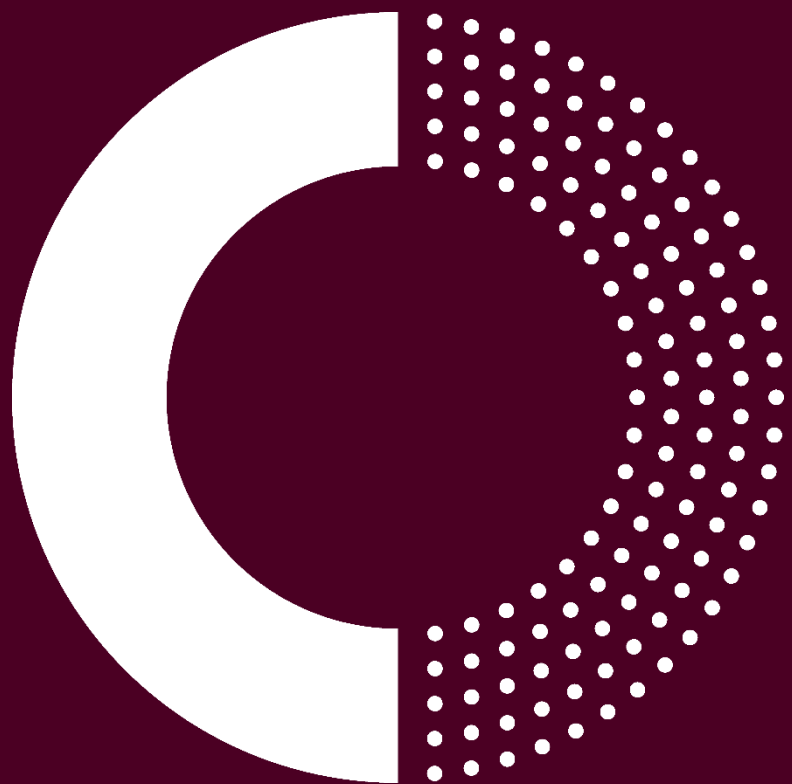


Jernhusen

Halvårsrapport

Januari-juni 2025



Halvårsrapport januari-juni 2025

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024- jun 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter	475	494	950	989	1 866	1 906
Förvaltningsresultat	204	224	387	422	770	804
Värdeförändringar fastigheter	4	203	105	-25	450	321
Periodens resultat	106	340	330	333	688	691
Investeringar och förvärv av fastigheter	631	530	1 104	829	2 132	1 857
Marknadsvärde fastigheter	25 235	22 770	25 235	22 770	25 235	24 025
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	82	81	82	81	82	82
Ekonomisk vakansgrad, procent	5,1	6,3	5,1	6,3	5,1	6,1
Överskottsgrad, procent	59	60	57	57	58	58

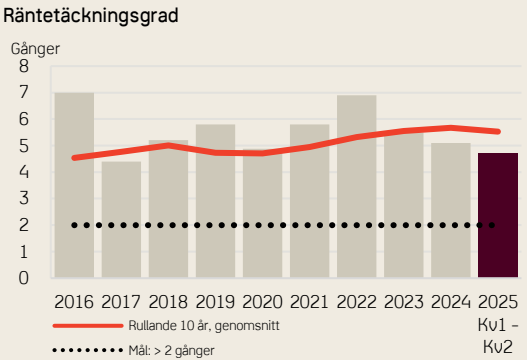
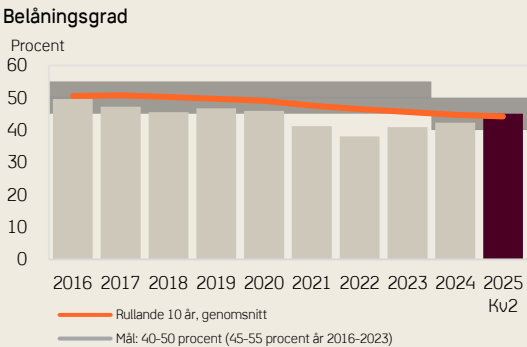
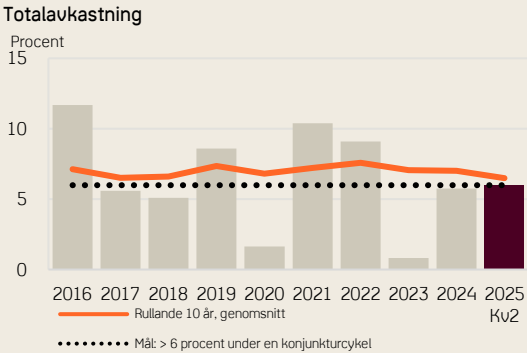
Finansiella mål ¹⁾	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024- jun 2025	Jan-dec 2024
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	6,0	2,1	6,0	2,1	6,0	5,8
Belåningsgrad, 40 – 50 procent	45,0	42,9	45,0	42,9	45,0	42,3
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,9	5,4	4,7	5,5	4,7	5,1

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

- ### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET
- Kjell & Company [tecknade avtal om större lokaler](#) för sitt huvudkontor i Foajén i Malmö.
 - Westerman [tecknade ett 25-årigt hyresavtal](#) för en ny crossdock på Västerås Kombiterminal. Den 25 000 kvm stora crossdockterminalen beräknas stå färdig i slutet av 2026.
 - Gymkedjan [STC tecknade avtal för 1 700 kvm](#) i Göteborg Park Central med tillträde tredje kvartalet 2027.
 - [Centralstaden Stockholm](#) har varit ute på samråd. Projektet är av stort nationellt intresse och ska bidra till att öka kapaciteten av tågtrafik och resande till Stockholm och övriga Sverige.
 - Bostadsbyggrätter intill Ängelholms station avyttrades. Köpeskillingen uppgick till 24 MSEK och innebar en positiv värdeförändring om 23 MSEK.
 - S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter, och gröna obligationer om 1 300 MSEK emitterades.

- ### PERIODEN I KORTHET
- Fastighetsintäkterna minskade med 4 procent till 950 MSEK. Justerat för engångsposter är minskningen 1 procent.
 - Förvaltningsresultatet minskade med 8 procent till 387 MSEK. Minskningen beror på lägre fastighetsintäkter och högre finansiella kostnader.
 - Överskottsgraden uppgick till 57 procent.
 - Den ekonomiska vakansgraden sjönk till 5,1 procent.
 - Värdeförändringar av fastigheter uppgick till 105 MSEK.
 - Periodens resultat uppgick till 330 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 2024. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Ordlista och förklaringar på sidan 20.



