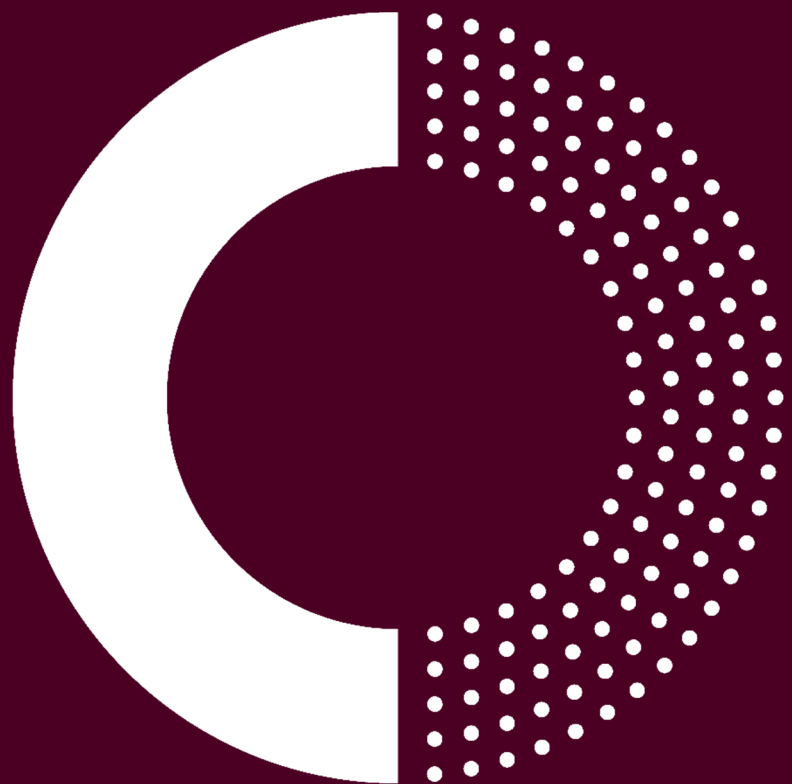


Jernhusen

Delårsrapport

Januari-mars 2025



Delårsrapport januari-mars 2025

Jernhusen i sammandrag, MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Fastighetsintäkter	474	495	1 885	1 906
Förvaltningsresultat	184	198	790	804
Värdeförändringar fastigheter	101	-228	649	321
Periodens resultat	225	-7	922	691
Investeringar och förvärv av fastigheter	473	299	2 032	1 857
Marknadsvärde fastigheter	24 601	22 038	24 601	24 025
Taxonomiförenligt marknadsvärde, procent	82	81	82	82
Överskottsgrad, procent	55	54	58	58

Finansiella mål ¹⁾	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Totalavkastning rullande 12 månader, > 6 procent under en konjunkturcykel	7,1	1,7	7,1	5,8
Belåningsgrad, 40 - 50 procent	42,9	41,3	42,9	42,3
Räntetäckningsgrad, > 2,0 gånger	4,4	5,5	4,8	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 OCH EFTER KVARTALET

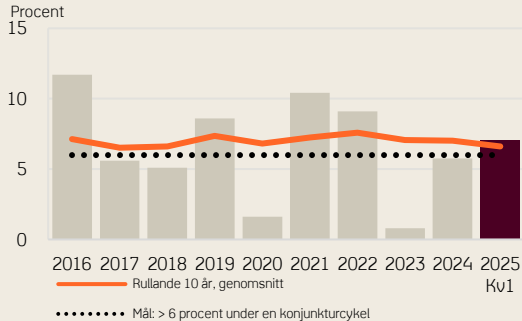
- [Taket på Göteborgs nya stationshus Grand Central började monteras och trästommen började resas.](#) Projektet har ett tydligt fokus på hållbarhet där materialval med lågt klimatavtryck spelar en avgörande roll.
- [En ny matdestination på Malmö Centralstation började byggas.](#) Den nya food courten beräknas vara färdig under andra halvan av 2025 och kommer att erbjuda besökare och resenärer ett utbud på över 200 rätter.
- Peter Lind tillträdde rollen som Chef Affärsområde Stationer.
- På årsstämman i april beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 358 MSEK.

PERIODEN I KORTHET

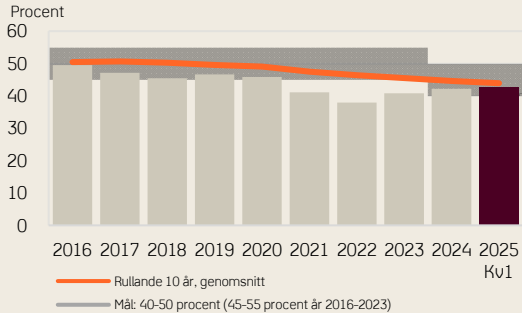
- Fastighetsintäkterna minskade med 4 procent till 474 MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade med 7 procent till 184 MSEK.
- Överskottsgraden ökade till 55 procent.
- Värdeförändringar av fastigheter uppgick till 101 MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 225 MSEK.

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

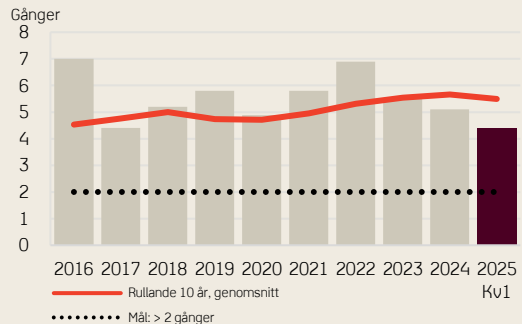
Totalavkastning



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Vd har ordet – Hållbart värdeskapande i turbulent omvärld

Vi fortsätter våra satsningar på att bidra till morgondagens samhälle med hållbart resande i fokus. Vi är i full gång med att framtidssäkra vårt fastighetsbestånd för våra kunder genom utveckling av befintliga och nya stationer, stationsområden, kombiterminaler och depåer i syfte att ta emot så väl nya tåg som morgondagens resenärer och gods.

