärande nettolåneskuld, MSEK | | 13 432 | 11 592 | 12 052 |
| Förvaltningsresultat, rullande tolv månader | / | 887 | 784 | 847 |
| Finansiella poster, rullande tolv månader | - | -241 | -212 | -216 |
| **Skuldkvot, gånger** | = | **11,9** | **11,6** | **11,3** |
| Outnyttjade kreditlöften | | 4 700 | 4 700 | 4 700 |
| Likvida medel | + | 768 | 657 | 620 |
| Räntebärande kortfristiga fordringar | + | 257 | 154 | 655 |
| Varav derivat | - | 8 | -5 | -3 |
| **Tillgänglig likviditet** | = | **5 717** | **5 516** | **5 978** |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 3 818 | 3 689 | 3 530 |
| Varav leasingskulder | - | 16 | 16 | 16 |
| **Kortfristiga räntebärande skulder exkl. leasingskulder** | = | **3 803** | **3 673** | **3 514** |
| **Likviditetskvot, procent (tillgänglig likviditet / kortfristiga räntebärande skulder exkl. leasingskulder)** | = | **150** | **150** | **170** |
| Räntebärande nettolåneskuld | | 13 432 | 11 592 | 12 052 |
| Marknadsvärde fastigheter | / | 29 785 | 25 840 | 27 329 |
| **Belåningsgrad, procent** | = | **45,1** | **44,9** | **44,1** |

# Övrig information

**ORGANISATION OCH MEDARBETARE**
Per den 30 september var 208 (205) personer anställda i koncernen, varav 203 (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. Intäkterna 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**
Jernhusens risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs på sidorna 43–46 i årsredovisningen för 2025. Jämfört med bedömningen i årsredovisningen har ränterisken ökat, främst under tredje kvartalet till följd av geopolitisk oro och stigande marknadsräntor. Hanteringen av ränterisken är oförändrad och sker enligt beskrivningen i årsredovisningen. I övrigt har inga väsentliga förändringar av riskerna identifierats.

**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**
IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering.
IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade ”Management-defined performance measures” (MPM).
Jernhusen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande: Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform. Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

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.

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**
Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Kalendarium

| | |
|---|---|
| ▪ Bokslutskommuniké 2026 | 21 januari 2027 |
| ▪ Års- och hållbarhetsredovisning 2026 | Februari/mars 2027 |
| ▪ Delårsrapport januari-mars 2027 | 28 april 2027 |
| ▪ Årsstämma | 28 april 2027 |
| ▪ Halvårsrapport januari-juni 2027 | 9 juli 2027 |
| ▪ Delårsrapport januari-september 2027 | 27 oktober 2027 |

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

Stockholm den 22 oktober 2026
Biljana Pehrsson
Vd

## För vidare information kontakta

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

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

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

*Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 oktober 2026 klockan 13:00.*

## Revisorns granskningsrapport

**INLEDNING**
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Jernhusen AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

**SLUTSATS**
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



**Omslagets framsida:** Fotografi inifrån Göteborg Grand Central, som invigs i december 2026 i samband med att Västlänken öppnar.
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.

**$CO_2e$/BTA:** Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter ($CO_2e$) per kvm bruttototalarea (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. Resultatmåttet 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 byggnationsprojekt föreligger samt som har ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Fastighetsintäkter och fastighetskostnader justeras även för väsentliga engångseffekter, till exempel försäkringsersättningar.

**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:** Värdeförändringarna utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdda fastigheter.

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

## FINANSIELLA BEGREPP

**Avkastning på eget kapital:** Rullande tolvmånaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Genomsnittet beräknas på värdet vid ingången av den rullande tolvmånadersperioden och vid utgången av vart och ett av periodens fyra kvartal. 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 tolvmånaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde för fastigheter. Genomsnittet beräknas på värdet vid ingången av den rullande tolvmånadersperioden och vid utgången av vart och ett av periodens fyra kvartal. 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. Resultatmåttet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

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

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

**Genomsnittlig ränta:** Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld. Inkluderar ränta för leasingskulder, företagscertifikat, obligationer, lån och derivat samt tomträttsavgäld men inte kostnader så som uppläggningsavgift, kostnad för kreditfacilitet eller avgift till kreditinstitut.

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

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

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

**Räntetäckningsgrad:** Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster dividerat med finansiella poster. 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 tolvmånaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

**Soliditet:** Redovisat eget kapital 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 tolvmånaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster, plus värdeförändringar fastigheter i procent av genomsnittligt redovisat värde för fastigheter. Genomsnittet beräknas på värdet vid ingången av den rullande tolvmånadersperioden och vid utgången av vart och ett av periodens fyra kvartal. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.