Vd har ordet – god framdrift i attraktiva lägen

Jernhusens första sex månader utmärker sig med flera uthyrningar i våra olika fastighetssegment och en totalavkastning i linje med målet. Vi har god framdrift i våra projekt inom samtliga affärsområden och högt intresse från kapitalmarknaden.

LÖNSAM TILLVÄXT

Per sista juni uppgick totalavkastningen för rullande tolv månader till 6,0 procent, i linje med målet och högre än vid samma tid föregående år. Den värdetillväxt vi skapar i fastighetsbeståndet är resultatet av vårt aktiva arbete i förvaltningen och projekt. Det, jämte vårt driftöverskott, utgör grunden för vårt strategiska mål; att nå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel.

Halvårets driftöverskott är lägre än föregående år, men justerat för engångsfaktorer är driftöverskottet högre. Finansieringsutgifterna har ökat till följd av ökat behov av finansiering i vår tillväxtresa och något högre upplåningsränta. Totalt medför det ett förvaltningsresultat som är lägre än föregående år men vi har, marknaden till trots, fortsatt god kontroll över våra finansiella kostnader.

EN LJUS UTHYRINGSVÅR

Vi har under perioden signerat flera nya hyresavtal, både med befintliga och nya kunder. Ett av dessa avser Västerås Kombiterminal där vi i juni signerade ett 25-årigt hyresavtal med Westerman, en internationell logistikaktör som ser stor potential på den svenska transportmarknaden. Avtalet innebär att Jernhusen investerar cirka 300 MSEK i en ny modern crossdock, med spåranslutning in i byggnaden, vid en av Sveriges största logistiknoder. Fastigheten knyter samman Västerås med Westermans terminaler i Malmö och på kontinenten vilket kommer att skapa förutsättningar för att mer gods kan transporteras med tåg i Sverige.

Inom stationer och kontor är den största uthyrningen till vår befintliga kund Kjell & Company. Företaget har butiker på många av våra stationer och har sedan flera år huserat sitt huvudkontor i det stationsnära kontorshuset [Foajén](#) i Malmö. Företaget har nu valt att växa huvudkontorets yta hos Jernhusen, ett fint kvitto på både den goda kundrelationen och husets läge och erbjudande.

Sammantaget kan vi konstatera att vi under första halvåret har en positiv nettouthyrning om 33 MSEK och vakansgraden har minskat till 5,1 procent.

STATIONSNÄRA STADSUTVECKLING

Våra pågående projekt har god framdrift. Varbergs nya stationshus färdigställs och invigs i mitten av juli. Centralstaden Göteborg och byggnationen av Göteborg Grand Central och Park Central, går enligt plan. I Park Central har en större uthyrning till gymaktören STC gjorts under andra kvartalet, ett viktigt komplement som service för både resenärer och hyresgäster.

Centralstaden Stockholm har varit ute på samråd och fått fin uppmärksamhet. Projektet, som sker i nära samverkan med Trafikverket och Stockholms stad, är av stort nationellt intresse då 80 procent av all tågtrafik slutar eller börjar i Stockholm. Projektet ska bidra till att öka kapaciteten av tågtrafik och resande till Stockholm och övriga Sverige och omfattar cirka 175 000 kvadratmeter stationsfunktion, kontor, hotell, handel och restauranger.

FLERA DEPÅPROJEKT

På Hagalunds Depå bygger vi nya depåtor och utökar befintligt bestånd för att successivt öka kapaciteten och modernisera depån i syfte att kunna ta emot framtidens tåg. Här används den senaste tekniken för underhåll av tåg. Den totala investeringen uppgår till 2 500 MSEK och inflyttning sker successivt mellan 2026 och 2027.

Parallellt fortsätter utvecklingen av ny depåkapacitet i Arlöv, strax utanför Malmö. Utvecklingen sker i syfte att tillgodose det ökade behovet från både svenska och internationella trafikoperatörer, inte minst inför att Fehmarn Bält-tunneln kommer på plats. Bara några kilometer från Malmö Centralstation och i direkt anslutning till Södra stambanan skapar vi kapacitet att underhålla både fjärrtåg och regionaltåg. Byggnation kan starta så snart detaljplanerna har vunnit lagakraft, förhoppningsvis redan nästa år.

ROBUST BOLAG I EN OSÄKER MARKNAD

Svaga tillväxtprognoser och oroande geopolitiskt läge skapar fortsatt osäkerhet på finansiella marknader. För fastighetsmarknaden har vi sett tydliga tecken på en sviktande konjunktur med ökade vakanser inom främst kontor och svagare efterfrågan på lokaler.

Samtidigt innebär risk för sämre tillväxt och dämpad inflation fallande räntor.

Lägre räntor innebär möjlighet till lägre finansieringskostnad för våra projekt. Minskad tillväxt drabbar självklart hela ekonomin, men Jernhusens strategiskt belägna fastigheter längs den svenska järnvägen har historiskt sett visat sin styrka genom god efterfrågan, även i perioder av sämre konjunktur.

Kort sagt; det ökade tågresandet, i kombination med stora satsningar på svensk infrastruktur och järnväg, innebär ett fortsatt stort intresse för våra järnvägsnära fastigheter. Att vår rating, A/A-1 med stabila utsikter, i juni bekräftades är ett tydligt kvitto på att marknaden delar vår bild.

DET DOFTAR SOMMAR

Efter en intensiv vår med flertalet nysignerade hyresavtal, strategidagar med styrelsen och ledningen, Almedalsarrangemang med branschmingel, nya gröna obligationer och mycket annat stundar nu sommar, semester och välbehövlig tid för återhämtning. Jag vill tacka alla våra hyresgäster, kunder, investerare och samarbetspartners för en berikande vår. Särskilt tack till mina fantastiska Jernhusenkollegor för mycket gott arbete. Jag önskar er alla en fin sommar och väl-förtjänt vila.

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen



Det här är Jernhusen

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

Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på **kommersiella fastigheter nära den svenska järnvägen**. Genom en aktiv förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling skapar vi hållbar tillväxt med god lönsamhet för ägaren. Det ger förutsättningar för en positiv kund- och resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

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

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 35 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler 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 på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågfirmorna har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker 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.



PROJEKTUTVECKLING

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

Även våra depåer utvecklas löpande för att möta kundernas behov.