LÖNSAM TILLVÄXT

På Jernhusen mäter vi primärt vårt mål om lönsam tillväxt genom att mäta och följa upp vår totalavkastning. Vi kan konstatera att den övergripande positiva trenden från föregående år håller i sig: Sammantaget levererar vi en totalavkastning på rullande tolv månader vid utgången av kvartalet om 7,1 procent, att jämföra med motsvarande period föregående år då den uppgick till 1,7 procent. Målet är totalavkastning över en konjunkturcykel om minst 6 procent.

Första kvartalets förvaltningsresultat är 184 MSEK vilket är lägre än föregående år. Det förklaras dels av en positiv engångseffekt föregående år i form av en försäkringsersättning motsvarande 13 MSEK och att vi har högre finansiella kostnader i år till följd av högre upplåning som finansierar våra stora investeringar. Överskottsgraden har ökat något jämfört med samma period 2024. Nettouthyrningen i förvaltningen uppgår till 8 MSEK och vakansgraden per 31 mars uppgår till 5,4 procent vilket är starkt.

UTMANINGAR I OMVÄRLDEN

Händelseutvecklingen i omvärlden är turbulent med geopolitiska spänningar, pågående militära konflikter och stora utmaningar i världshandeln med handelsbegränsande åtgärder. Det skapar osäkerhet på finansiella marknader och har stor påverkan på världsekonomin.

Stora politiska satsningar på försvar och infrastruktur skapar kortsiktiga tillväxtförväntningar men den långsiktiga utvecklingen är mer osvis. Osäkerhet på kapital- och räntemarknad i kombination med strukturella förändringar på svensk arbetsmarknad skapar också utmaningar på svensk fastighetsmarknad.

Direktavkastningskraven för kontors- och handelsfastigheter har förblivit oförändrade medan intresset för infrastrukturrelaterade tillgångar ökar.

Vi kan konstatera att fastigheternas läge blir allt viktigare. Kontorsvakanserna i Sveriges största städer ligger på högre nivåer än vad vi haft på flera decennier och detaljhandelns utveckling har försvagats. Vi ser dock fortsatt stort intresse för våra kontor och lokaler i bästa lägen, vars efterfrågan gynnas av det stadigt ökande tågresandet. Och intresset för resande och gods på järnväg fortsätter att växa.

NY ÄGARPOLICY SKAPAR TYDLIGHET

Under kvartalet publicerade vår ägare en uppdaterad ägarpolicy. Den bekräftar vår styrning med tydliggjort fokus på affärsmässighet samt att vi ska vara ett föredöme inom hållbarhet, digitalisering och säkerhet och bedriva en långsiktigt hållbar och värdeskapande affär. Våra fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande – Säkert, sunt och tryggt för alla, Klimatneutralt, Lönsam tillväxt och Positiv kundupplevelse – lägger grunden för vår långsiktiga vision; att skapa attraktiva platser där människor trivs och inspireras.

VÄRDETILLVÄXT OCH KUNDNYTTA

Det ökade resandet och växande mängden godstransporter på järnväg skapar efterfrågan på nya stationsfunktioner, ny depåkapacitet och utvecklad kombiverksamhet. Under kvartalet har vi tecknat flera stora hyresavtal med tågoperatörer och butiker, vilket resulterade i en nyuthyrning om 13 MSEK i kvartalet. De långa avtalen skapar en bra grund för samarbetet med våra kunder där långsiktiga investeringar skapar både kundnytta, klimatomått och värdeskapande och värdetillväxt.

Investeringar pågår för såväl uppförandet av nya stationsfunktioner i Göteborg och Varberg som de stora investeringar vi gör i depån i Hagalund där vi successivt ökar kapaciteten att ta emot framtida tågflottor.

Varberg har kommit till sin sista etapp och invigs i sommar. Träkonstruktionen i stommen bidrar till ett minskat klimatavtryck och den nya stationen kommer innehålla restaurang- och butiksutbud för att tillgodose resenärers och andra besökares behov.

Centralstaden Göteborg fortsätter att växa och får stor uppmärksamhet både i media, från presumtiva hyresgäster och andra intressenter. Takparken på Park Central tar form för att välkomna både hyresgäster och andra besökare och bidra till biologisk mångfald i staden. Grand Central fortsätter ta form med sina majestätiska bågar. Samtidigt fortskrider planeringen för den övriga utvecklingen i och runt Göteborgs Centralstation. Under första kvartalet investerades ytterligare 175 MSEK i dessa två projekt. Den totala upparbetade investeringen är 1 087 MSEK och de två projekten ska båda stå klara till Västlänkens öppnande i december 2026 med en total investering om 3 400 MSEK.

Parallellt sker utvecklingen av Hagalunds Depå där investeringen uppgår till 2 500 MSEK varav 167 MSEK investerats under perioden och 1 400 MSEK kvarstår. Inflyttning sker successivt mellan 2026–2027. Projekten skapar förutsättningar för en positiv kundupplevelse såväl för hyresgäster som resenärer och besökare.

EN GEMENSAM RIVSTART

I mars hölls Jernhusens årliga konferens, Jernhusen möts. Det var min första kickoff med Jernhusen där vi samlade hela bolaget under ett intensivt och inspirerande dygn i Göteborg. Fokus för konferensen låg på vår nya vision, mission och vårt strategiska mål för hållbart värdeskapande; Positiv kundupplevelse. Det var fantastiskt att se mina kollegor inta scenen och dela med sig av sitt arbete och sin kunskap. Däremellan bjöds vi på många tillfällen att lyfta blicken. Vi gästades av Lindex, en viktig kund till Jernhusen, som bland annat gav sitt perspektiv på hur det är att vara kund till oss. Vi välkomnade också ESS groups vd och medgrundare, som berättade om hotellkoncernens djuplodande arbete med kundupplevelse och att skapa inspirerande platser. Det känns nu extra roligt att tillsammans, med fulladdade batterier, skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras. Vår resa att leverera på våra högt ställda mål fortsätter.

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen



Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en välfungerande 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.