JERNHUSENS VISION

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

Läs mer om Jernhusen på jernhusen.se

100 Andel grön finansiering, procent

1,9 Totala fastighetsintäkter de senaste 12 månaderna, miljarder SEK

25,2 Fastighetsvärde, miljarder SEK

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

Stabila utsikter

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

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

LÖNSAM TILLVÄXT

Målet Lönsam tillväxt lägger grunden för ekonomisk hållbarhet, ett kommersiellt förhållningssätt och uppfyllelse av Jernhusens finansiella mål. Målet är att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst 6 procent över en konjunkturcykel. För de senaste 12 månaderna uppgick totalavkastningen till 6,0 procent och de senaste tio åren har den uppgått till i genomsnitt 6,5 procent.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA

Jernhusen arbetar strategiskt och proaktivt med säkerhet och trygghet i och kring våra fastigheter och projekt. Ett oroligt omvärldsläge gör att Jernhusens löpande trygghets- och säkerhetsarbete har förstärkts den senaste tiden, bland annat genom uppdatering av vår säkerhetsskyddsanalys samt förtydligande och förstärkning av vår kontinuitetsförmåga. Jernhusen har också förtydligat och förstärkt sin roll inom totalförsvaret.

Inom depåer och kombiterminaler är fokus på säkerheten främst inom el- och spårinfrastruktur, där vi kontinuerligt genomför riskanalyser och förbättringsåtgärder.

Jernhusen har som mål att inga allvarliga olyckor kopplade till våra fastigheter eller byggarbetsplatser ska inträffa. Under perioden inträffade inga allvarliga incidenter.

POSITIV KUNDUPPLEVELSE

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

Från och med det andra kvartalet 2025 innehåller alla nytecknade trafikeringsavtal uppgifter om hur stor klimatpåverkan är för de spår och annan järnvägsinfrastruktur som hyresgäster hyr av oss. Syftet är att skapa transparens kring vår infrastruktur, underlätta dialoger om hållbarhet och förenkla hyresgästens klimatrapportering.

Genom att vara proaktiva hoppas vi skapa en positiv kundupplevelse. Klimatavtrycket beräknas automatiskt utifrån utsläpp vid tillverkning av ingående komponenter och deras förväntade livslängd.

KLIMATNEUTRALT

Jernhusen har som målsättning att vara klimatneutralt senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Detta ligger i linje med globala och nationella klimatmål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader. För att uppnå klimatmålen har Jernhusen upprättat en färdplan som på ett utförligt sätt beskriver vår väg mot klimatneutralitet.

Under de senaste 12 månaderna uppgick utsläppen till 33 742 ton CO₂e, vilket motsvarar en ökning med 99 procent jämfört med helåret 2020. Utsläppen inom förvaltningen var

10 085 ton CO₂e, vilket motsvarar en minskning med 16 procent jämfört med helåret 2020. Utsläppen inom projektverksamheten var 23 656 ton CO₂e vilket innebär en ökning med 379 procent jämfört med helåret 2020.

Sedan 2010 har klimatpåverkan från vår förvaltningsverksamhet succesivt minskat, framför allt tack vare lägre utsläpp kopplat till energianvändning på fastigheterna och byten till leveranser av el, värme och kyla med lägre klimatpåverkan. Jernhusen är i en projektintensiv period med omfattande nyproduktion och uppgradering av befintligt bestånd. Dessa investeringar utgör en viktig del i Sveriges omställning

till ett hållbart samhälle genom att skapa förutsättningar för hållbart resande och fraktande för lång tid framöver, men innebär högre koldioxidutsläpp jämfört med tidigare förvaltningsdominerande verksamhet. För att minska utsläppen inom projektverksamheten styr vi projekten på nyckeltalet växthusgaser per kvadratmeter, beräknat som kg CO₂e/BTA, med målet att halvera utsläppen per kvadratmeter 2030 jämfört med 2020. Stort fokus ligger på att minska klimatpåverkan från material, transporter och avfallshantering.



Lönsam tillväxt

Mål: Totalavkastning $\geq 6\%$ över en konjunkturcykel
Utfall rullande 12 månader: 6,0 %
Utfall rullande 10 år, genomsnitt: 6,5 %



Säkert, sunt & tryggt för alla

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



Positiv kundupplevelse

Mål: NKI ≥ 74 år 2030
Utfall: Mätning sker senare under 2025



Klimatneutralt

Mål: Halvering av CO₂e till år 2030 jämfört med basåret 2020, klimatneutralt år 2045
Utfall rullande 12 månader: Ökning 99 % jämfört med basåret 2020 (minskning 16 % i förvaltningsverksamheten, ökning 379 % i projektverksamheten)

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat - koncernen

MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter						
Hysesintäkter	384	380	763	766	1 507	1 511
Övriga fastighetsintäkter	91	114	187	222	359	395
Summa fastighetsintäkter	475	494	950	989	1 866	1 906
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-83	-85	-172	-175	-335	-338
Energi	-37	-40	-89	-98	-157	-167
Underhåll	-23	-16	-47	-38	-97	-89
Fastighetsskatt	-7	-5	-15	-11	-26	-22
Fastighetsadministration	-45	-50	-88	-101	-169	-182
Summa fastighetskostnader	-196	-197	-410	-424	-785	-799
Driftöverskott	279	297	540	565	1 082	1 107
Central administration	-16	-14	-27	-28	-60	-61
Strategisk utveckling	-8	-8	-19	-21	-43	-44
Finansiella poster	-52	-51	-106	-94	-209	-198
Förvaltningsresultat	204	224	387	422	770	804
Värdeförändringar fastigheter	4	203	105	-25	450	321
Värdeförändringar derivat	-67	-17	-59	1	-100	-40
Värdeförändringar finansiell skuld	-3	3	-7	4	-193	-182
Resultat före skatt	138	414	425	402	926	903
Skatt	-32	-74	-95	-69	-238	-212
Periodens resultat	106	340	330	333	688	691
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>						
Värdeförändring elderivat	7	5	3	-2	9	4
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat	-1	-1	-1	0	-2	-1
Övrigt totalresultat ¹⁾	5	4	2	-2	7	3
Periodens totalresultat	111	344	332	331	696	694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	106	340	330	333	691	694
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-1	-2	-3
Resultat per aktie (SEK)	26	85	83	83	172	173
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter						
MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Jan-dec 2024
Lokaler	320	316	639	634	1 267	1 262
Markupplåtelse	32	33	59	65	121	127
Infrastrukturförvaltning	32	31	64	67	119	122
Summa hyresintäkter	384	380	763	766	1 507	1 511
Energi	31	31	67	72	126	130
Stationsavgifter	28	26	54	52	106	104
Reklamintäkter	10	13	24	22	48	46
Övrigt	23	44	41	77	79	115
Summa övriga fastighetsintäkter	91	114	187	222	359	395
Summa fastighetsintäkter	475	494	950	989	1 866	1 906

Fastighetsintäkter
Fastighetsintäkterna minskade med 4 procent. Hyresintäkter från lokaler är 5 MSEK högre än föregående år medan hyresintäkter från markupp-låtelse och infrastrukturförvaltning har minskat med 9 MSEK, varav parkering utgör 4 MSEK. Övriga fastighetsintäkter har minskat med 35 MSEK. Minskningen beror i huvudsak på att en-gångsersättningar om totalt 33 MSEK påverkade intäkterna föregående år.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 57 (57) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupp-låtelse utgjorde 38 (42) MSEK rörliga parkerings-intäkter.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna minskade med 3 procent trots högre underhållskostnader, främst tack vare lägre kostnad för energi och fastighetsad-ministration. Förändringen av fastighetsintäkter och fastighetskostnader innebär sammantaget att driftöverskottet

har minskat med 4 procent jämfört med föregå-ende år. Justerat för engångsposter föregående år har driftöverskottet i stället ökat med 2 pro-cent.