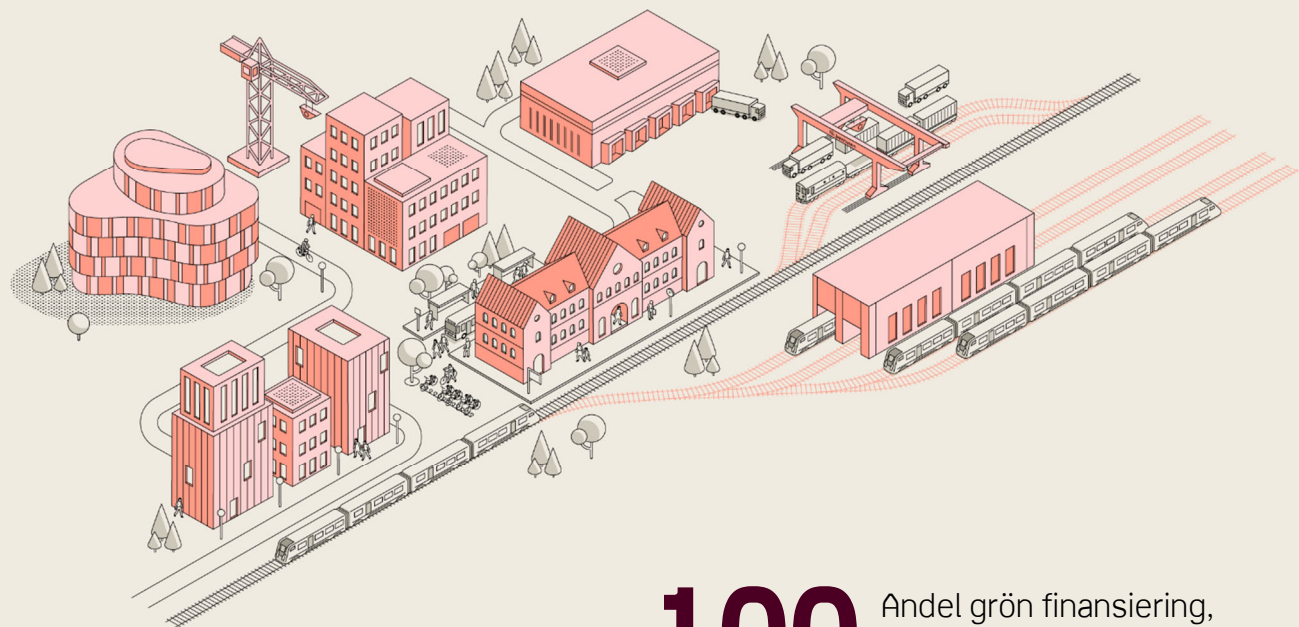
Vi arbetar **med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

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 väntsalor 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, kollektivtrafiknära arbetsplatser och bostäder. Våra depåer utvecklas löpande för att möta kundernas behov av nya funktioner och för att möta ett ökande behov av depåkapacitet.

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

24,6 Fastighetsvärde, miljarder SEK

A/A-1 S&P Global rating
Bekräftad i juni 2024

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 7,1 procent och de senaste tio åren har den uppgått till i genomsnitt 6,6 procent.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA

Jernhusen arbetar strategiskt och proaktivt med säkerhet och trygghet i och kring våra fastigheter och projekt. Just trygghetsarbetet påverkas särskilt av det oroliga omvärldsläget vilket också speglas i bolagets organisatoriska planering. Under kvartalet har därför en ny organisation för säkerhetsarbetet tydliggjorts där arbetet flyttats till en central stab i syfte att ytterligare stärka bolagets säkerhetsarbete.

Inom stationsfastigheterna använder Jernhusen såväl tekniska system som fysisk närvaro som trygghetsskapande metoder. Jernhusen har nära samarbete med polis och andra myndigheter på lokal och nationell nivå för att i samverkan upprätthålla säkra och trygga stationsmiljöer. Jernhusen är också drivande i frågor inom transport vad gäller civilt försvar.

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 ske. Under perioden inträffade inga allvarliga incidenter.

POSITIV KUNDUPPLEVELSE

För att styra tydligt mot Jernhusens nya vision har ett fjärde strategiskt mål adderats; Positiv kundupplevelse. Jernhusen har alltid förvaltat och utvecklat fastigheter med fokus på människor. Det nya strategiska målet för hållbart värdeskapande tydliggör den höga ambitionsnivån och styr bolaget mot att jobba med ständiga förbättringar för att löpande utveckla hur Jernhusens erbjudanden uppfattas av kunderna, det vill säga våra hyresgäster, depåanvändare, resenärer och andra besökare.

Under kvartalet har bolaget initierat ett bolagsövergripande arbete om ständiga förbättringar samt uppdaterade metoder för mätning och verifiering av kundupplevelse.

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 30 058 ton CO₂e, vilket motsvarar en ökning med 77 procent jämfört med 2020. Utsläppen inom förvaltningen var 10 085 ton CO₂e

vilket motsvarar en minskning med 16 procent jämfört med 2020. Utsläppen inom projektverksamheten var 19 973 ton CO₂e vilket innebär en ökning med 305 procent jämfört med 2020.

Sedan 2010 har klimatpåverkan från vår förvaltningsverksamhet succesivt minskat, framför allt tack vare lägre utsläpp kopplat till energianvändning på fastigheterna och byten till leverantörer 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. Exempelvis har vi i uppförandet av stations- och kontorsbyggnaden Göteborg Grand Central använt trästomme och återbrukat stål och tegel för att minska klimatpåverkan.



Lönsam tillväxt

Mål: Totalavkastning $\geq 6\%$ över en konjunkturcykel
Utfall rullande 12 månader: 7,1 %
Utfall rullande 10 år, genomsnitt: 6,6 %



Säkert, sunt & tryggt för alla

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



Positiv kundupplevelse

Mål: NKI ≥ 74 år 2030
Utfall jan-mar 2025: Mätning sker senare under året.



Klimatneutralt

Mål: Halvering av CO₂e till år 2030 jämfört med basåret 2020, klimatneutralt år 2045
Utfall rullande 12 månader: Ökning 77 % jämfört med basåret 2020 (minskning 16 % i förvaltningsverksamheten, ökning 305 % i projektverksamheten)

Finansiella rapporter

Rapport över totalresultat – koncernen

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	379	387	1 503	1 511
Övriga fastighetsintäkter	95	108	382	395
Summa fastighetsintäkter	474	495	1 885	1 906
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-89	-90	-336	-338
Energi	-52	-58	-160	-167
Underhåll	-23	-22	-90	-89
Fastighetsskatt	-8	-6	-24	-22
Fastighetsadministration	-42	-51	-174	-182
Summa fastighetskostnader	-214	-227	-785	-799
Driftöverskott	261	268	1 100	1 107
Central administration	-12	-14	-59	-61
Strategisk utveckling	-11	-12	-43	-44
Finansiella poster	-54	-44	-208	-198
Förvaltningsresultat	184	198	790	804
Värdetförändringar fastigheter	101	-228	649	321
Värdetförändringar derivat	8	18	-50	-40
Värdetförändringar finansiell skuld	-4	1	-187	-182
Resultat före skatt	288	-12	1 202	903
Skatt	-63	5	-280	-212
Periodens resultat	225	-7	922	691
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>				
Värdetförändring elderivat	-4	-7	7	4
Skatt hänförlig till värdetförändring elderivat	1	1	-1	-1
Övrigt totalresultat ¹⁾	-3	-6	6	3
Periodens totalresultat	221	-13	928	694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	225	-7	925	696
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-0	-3	-3
Resultat per aktie (SEK)	56	-2	231	173
Genomsnittligt antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000

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

KOMMENTAR TILL RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Fastighetsintäkter				
MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Lokaler	319	318	1 262	1 262
Markupplåtelse	28	32	122	127
Infrastrukturförvaltning	32	36	118	122
Summa hysesintäkter	379	387	1 503	1 511
Energi	37	40	127	130
Stationsavgifter	26	26	104	104
Reklamintäkter	14	9	51	46
Övrigt	18	33	101	115
Summa övriga fastighetsintäkter	95	108	382	395
Summa fastighetsintäkter	474	495	1 885	1 906

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna minskade med 4 procent. Hysesintäkter från lokaler är i nivå med föregående år medan hysesintäkter från markupplåtelse och infrastrukturförvaltning har minskat med 8 MSEK, varav parkering utgör 3 MSEK.

Övriga fastighetsintäkter har minskat med 13 MSEK. Intäkt från energi och vidarefaktureringar är 3 MSEK respektive 4 MSEK lägre medan reklamintäkter har ökat med 5 MSEK. Motsvarande period föregående år påverkades positivt av en intäkt från en försäkringsersättning med 13 MSEK.

Av hysesintäkterna från lokaler utgjorde 28 (28) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra. Av intäkter från markupplåtelse utgjorde 18 (21) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 6 procent främst till följd av lägre kostnad för energi och fastighetsadministration.

Förändringen av fastighetsintäkter och fastighetskostnader innebär sammantaget att driftöverskottet har minskat med 3 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Finansiella poster var 10 MSEK högre än föregående år, vilket motsvarar en ökning om 23 procent. Ökningen beror på högre räntebärande skuld och högre upplåningsränta samt lägre marknadsränta på kortfristiga placeringar. Aktiverad ränta uppgår till 17 (6) MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick till 184 MSEK, vilket är lägre än föregående år. Det förklaras av en positiv engångseffekt i form av en försäkringsersättning motsvarande 13 MSEK föregående år och av högre finansiella kostnader i år till följd av högre upplåning för finansiering av våra stora investeringar.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	Stationer och stationsområden	Depåer och kombiterminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Kassaflödesposter	11	20	11	43	-50	62
Projektnetresultat	-0	-	-26	-27	-50	125
Direktavkastningskrav	-	85	-	85	-127	133
Summa värdeförändringar	11	105	-15	101	-228	321

Jämförbart bestånd

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

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 depåer.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 8 (18) MSEK beror primärt på ränteuppgången som skett under kvartalet.

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 22,0 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 168 (1 213) MSEK, varav 1 077 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 10 924 (10 605) MSEK.

Skattekostnad i koncernen

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Aktuell skatt	-	-	-0
Uppskjuten skatt	-62	5	-211
Summa skatt	-62	5	-212
Redovisat resultat före skatt	288	-12	903
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-59	2	-186
Skatteeffekt av:			
bolagsförsäljning	0	-	7
ej avdragsgill ränta	-3	-1	-6
ej avdragsgill värdeförändring skuld	-1	0	-38
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1	1	4
övriga justeringar	-1	3	-0
justeringar hänförliga till föregående år	-	-	8
Summa skatt	-63	5	-212
Effektiv skattesats, %	22,0	42,1	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 innehas för framtida exploatering upplåter Jernhusen parkeringsplatser, de ingår inte i hyresvärdet nedan.

HYRESKONTRAKTEN

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktsportföljen avseende såväl bransch, kund och förfall. De tio största kunderna står för 46 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Västtrafik och EuroMaint. Cirka 32 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn.

Återstående genomsnittlig kontraktstid per den 31 mars uppgick till 4,6 (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 8 (-2) MSEK. Inklusive omförhandlingar uppgick nettouthyrningen till 12 (-2) MSEK. Nettouthyrningen påverkades främst av flera nyuthyrningar inom affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Uppsägningarna under perioden avsåg främst lokaler inom affärsområde Stationer.

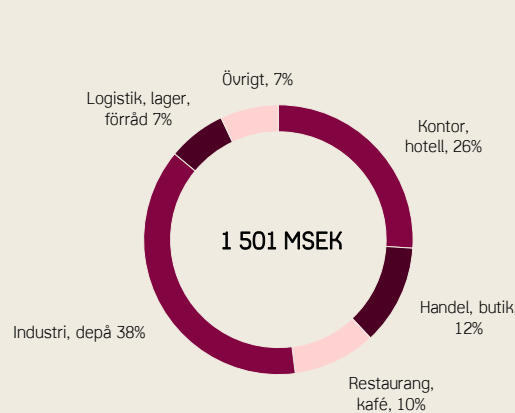
Vakansgrad

Per den 31 mars uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 7,1 (8,4) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,3 (3,5) procent och för Jernhusen totalt till 5,4 (6,1) procent. Minskningen förklaras främst av omklassificeringar av fastigheter till utvecklingsfastigheter, vilket sammanlagt sänkt den totala vakansgraden med cirka 0,5 procentenheter under perioden.