Finansiella poster
Finansiella poster var 12 MSEK högre än föregå-ende år, vilket motsvarar en ökning om 13 pro-cent. Ökningen beror på högre upplåningsränta. Aktiverad ränta uppgick till 42 (13) MSEK, ök-ningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat uppgick till 387 MSEK, vilket är lägre än föregående år. Det förklaras av posi-tiva engångseffekter föregående år och högre kostnad för finansiering.

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

Värdeförändringar fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Kassaflödesposter	3	-9	10	5	-116	62
Projekteresultat	24	-	-61	-38	218	125
Direktavkastningskrav	21	116	-	137	-127	133
Summa värdeförändringar	48	108	-51	105	-25	321

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter är positiva och motsvarar en värdeförändring om 0,4 procent av marknadsvärdet per den 31 december 2024. De positiva förändringarna beror på ökade framtida intäkter och sänkta direktavkastningskrav för depåfastigheter.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 59 (positiv 1) MSEK beror främst på lägre marknadsräntor.

Värdeförändringar finansiell skuld

Värdeförändringar finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. Se Övrig information på sidan 17 för ytterligare information.

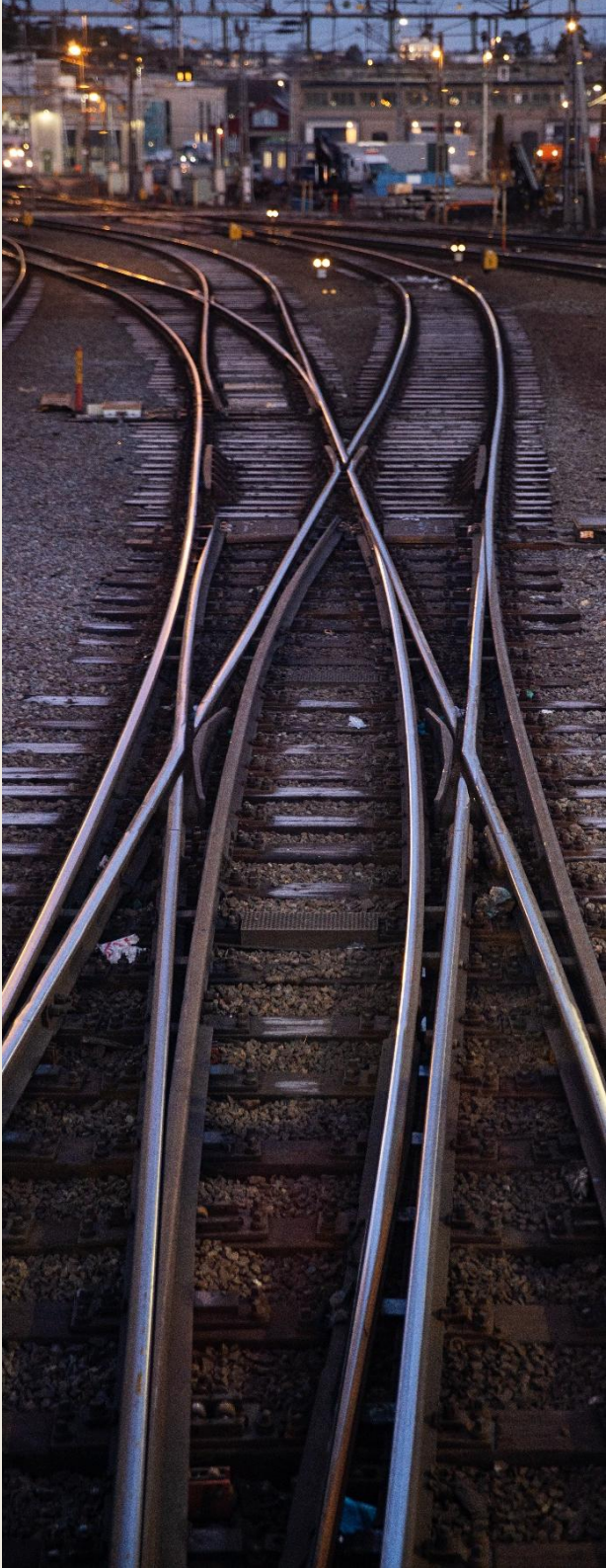
Skatt på periodens resultat

Den effektiva skatten motsvarade 22,4 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 082 (1 213) MSEK, varav 998 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 11 417 (10 605) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Aktuell skatt	-	-0	-0
Uppskjuten skatt	-95	-69	-211
Summa skatt	-95	-69	-212
Redovisat resultat före skatt	425	402	903
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-88	-83	-186
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	-	7
ej avdragsgill ränta	-7	-3	-6
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-1	1	-38
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	2	1	4
övriga justeringar	-2	7	-0
justeringar hänförliga till föregående år	-	8	8
Summa skatt	-95	-69	-212
Effektiv skattesats, %	22,4	17,2	23,5



Kunder

Jernhusen har flera kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden finns butiker, restauranger, kaféer och hotell, samt även företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen.

Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för skötseln av Jernhusens väntsalar men även för cirka 100 väntsalar som ägs av andra fastighetsbolag. Svenska Reseterminaler tecknar stationstjänstavtal med trafikföretagen som betalar en stationsavgift.

Hyresgäster i underhållsdepåer är främst trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsleverantörer. På Jernhusens kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalen. På fastigheterna finns även järnvägsinfrastruktur som spår, kontaktledning, växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturavgift.

Jernhusen arrenderar även ut mark till hyresgäster, främst de som verkar inom järnvägsbranschen. I anslutning till stationer och på markområden som innehåller för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 45 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Västrafik och EuroMaint. Cirka 32 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn.

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

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd uppgick till 11 (-4) MSEK. Inklusivt omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till 16 (-2) MSEK. Nettouthyrningen påverkades av nyuthyrningar inom depåer, stationer och kontor.

Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter avser främst ett nytt avtal i Västerås avseende en ny crossdock med tillträde i slutet av 2026.

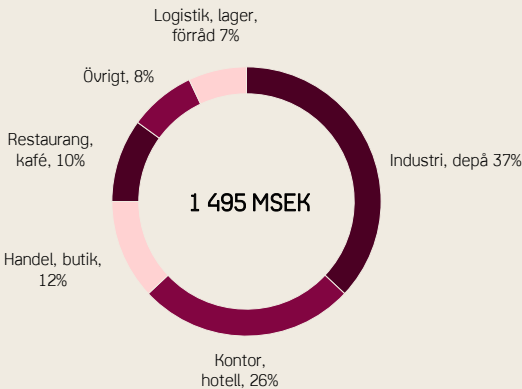
Vakansgrad

Per den 30 juni uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 6,9 (8,4) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,0 (3,5) procent och för Jernhusen totalt till 5,1 (6,1) procent. Minskningen förklaras bland annat av omklassificeringar av fastigheter till utvecklingsfastigheter, vilket sammanlagt sänkt den totala vakansgraden med cirka 0,6 procentenheter under perioden.

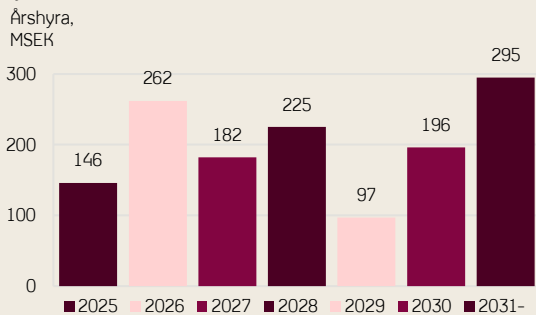
Nettouthyrning

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	19	12	26
Uppsagt för avflytt	-9	-16	-26
Nettouthyrning i befintligt bestånd	11	-4	-
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	30	73	85
Uppsagt för avflytt	-8	-10	-21
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	22	63	64
Nettouthyrning totalt	33	59	64

Andel av hyresvärde per användningsområde

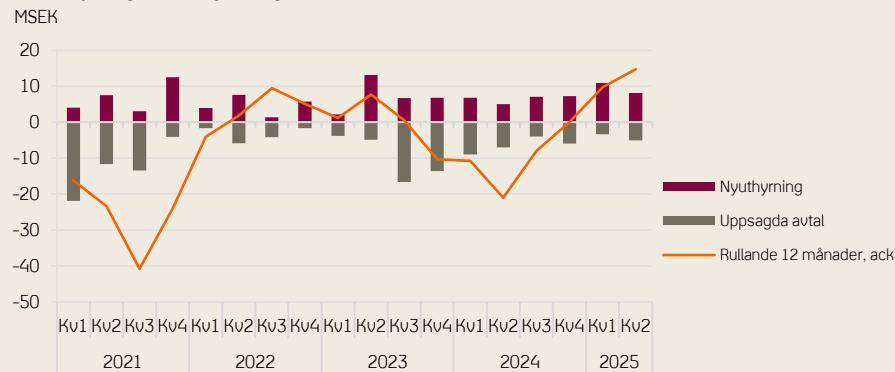


Hyreskontraktens förfallostruktur



Av de kontrakt som förfaller under 2025 avser 79 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med minst 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider. Av de kontrakt som förfaller 2031 eller senare är den återstående genomsnittliga kontraktstiden 12,5 år.

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 235	22 770	24 025
Övriga materiella anläggningstillgångar	90	93	100
Immateriella tillgångar	8	12	10
Derivat	69	142	120
Summa anläggningstillgångar	25 401	23 017	24 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	188	395	273
Räntebärande kortfristiga fordringar	249	477	249
Övriga fordringar	215	221	226
Likvida medel	785	408	834
Summa omsättningstillgångar	1 437	1 501	1 583
SUMMA TILLGÅNGAR	26 839	24 518	25 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 365	10 030	10 391
Innehav utan bestämmande inflytande	-	37	-
Summa eget kapital	10 365	10 067	10 391
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 512	2 277	2 416
Räntebärande skulder	9 401	6 778	8 158
Övriga skulder	498	268	476
Derivat	35	14	30
Avsättningar	67	94	74
Summa långfristiga skulder	12 512	9 431	11 154
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 021	4 016	3 182
Derivat	4	6	0
Leverantörsskulder	293	291	477
Övriga skulder	643	707	633
Summa kortfristiga skulder	3 961	5 020	4 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 839	24 518	25 837

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital 1 januari	10 391	10 093	10 093
Transaktion med minoritet	-	-	-39
Lämnad utdelning	-358	-357	-357
Totalresultat för perioden	332	330	694
Eget kapital vid periodens utgång	10 365	10 067	10 391
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 365	10 030	10 391



Kontorshuset [Foajén](#) i Malmö erbjuder arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge, endast 75 meter från Malmö Centralstation. Här utökar Kjell & Company sitt huvudkontor med tillträde till de nya lokalerna efter sommaren.

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Marknadsvärde 1 januari	12 178	7 855	3 992	24 025	21 967	21 967
Investeringar	122	74	908	1 104	829	1 857
Förvärv	-	-	-	-	1	1
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttringar	0	-	1	1	-2	-124
Byte av fastighetstyp	-197	-43	240	-	-	-
Värdeförändringar	48	108	-51	105	-25	321
Marknadsvärde vid periodens slut	12 151	7 994	5 090	25 235	22 770	24 025
Andel av totalt marknadsvärde, %	48	32	20	100	100	100
Marknadsvärde exkl leasingtillgångar	11 786	7 994	5 090	24 870	22 409	23 661
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,15	6,60	5,04	5,59	5,74	5,65

Per den 30 juni ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 516 000 (517 000) kvadratmeter, varav 165 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 308 000 kvadratmeter depåer och kombiterminaler samt 42 000 kvadratmeter färdigställd lokalarea i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (82) procent av marknadsvärdet.

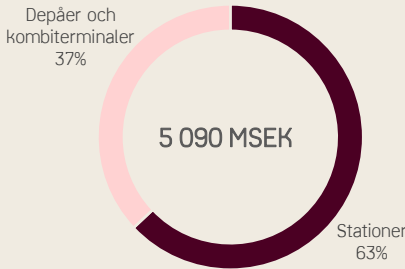
MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 1 210 (804) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. De positiva värdeförändringarna under perioden kan tillskrivas ökade framtida intäkter och sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,59 procent, jämfört med 5,65 procent per den 31 december 2024.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 104 (830) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 149 (148) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Under perioden har avtal om avyttring av bostadsbyggrätter i Ängelholm ingåtts med Ängelholms kommun. Köpeskillingen uppgick till 24 MSEK och frånträde är planerat till september 2025.

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde



35

Stationer

14

Orter med depåverksamhet

9

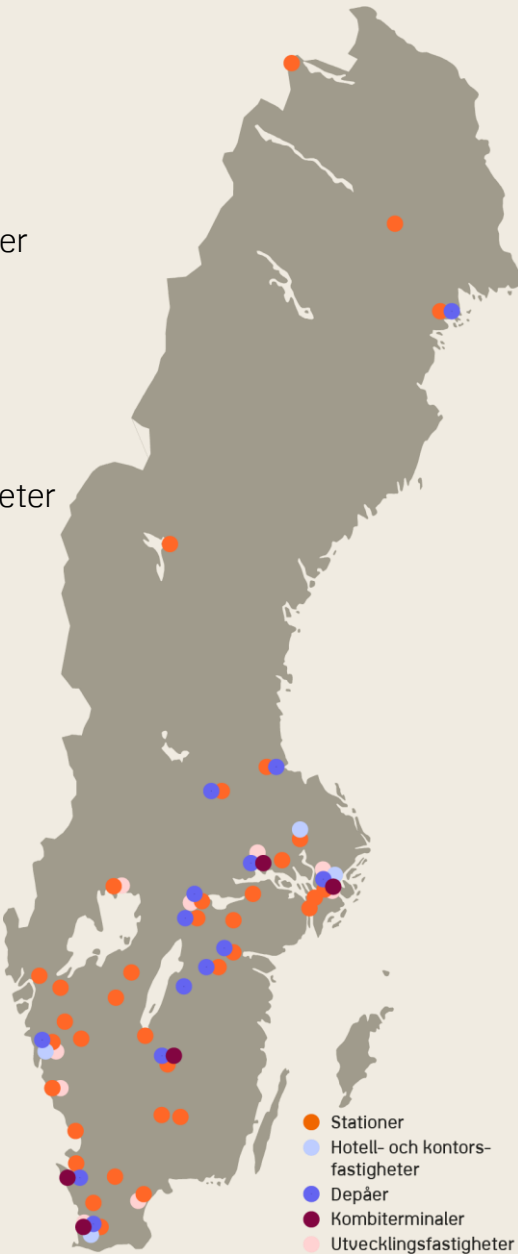
Orter med utvecklingsprojekt

5

Kombiterminaler

5

Hotell- och kontorsfastigheter



Pågående projekt >100 MSEK

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	BTA	Investeringar, MSEK				Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering ²⁾
				Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 30 jun 2025	Jan-jun 2025			
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 215	935	240	25	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	854	406	190	-	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2026	13 600	740	125	615	81	-	Verkstad	BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	188	113	75	21	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	674	406	165	100	Verkstad	BREEAM-SE Very Good
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	492	311	181	68	100	Verkstad	E.T. ³⁾
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	147	19	128	25	37	Station	BREEAM-SE Excellent
Västerås	Västerås Crossdock	2026	25 000	278	275	3	2	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent
Summa			110 420	6 335	3 586	2 749	793			

1) Projektet drivs i ett bolag som är samägt med NCC Property Development men som redovisas som helägt av Jernhusen till följd av återköpsåtagande. Uppgift om investeringsbelopp avser den totala investeringen i projektet så som om bolaget vore helägt av Jernhusen och uthyrningsgraden avser uthyrningsgraden så som helägd förvaltningsfastighet.
2) K: Kontor, S: Station.
3) Avses certifieras med BREEAM-SE In Use efter färdigställd utbyggnad.

Pågående detaljplaneprojekt

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2032	170 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	2027	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Summa			449 000	



Rendering av Varbergs nya stationsbyggnad som invigs den 13 juli.

PROJEKTVERSAMHETEN UNDER PERIODEN

Centralstaden Göteborg

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

Centralstaden Stockholm

Detaljplanen för Centralstaden Stockholm var ute på samråd under våren. Projektet,

som sker i nära samarbete med Trafikverket och Stockholm stad, är av stort nationellt intresse då 80 procent av all tågtrafik slutar eller börjar i Stockholm. Projektet ska bidra till att öka kapaciteten av tågtrafik och resande till Stockholm och övriga Sverige.

Hagalunds Depå

På Hagalunds Depå fortsätter arbetet med att bygga nya moderna depåer samt modernisera och bygga ut befintliga funktioner. Inflyttning kommer att ske succesivt under 2026 och 2027.

Västerås Crossdock

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

Varberg Resecentrum

Byggnationen av Varbergs nya stationsbyggnad är i sitt slutskede och den nya stationen invigs den 13 juli 2025 i samband med att dubbelspåret och tunneln genom Varberg öppnas för trafik.

Läs mer om våra projekt på www.jernhusen.se.

Finansiering

Under det första halvåret har de finansiella marknaderna präglats av hög volatilitet i marknadsräntor och kreditmarginaler. Detta förklaras huvudsakligen av en ökad oro för avmattning i tillväxten men också som en följd av den rådande geopolitiska osäkerheten. Vid utgången av juni låg marknadsräntorna lägre och kreditmarginalerna i nivå med slutet av föregående år. Om de lägre marknadsräntorna håller i sig innebär det också på sikt lägre finansieringskostnader.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 1 193 MSEK och uppgår till 11 352 (10 159) 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 9 050 MSEK, gröna lån om 1 000 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 943 MSEK.

GRÖN FINANSIERING

Jernhusen har ett grönt ramverk för finansiering i syfte att bidra till målsättningen om klimatneutralitet. Ramverket innehar högsta betyg av Cicero "Shades of green" och höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering med därtill ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Under perioden har Jernhusen emitterat 1 300 MSEK gröna obligationer inom ramen för det gröna ramverket.

BEKRÄFTAT KREDITBETYG AV S&P GLOBAL

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

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

RÄNTEBINDNING

Under perioden har räntebindningen förlängts genom tecknande av nya räntederivat om 1 000 MSEK. Av den totala räntebärande skulden är 4 100 MSEK (3 200) räntesäkrad via derivatinstrument. Marknadsvärdet för derivatportföljen uppgick per den 30 juni till 38 MSEK (98).

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger, för perioden uppgick den till 4,7 (5,5) gånger. Belåningsgraden har ökat till 45,0 (42,3) procent, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 11,6 (10,1) gånger, kapitalbindningen till 3,2 (3,3) år och räntebindningen 3,1 (2,9) år. 77 procent av den totala skulden var räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetsknoten

uppgick till 191 (198) procent, vilket är över målet om 125 procent. Det visar att Jernhusen är väl rustat för att hantera en ökad låneskuld och kommande finansieringsbehov.

RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 30 juni uppgick till 2,7 (2,6) 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 +/- 20 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 120 MSEK.

Ränteförfallostruktur per 2025-06-30

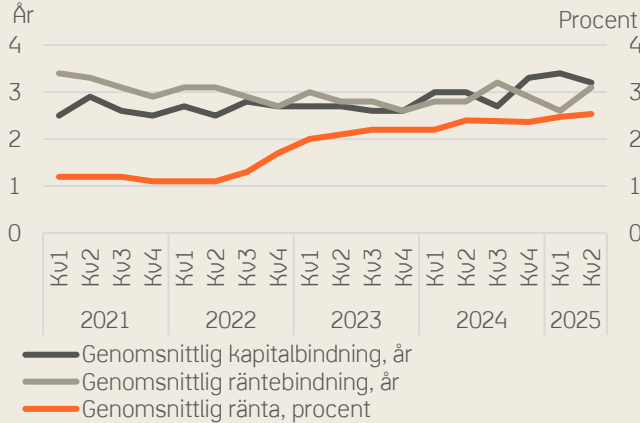
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	2 783	3,0
1 - 2 år	1 100	0,9
2 - 3 år	3 800	3,2
3 - 4 år	1 409	2,3
4 - 5 år	600	3,0
5 - år	2 301	2,6
Totalt¹⁾	11 993	2,7

Låneförfallostruktur per 2025-06-30

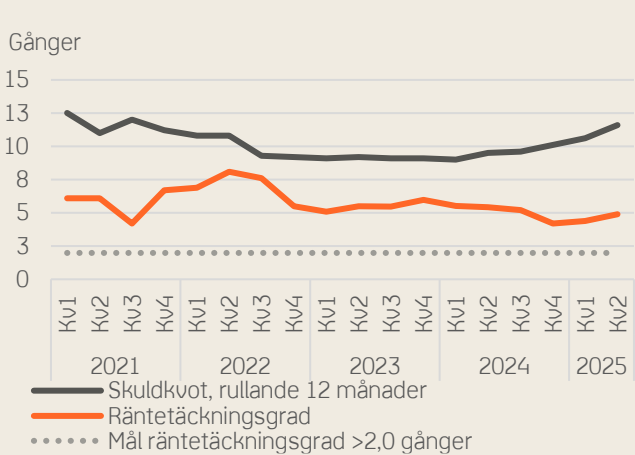
	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ²⁾	3 005	25
1 - 2 år	2 328	19
2 - 3 år	3 300	28
3 - 4 år	1 259	10
4 - 5 år	800	7
5 - år	1 301	11
Totalt¹⁾	11 993	100

1) Marknadsvärde derivat om 31 MSEK samt leasingsskulder om 429 MSEK ingår inte.
2) Inklusive företagscertifikat.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024- jun 2025	Jan-dec 2024
Den löpande verksamheten						
Driftöverskott	279	297	540	565	1 082	1 107
Central administration och strategisk utveckling	-24	-22	-47	-49	-103	-105
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	6	5	6	19	-5	7
Betald ränta	-83	-69	-160	-103	-298	-241
Erhållen ränta	6	10	12	24	29	41
Betald skatt	-	-0	-	-0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183	221	349	455	704	810
Förändringar av rörelsekapital						
Förändring av korta fordringar	-11	-280	98	476	440	818
Förändring av korta skulder	2	111	-168	-20	-58	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174	51	279	911	1 087	1 718
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-605	-522	-1 062	-815	-2 071	-1 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	-	0	-	29	29
Förvärv av inventarier	-1	-8	-2	-9	-5	-13
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	-	36	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-605	-529	-1 064	-824	-2 011	-1 772
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-432	-478	-784	87	-925	-54
Finansieringsverksamheten						
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 306	803	2 405	1 105	4 251	2 952
Amortering av räntebärande skulder	-422	-763	-1 326	-897	-2 627	-2 198
Förändring av långfristiga skulder	-	10	15	21	37	43
Utbetald utdelning	-358	-357	-358	-357	-358	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	526	-306	736	-128	1 304	441
Periodens kassaflöde	95	-784	-49	-41	379	387
Likvida medel vid periodens början	691	1 191	834	448	408	448
Likvida medel vid periodens slut	785	408	785	408	785	834

KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Segmentsinformation

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

MSEK	Jan-jun 2025				Jan-jun 2024			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	349	298	-8	639	343	295	-4	634
Markupplåtelse	42	18	-1	59	48	17	-0	65
Infrastrukturförvaltning	-	64	-	64	-	67	0	67
Summa hyresintäkter	392	380	-8	763	391	379	-4	766
Energi	24	44	-0	67	26	47	-0	72
Stationsintäkter	54	-	-	54	52	-	-	52
Reklamintäkter	24	-	-	24	22	-	-	22
Övrigt	27	14	0	41	37	18	22	77
Summa övriga fastighetsintäkter	129	58	-0	187	137	64	22	222
Summa fastighetsintäkter	521	437	-8	950	528	444	17	989
Driftkostnader	-127	-44	-1	-172	-120	-55	1	-175
Energi	-36	-54	2	-89	-41	-57	-0	-98
Underhåll	-26	-21	0	-47	-22	-17	-	-38
Fastighetsskatt	-14	-1	-	-15	-10	-1	-	-11
Fastighetsadministration	-41	-45	-1	-88	-42	-47	-12	-101
Summa fastighetskostnader	-244	-166	-0	-410	-236	-177	-11	-424
Driftöverskott	277	272	-8	540	292	267	6	565
Central administration	-	-	-27	-27	-	-	-28	-28
Strategisk utveckling	-	-5	-14	-19	-	-5	-16	-21
Finansiella poster	0	3	-109	-106	-4	0	-90	-94
Förvaltningsresultat	277	270	-160	387	288	263	-129	422
Värdeförändring fastigheter	-7	111	-0	105	90	-115	-	-25
Värdeförändring derivat	-	-	-59	-59	-	-	1	1
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-7	-7	-	-	4	4
Resultat före skatt	271	381	-227	425	378	148	-124	402

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Jan-dec 2024
Intäkter	93	92	183	176	356	349
Kostnader	-97	-92	-189	-188	-380	-380
Finansnetto	43	15	63	48	231	215
Bokslutsdispositioner	-	-0	-	0	245	245
Resultat före skatt	39	14	57	35	451	430
Skatt	-17	-4	-24	-11	-55	-41
Periodens resultat	22	10	33	24	397	389