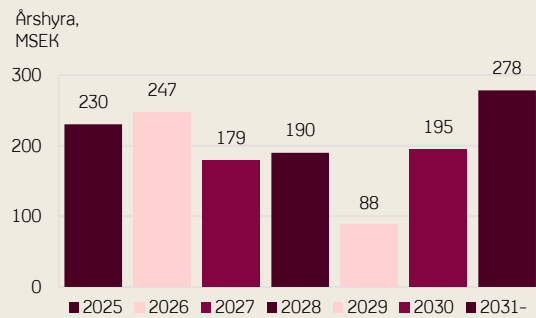
Nettouthyrning

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Befintligt fastighetsbestånd			
Nyuthyrning	11	7	26
Uppsagt för avflytt	-3	-9	-26
Nettouthyrning i befintligt bestånd	8	-2	-
Utvecklingsfastigheter			
Nyuthyrning	2	54	85
Uppsagt för avflytt	-4	-2	-21
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-3	52	64
Nettouthyrning totalt	5	49	64

Andel av hyresvärde per användningsområde

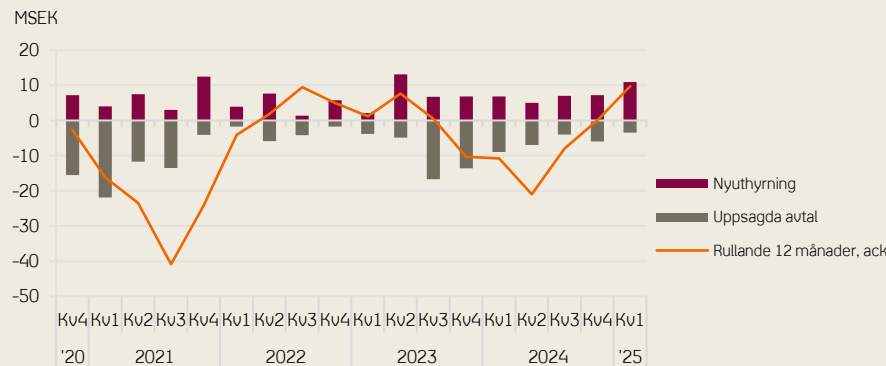


Hyreskontraktens förfallostruktur



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 12,4 år.

Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rapport över finansiell ställning – koncernen

MSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 601	22 038	24 025
Övriga materiella anläggningstillgångar	94	97	100
Immateriella tillgångar	9	13	10
Derivat	126	156	120
Summa anläggningstillgångar	24 829	22 304	24 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	208	260	273
Räntebärande kortfristiga fordringar	194	301	249
Övriga fordringar	239	253	226
Likvida medel	691	1 191	834
Summa omsättningstillgångar	1 331	2 004	1 583
SUMMA TILLGÅNGAR	26 161	24 308	25 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 612	10 044	10 391
Innehav utan bestämmande inflytande	-	36	-
Summa eget kapital	10 612	10 080	10 391
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 478	2 201	2 416
Räntebärande skulder	8 504	6 528	8 158
Övriga skulder	495	261	476
Derivat	26	15	30
Avsättningar	68	98	74
Summa långfristiga skulder	11 570	9 104	11 154
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 031	4 223	3 182
Derivat	9	9	0
Leverantörsskulder	287	249	477
Övriga skulder	652	643	633
Summa kortfristiga skulder	3 978	5 124	4 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 161	24 308	25 837

Förändring i eget kapital – koncernen

MSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Eget kapital 1 januari	10 391	10 093	10 093
Transaktion med minoritet	-	-	-39
Lämnad utdelning	-	-	-357
Totalresultat för perioden	221	-13	694
Eget kapital vid periodens utgång	10 612	10 080	10 391
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 612	10 044	10 391

Fastigheter och projekt

Förändring av marknadsvärden

MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklingsfastigheter	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Helår 2024
Marknadsvärde 1 januari	12 178	7 855	3 992	24 025	21 967	21 967
Investeringar	52	26	394	473	299	1 857
Förvärv	-	-	-	-	0	1
Omvärdering leasingtillgångar	-	-	-	-	-	4
Avyttringar	0	-	1	1	-	-124
Byte av fastighetstyp	-197	-43	240	-	-	-
Värdeförändringar	11	105	-15	101	-228	321
Marknadsvärde vid periodens slut	12 044	7 944	4 612	24 601	22 038	24 025
Andel av totalt marknadsvärde, %	49	32	19	100	100	100
Marknadsvärde exkl leasingtillgångar	11 680	7 944	4 612	24 236	21 677	23 661
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,16	6,63	5,06	5,62	5,79	5,65

Per den 31 mars ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 523 000 (517 000) kvadratmeter, varav 168 000 kvadratmeter stationer och stationsområden, 312 000 kvadratmeter depåer och kombiterminaler samt 43 000 kvadratmeter färdigställd lokalarea i utvecklingsfastigheter. Fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (82) procent av marknadsvärdet.

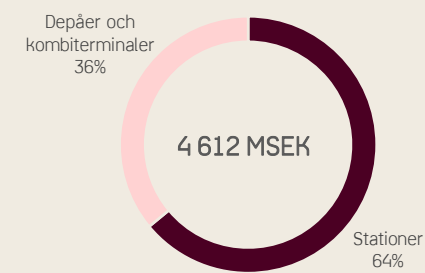
MARKNADSVÄRDE

Under perioden har marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökat med totalt 575 (71) 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 5,62 procent, jämfört med 5,65 procent per den 31 december 2024.