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	9	12	10
Materiella anläggningstillgångar	16	16	16
Finansiella anläggningstillgångar	4 157	2 979	3 319
Omsättningstillgångar	12 255	12 199	12 646
SUMMA TILLGÅNGAR	16 436	15 206	15 991
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 865	4 490	4 854
Obeskattade reserver	1	0	1
Långfristiga skulder	8 097	6 378	7 738
Kortfristiga skulder	3 474	4 338	3 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 436	15 206	15 991

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023
MSEK									
Fastighetsintäkter	475	474	456	461	494	495	485	457	441
Driftöverskott	279	261	247	295	297	268	273	289	273
Förvaltningsresultat	204	184	166	216	224	198	208	215	206
Värdeförändring fastigheter	4	101	387	-42	203	-228	-305	-231	117
Periodens resultat	106	225	340	18	340	-7	-135	-3	269

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023
Lokalarea, kvm	516 000	523 000	517 000	523 000	528 000	537 000	537 000	538 000	537 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	25 235	24 601	24 025	23 088	22 770	22 038	21 967	21 631	21 547
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	631	473	640	388	531	299	691	321	229
Fastighetsförsäljningar, MSEK	0	-1	93	29	2	-	54	6	2
Överskottsgrad, procent	58,7	55,0	54,2	64,1	60,1	54,1	56,3	63,2	61,9
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,5	4,7	4,8	5,0	5,1	5,1	4,9	4,8	4,8
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	6,0	7,1	5,8	2,9	2,1	1,7	0,8	3,8	4,9
Ekonomisk vakansgrad, procent	5,1	5,4	6,1	6,1	6,3	5,0	5,4	5,5	5,2

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv2 2025	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023
Soliditet, procent	38,6	40,6	40,2	40,9	41,1	41,5	41,6	44,1	44,1
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	11 352	10 547	10 159	9 964	9 774	9 107	8 972	8 512	8 478
Belåningsgrad, procent	45,0	42,9	42,3	43,2	42,9	41,3	40,8	39,4	39,3
Skuldkvot, ggr	11,6	10,6	10,1	9,6	9,5	9,0	9,1	9,1	9,2
Likviditetskquot, procent	191	185	198	138	140	148	184	152	149
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,4	4,2	5,2	5,4	5,5	6,0	5,5	5,5
Genomsnittlig ränta, procent	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2	2,2
Räntebindningstid, år	3,1	2,6	2,9	2,6	3,1	2,8	2,8	2,6	2,8
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	6,7	9,0	6,8	2,1	1,9	1,2	-1,8	3,8	6,0

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 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Jan-dec 2024
Driftöverskott	279	297	540	565	1 082	1 107
Fastighetsintäkter	/ 475	494	950	989	1 867	1 906
Överskottsgrad, procent	= 58,7	60,1	56,8	57,1	58,0	58,1
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 082	1 127	1 082	1 127	1 082	1 107
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 23 944	22 102	23 944	22 102	23 944	22 980
Direktavkastning, rullande tolv månader, procent	= 4,5	5,1	4,5	5,1	4,5	4,8
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	770	845	770	845	770	804
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 209	-184	-209	-184	-209	-198
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+ 450	-560	450	-560	450	321
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 23 944	22 102	23 944	22 102	23 944	22 980
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 6,0	2,1	6,0	2,1	6,0	5,8

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Jan-dec 2024
Förvaltningsresultat	204	224	387	422	769	804
Finansiella poster	- 52	-51	-106	-94	-209	-198
Finansiella poster	/ -52	-51	-106	-94	-209	-198
Räntetäckningsgrad, ggr	= 4,9	5,4	4,7	5,5	4,7	5,1
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	688	196	688	196	688	691
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 304	10 115	10 304	10 115	10 304	10 156
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 6,7	1,9	6,7	1,9	6,7	6,8

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital	10 365	10 067	10 391
Totala tillgångar	/ 26 839	24 518	25 837
Soliditet, procent	= 38,6	41,1	40,2
Räntebärande skulder	12 422	10 800	11 340
Derivat (skuld)	+ 38	21	31
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- 8	14	11
Räntebärande fordringar	- 249	477	249
Derivat (fordringar)	- 69	148	120
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+ 3	0	3
Likvida medel	- 785	408	834
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 11 352	9 774	10 159
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	11 352	9 774	10 159
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 770	845	804
Finansiella poster, rullande tolv månader	- 209	-184	-198
Skuldkvot, gånger	= 11,6	9,5	10,1
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700	5 200
Likvida medel	+ 785	408	834
Kortfristiga placeringar	+ 246	474	249
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 3 005	3 978	3 166
Likviditetskvot, procent	= 191	140	198

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 30 juni var 202 (200) personer anställda i koncernen, varav 196 (194) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ).

SÄSONGSVARIATIONER

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

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

VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan

skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter och värdering av skuld avseende återköp av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central. För känslighetsanalys se sidorna 78–80 i Jernhusens årsredovisning för 2024.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Generella redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Riktlinjerna för statligt ägda företag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för företag noterade vid NASDAQ Stockholm. Jernhusen har obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna delårsrapport innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder, vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) så som de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Redovisning av projektet Park Central

Jernhusen har tidigare ingått ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som

innehar fastigheten inom projektet Park Central i Göteborg. Avtalet har ett tvingande återköpsåtagande. Under 2023 frånträdde Jernhusen aktierna. Jernhusen har bedömt att denna transaktion inte ska ses som en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal. Inbetalningen från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet på fastigheten. När fastighetens värde förändras påverkas även skulden. Värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring finansiell skuld. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens rapport över finansiell ställning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av förvaltningsfastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Kommande standarder/rekommendationer

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

Inga övriga kommande standarder eller rekommendationer bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar består främst av finansiella placeringar, marknadsvärdet på derivatinstrument och reversfordringar. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, företagscertifikat och obligationer, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet på derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90. Se not 4.1, sidorna 78–80 i årsredovisningen för 2024, för mer information.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 11 juli 2025

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
Arbetstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetstagarrepresentant

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Halvårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

- | | |
|--|--------------------|
| ■ Delårsrapport januari-september 2025 | 23 oktober 2025 |
| ■ Bokslutskommuniké 2025 | 22 januari 2026 |
| ■ Års- och hållbarhetsredovisning 2025 | februari/mars 2026 |
| ■ Delårsrapport januari-mars 2026 | 29 april 2026 |
| ■ Delårsrapport januari-juni 2026 | 10 juli 2026 |

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 11 juli 2025 klockan 13:00.



Omslagets framsida: Gamla vagnhallen i Hagalunds Depå, Solna.
Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm.
Org.nr 556484-2027

Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINANSIELLA BEGREPP

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

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

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

Driftöverskott: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmålet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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