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 473 (299) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 63 (58) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Utvecklingsfastigheter, fördelning av marknadsvärde



35

Stationer

5

Kombiterminaler på fem orter

14

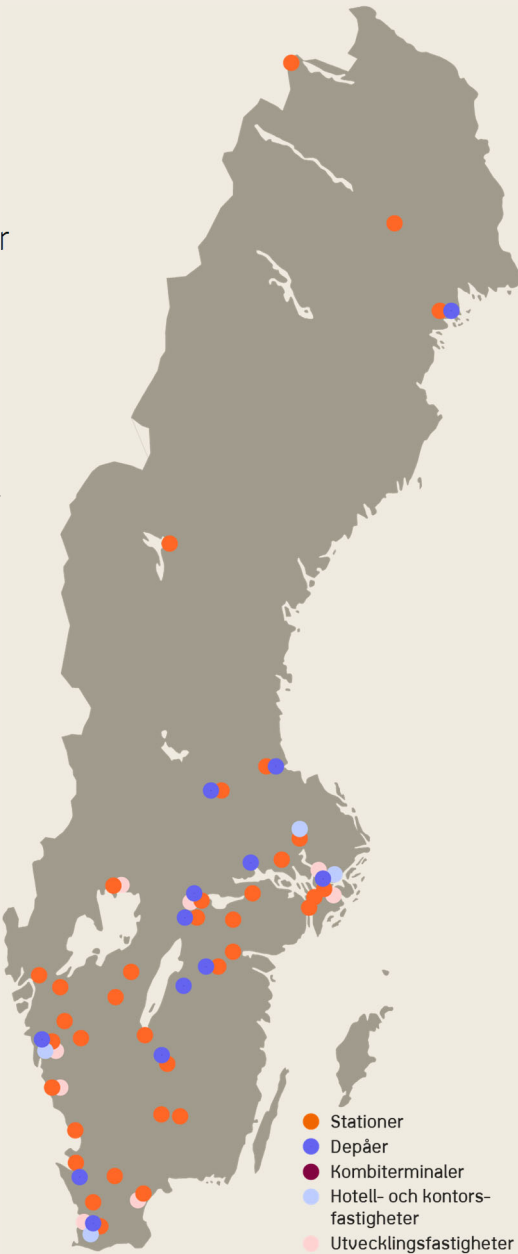
Orter med depåverksamhet

5

Hotell- och kontorsfastigheter

8

Orter med utvecklingsprojekt



Pågående projekt >100 MSEK

Kommun	Projektnamn	Färdig- ställande	BTA	Investeringar, MSEK				Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering ²⁾
				Total bedömd	Varav kvarstår	Ack 31 mar 2025	Jan-mar 2025			
Göteborg ¹⁾	Park Central	2027	40 000	2 150	1 353	797	102	23	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	970	290	73	-	Kontor, Station	K: BREEAM-SE Outstanding, S: BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2026	13 500	740	158	582	48	-	Verkstad	BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	188	127	61	7	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	775	305	65	100	Verkstad	BREEAM-SE Very Good
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	504	343	161	47	100	Verkstad	n/a ³⁾
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	147	31	116	13	38	Station	BREEAM-SE Excellent
Summa			85 320	6 069	3 758	2 311	355			

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 uthyrningsgrad och investeringsbelopp redovisas så som om bolaget vore helägt av Jernhusen.

2) K: Kontor, S: Station.

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

Pågående detaljplaneprojekt

Kommun	Projektnamn	Bedömd laga- kraftvunnen 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
Ångelholm	Ångelholm stationsområde	2027	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Summa			449 000	

PROJEKTVERSAMHETEN UNDER PERIODEN

Centralstaden Göteborg

På Park Central är stommontaget klart, vilket innebär att projektet nått ytterligare en milstolpe. Nu växer fasaden i trä och glas och den grönskande takparken fram.

Även Göteborg Grand Central har nått ytterligare en milstolpe - montering av taket. Dessutom är betongbågarna på plats och trästommen har börjat resas.

Utöver Park Central och Grand Central finns detaljplan för ytterligare 140 000 kvadratmeter BTA station, bostäder och kontor i stationsnära miljö.

Centralstaden Stockholm

Efter perioden, i början av april, gick detaljplanen för Centralstaden Stockholm ut på samråd. Samrådet pågår till början på juni och ger allmänheten och berörda parter möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget.

Hagalunds Depå

På Hagalunds Depå fortsätter arbetet med att modernisera och bygga ut befintliga funktioner. På Västra Vagnhallen börjar stommen ta form. Byggnaden ska stå färdig till leverans av SJ:s nya regionaltåg under 2026.



Hagalunds Depå, Västra Vagnhallen. Här uppför Jernhusen utökad depåkapacitet för SJ:s nya flotta av regionaltåg.

Finansiering

De finansiella marknaderna har under början av året påverkats av högre marknadsräntor och fortsatt volatilitet. Under inledningen av 2025 har både korta och långa marknadsräntor stigit, bland annat som en följd av inflationsoro. Kreditmarginalerna är på liknande nivåer som i slutet på föregående år, men har stigit något under senare delen av mars. Om marknadsräntorna består på dessa nivåer, innebär det ökade finansieringskostnader framöver.

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 387 MSEK och uppgår till 10 547 (10 159) MSEK, främst som ett resultat av investeringar i nya projekt. Per den 31 mars utgjordes låneportföljen

av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 8 165 MSEK, gröna lån om 1 000 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 937 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 byggnads-certifiering och energieffektivitet. Under perioden har Jernhusen inte emitterat några obligationer.

BEKRÄFTAT KREDITBETYG AV S&P GLOBAL

I den årliga översynen, som genomfördes i juni 2024, bekräftade S&P Global Jernhusens kreditbetyg A/A-1 med stabila utsikter. Betyget speglar bolagets finansiella stabilitet och förmåga att upprätthålla en stark balansräkning. Noterbart är även att Jernhusen idag finansierar sig till lägre kreditmarginaler än jämförbara bolag med samma rating. Den nuvarande

finansieringssituationen möjliggör upptagande av lån till kreditmarginaler jämförbara med företag som har kreditbetyg AA. Det stora intresset från investerare bekräftades när vi genomförde vår kapitalmarknadsdag i januari inför ett 30-tal investerare.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,4 (5,5) gånger. Belåningsgraden har ökat till 42,9 (42,3) procent av fastighetsvärdet, vilket är inom målet 40 - 50 procent. Skuldkvoten uppgick till 10,6 (10,1) gånger. Vid periodens utgång uppgick kapitalbindningen i skuldportföljen till 3,4 (3,3) år. Räntebindningen vid periodens utgång uppgick till 2,6 (2,9) år. Per den 31 mars var 71 procent av den totala skulden räntesäkrad med en löptid på 12 månader eller längre. Likviditetskvoten uppgick till 185 procent, vilket är över målet om 125 procent. Det visar att Jernhusen är väl rustat för att hantera en ökad låneskuld och kommande finansieringsbehov.

Ränteförfallostruktur per 2025-03-31

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
- 1 år	3 193	2,5
1 - 2 år	1 500	1,6
2 - 3 år	2 949	3,0
3 - 4 år	1 359	3,0
4 - 5 år	700	2,1
5 - år	1 401	2,7
Totalt¹⁾	11 102	2,6

Låneförfallostruktur per 2025-03-31

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ²⁾	3 015	27
1 - 2 år	2 228	20
2 - 3 år	2 599	23
3 - 4 år	1 159	10
4 - 5 år	800	7
5 - år	1 301	12
Totalt¹⁾	11 102	100

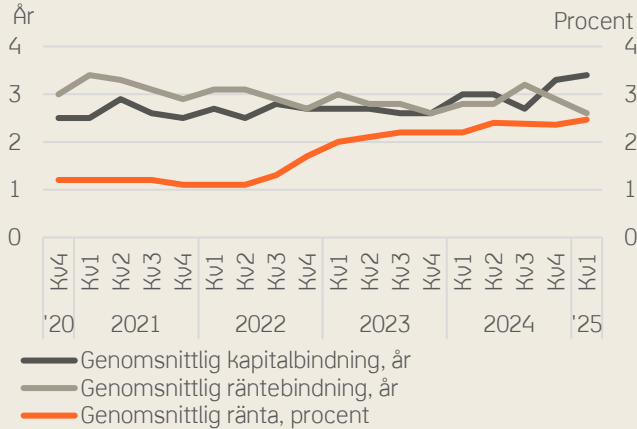
1) Marknadsvärde derivat om 21 MSEK samt leasingsskulder om 433 MSEK ingår inte.

2) Inklusivt företagscertifikat.

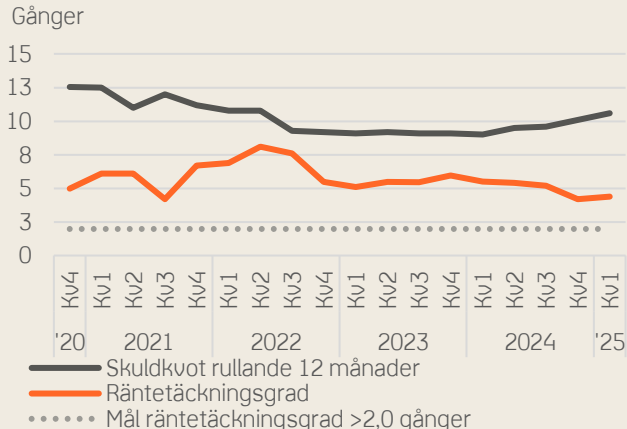
RÄNTA OCH RÄNTEKÄNSLIGHET

Den effektiva framåtriktade räntan per den 31 mars uppgick till 2,6 (2,6) procent. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 mars antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 32 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 111 MSEK.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024- mar 2025	Helår 2024
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	261	268	1 100	1 107
Central administration och strategisk utveckling	-23	-27	-101	-105
Återläggning avskrivningar och utrangeringar	1	14	-6	7
Betald ränta	-78	-35	-284	-241
Erhållen ränta	6	14	33	41
Betald skatt	-	-	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166	234	742	810
Förändringar av rörelsekapital				
Förändring av korta fordringar	110	757	171	818
Förändring av korta skulder	-170	-131	51	90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106	860	964	1 718
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-457	-293	-1 988	-1 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	29	29
Förvärv av inventarier	-1	-2	-12	-13
Avyttring av dotterbolag	-	-	36	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-458	-295	-1 935	-1 772
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-352	565	-971	-54
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning av räntebärande skulder	1 099	302	3 748	2 952
Amortering av räntebärande skulder	-904	-134	-2 967	-2 198
Förändring av långfristiga skulder	15	11	47	43
Utbetald utdelning	-	-	-357	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	209	178	472	441
Periodens kassaflöde	-143	743	-499	387
Likvida medel vid periodens början	834	448	1 191	448
Likvida medel vid periodens slut	691	1 191	691	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. Förändring av långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.

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 och affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger depåer, kombiterminaler samt utvecklingsfastigheter.

MSEK	Jan-mar 2025				Jan-mar 2024			
	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Ej fördelade poster & elim.	Totalt
Lokaler	174	149	-4	319	172	148	-2	318
Markupplåtelse	19	9	-0	28	24	9	-	32
Infrastrukturförvaltning	-	32	-	32	-	36	-	36
Summa hyresintäkter	193	190	-4	379	195	193	-2	387
Energi	12	25	-0	37	13	27	-	40
Stationsintäkter	26	-	-	26	26	-	-	26
Reklamintäkter	14	-	-	14	9	-	-	9
Övrigt	12	7	-0	18	24	9	-0	33
Summa övriga fastighetsintäkter	64	32	-0	95	72	37	-0	108
Summa fastighetsintäkter	257	222	-4	474	267	229	-2	495
Driftkostnader	-62	-25	-2	-89	-59	-33	1	-90
Energi	-21	-32	1	-52	-24	-35	1	-58
Underhåll	-13	-10	0	-23	-12	-10	-	-22
Fastighetsskatt	-7	-0	-	-8	-5	-	-	-6
Fastighetsadministration	-21	-22	0	-42	-22	-23	-6	-51
Summa fastighetskostnader	-124	-88	-1	-213	-122	-101	-4	-227
Driftöverskott	132	133	-5	261	145	128	-5	268
Central administration	-	-	-12	-12	-	-	-14	-14
Strategisk utveckling	-	-3	-8	-11	-	-2	-10	-12
Finansiella poster	-2	-0	-52	-54	-2	-	-42	-44
Förvaltningsresultat	130	131	-77	184	143	126	-71	198
Värdeförändring fastigheter	-14	115	-	101	-153	-75	-	-228
Värdeförändring derivat	-	-	8	8	-	-	18	18
Värdeförändring finansiell skuld	-4	-	-	-4	-	-	-	1
Resultat före skatt	112	246	-69	288	-10	51	-54	-12

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024-mar 2025	Helår 2024
Intäkter	90	84	355	349
Kostnader	-92	-96	-375	-380
Finansnetto	20	33	202	215
Bokslutsdispositioner	-	0	245	245
Resultat före skatt	18	21	427	430
Skatt	-7	-6	-42	-41
Periodens resultat	10	15	384	389

KOMMENTAR TILL RESULTATRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	9	13	10
Materiella anläggningstillgångar	16	10	16
Finansiella anläggningstillgångar	4 157	2 888	3 319
Omsättningstillgångar	12 298	12 698	12 646
SUMMA TILLGÅNGAR	16 479	15 608	15 991
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 865	4 837	4 854
Obeskattade reserver	1	0	1
Långfristiga skulder	8 087	6 119	7 738
Kortfristiga skulder	3 527	4 652	3 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 479	15 608	15 991

KOMMENTAR TILL BALANSRÄKNINGEN – MODERBOLAGET

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

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

MSEK	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023
Fastighetsintäkter	474	456	461	494	495	485	457	441	444
Driftöverskott	261	247	295	297	268	273	289	273	235
Förvaltningsresultat	184	166	216	224	198	208	215	206	172
Värdeförändring fastigheter	101	387	-42	203	-228	-305	-231	117	-384
Periodens resultat	225	340	18	340	-7	-135	-3	269	-321

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023
Lokalarea, kvm	523 000	517 000	523 000	528 000	537 000	537 000	538 000	537 000	537 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	24 601	24 025	23 088	22 770	22 038	21 967	21 631	21 547	21 204
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	473	640	388	531	299	691	321	229	300
Fastighetsförsäljningar, MSEK	-1	93	29	2	-	54	6	2	17
Överskottsgrad, procent	55,0	54,2	64,1	60,1	54,1	56,3	63,2	61,9	52,9
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	4,7	4,8	5,0	5,1	5,1	4,9	4,8	4,8	4,7
Totalavkastning, rullande 12 månader, procent	7,1	5,8	2,9	2,1	1,7	0,8	3,8	4,9	5,6
Ekonomisk vakansgrad, procent	5,4	6,1	6,1	6,3	5,0	5,4	5,5	5,2	6,5

Finansrelaterade nyckeltal

	Kv1 2025	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023
Soliditet, procent	40,6	40,2	40,9	41,1	41,5	41,6	44,1	44,1	44,8
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	10 547	10 159	9 964	9 774	9 107	8 972	8 512	8 478	8 099
Belåningsgrad, procent	42,9	42,3	43,2	42,9	41,3	40,8	39,4	39,3	38,2
Skuldkvot, ggr	10,6	10,1	9,6	9,5	9,0	9,1	9,1	9,2	9,1
Likviditetskvot, procent	185	198	138	140	148	184	152	149	174
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,2	5,2	5,4	5,5	6,0	5,5	5,5	5,1
Genomsnittlig ränta, procent	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1
Räntebindningstid, år	2,6	2,9	2,6	3,1	2,8	2,8	2,6	2,8	2,8
Avkastning på eget kapital, rullande 12 månader, procent	9,0	6,8	2,1	1,9	1,2	-1,8	3,8	6,0	7,7

Härledning nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Driftöverskott	261	268
Fastighetsintäkter	/ 474	495
Överskottsgrad, procent	= 55,0	54,1
Driftöverskott, rullande tolv månader	1 100	1 103
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 23 304	21 796
Direktavkastning, rullande 12 månader, procent	= 4,7	5,1
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	790	827
Finansiella poster, rullande tolv månader	- -208	-180
Värdeförändring fastigheter, rullande tolv månader	+ 649	-646
Genomsnittligt fastighetsvärde	/ 23 304	21 796
Totalavkastning, rullande tolv månader, procent	= 7,1	1,7

Finansrelaterade nyckeltal

MSEK	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Eget kapital	10 612	10 080
Totala tillgångar	/ 26 161	24 308
Soliditet, procent	= 40,6	41,5
Räntebärande skulder	11 535	10 752
Derivat (skuld)	+ 34	24
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	- 13	-
Räntebärande fordringar	- 194	301
Derivat (fordringar)	- 126	144
Varav elderivat (ej räntebärande derivat)	+ 2	-
Likvida medel	- 691	1 191
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	= 10 547	9 092
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	10 547	9 092
Förvaltningsresultat, rullande tolv månader	/ 790	827
Finansiella poster, rullande tolv månader	- -208	-180
Skuldkvot, ggr	= 10,6	9,0
Outnyttjade kreditlöften	4 700	4 700
Likvida medel	+ 691	1 191
Kortfristiga placeringar	+ 192	297
Kortfristiga räntebärande skulder	/ 3 015	4 192
Likviditetskvot, procent	= 185	148
Förvaltningsresultat	184	198
Finansiella poster	- -54	-44
Finansiella poster	/ -54	-44
Räntetäckningsgrad, ggr	= 4,4	5,5
Resultat efter skatt, rullande tolv månader	922	125
Genomsnittligt eget kapital	/ 10 247	10 159
Avkastning på eget kapital, rullande tolv månader, procent	= 9,0	1,2

Övrig information

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 mars var 200 (200) personer anställda i koncernen, varav 194 (194) var anställda i moderbolaget Jernhusen AB (publ). Peter Lind tillträdde som Chef Affärsområde Stationer i januari 2025 och ingår i ledningsgruppen.

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 såsom 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 intäcks- 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) såsom 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 fråntrodde 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 såsom de har beskrivits i årsredovisningen 2024. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2025 bedöms ha någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

Kommande standarder/rekommendationer

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplýsingar i finansiella rapporter i kraft och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Jernhusen

påverkas främst genom förändrad presentation av rapport över totalresultat.

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

Finansiella instrument

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

Övriga tillgångar som värderas till verkligt värde

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

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Kalendarium

■ Halvårsrapport januari-juni 2025	11 juli 2025
■ Delårsrapport januari-september 2025	23 oktober 2025
■ Bokslutskommuniké 2025	22 januari 2026
■ Års- och hållbarhetsredovisning 2025	februari/mars 2026

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

Stockholm den 29 april 2025

Biljana Pehrsson

Ud

Omslagets framsida: Fasad Göteborg Grand Central i Centralstaden Göteborg. Bildrättigheter: Reiulf Ramstad Arkitekter
Jernhusen är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm.
Org.nr 556484-2027

För vidare information kontakta

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

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

ADRESS

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Jernhusen AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 april 2025 klockan 13:30.

Delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Ordlista och förklaringar

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINANSIELLA BEGREPP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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