

Årsredovisning
för
Cityterminalen i Stockholm AB
556255-1928

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Victor Josefsson, Styrelseledamot
2026-05-20

Styrelsen för Cityterminalen i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet och organisation

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, som i sin tur ägs till 100 procent av svenska staten.

Koncernen

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, kontor, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen.

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling.

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2025 uppgick till 27,3 miljarder kronor och omsättningen 2025 uppgick till 1 921 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 516 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Verksamheten under året

Bolaget erbjuder trafikföretag och bussoperatörer ett attraktivt, effektivt och prisvärt resealternativ för sina resenärer genom angöring och avgång via Cityterminalen i Stockholm. I terminalen erbjuds resenärerna en bekväm och trygg plats att invänta sin bussresa, inklusive sittplatser, toalett samt butiker och caféer etc. Cityterminalen ligger mitt i Stockholm city mellan Klarabergsviadukten och Kungsbron, i direkt anslutning till Stockholms Centralstation, vilket gör den attraktiv för bussbolag att använda som startpunkt för sin trafik från Stockholm. Cityterminalen har även en lounge som erbjuds bussbolagens chaufförer, där möjlighet finns för avkoppling samt vila för att reglera sina arbetstider. Bussbolagen erbjuds även att parkera sina bussar på terminalen.

Flödet och nivåerna av trafik och resenärer är i positiv riktning, men har inte helt återhämtat sig till nivåerna från innan pandemin för kollektivtrafikbranschen. Terminalen har under året haft som målsättning att fortsätta sträva efter att möta en ökad trafikvolym med hjälp av fortsatt full service och en attraktiv och tillgänglig terminal för den trafik som bedrivs, vilket kommer fortsätta under 2026. Ett arbete med systembyte gällande trafikledningssystemet genomfördes framgångsrikt under året, vilket gör att den grundläggande funktionen i verksamheten är tryggad framöver. En tät dialog mellan trafikföretagen och Cityterminalen ger förhoppningar om en fortsatt god kunddialog och utveckling av trafiken i terminalen.

Finansiering och likviditet

Jernhusenkongcernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker, inkluderande effekterna på priser på låne- och kapitalmarknaden, valutakurser och räntesatser. Kongcernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera ogynnsamma effekter på kongcernens finansiella resultat. Riskhanteringen sköts av finansfunktionen i moderbolaget enligt principer som godkänts av moderbolagets styrelse. Moderbolagets styrelse upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker, kreditrisker, användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

Flerårsöversikt (KSEK)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 962	23 012	19 723	17 428	14 496
Resultat efter finansiella poster	9 466	9 693	6 514	3 586	2 420
Balansomslutning	8 462	9 195	7 509	10 726	12 060
Soliditet (%)	73	66	81	56	50

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 064 033
årets vinst	151 296
	5 215 329
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 215 329
	5 215 329

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Värden inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Resultaträkning

KSEK

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		22 962	23 012
Summa rörelseintäkter	2, 3, 4	22 962	23 012
Rörelsekostnader			
Driftkostnader (fastighet)		-7 751	-6 922
Övriga externa kostnader		-1 665	-1 545
Personalkostnader		-4 151	-4 601
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	8, 9	-115	-452
Summa rörelsekostnader	2, 3	-13 682	-13 520
Rörelseresultat	5, 6	9 280	9 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernbolag		183	188
Övriga ränteintäkter		3	13
Resultat efter finansiella poster		9 466	9 693
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-9 315	-9 699
Förändring obeskattade reserver		9	0
Resultat före skatt		160	-6
Skatt	7	-9	0
Årets resultat		151	-6

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

KSEK

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans fastighet

8

426

493

Inventarier, verktyg och installationer

9

0

48

Summa materiella anläggningstillgångar

426

541

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

10

10

19

Summa finansiella anläggningstillgångar

10

19

Summa anläggningstillgångar

436

560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11

2 295

2 101

Fordringar hos koncernföretag

3 119

4 320

Övriga fordringar

123

77

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

2 489

2 137

Summa kortfristiga fordringar

8 026

8 635

Summa omsättningstillgångar

8 026

8 635

SUMMA TILLGÅNGAR

8 462

9 195

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

KSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13, 14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

Summa bundet eget kapital

1 000

1 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 064

5 070

Årets resultat

151

-6

Summa fritt eget kapital

5 215

5 064

Summa eget kapital

6 215

6 064

Obeskattade reserver

0

9

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

849

525

Skulder till koncernföretag

0

1 157

Övriga skulder

1 042

1 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

356

386

Summa kortfristiga skulder

2 247

3 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 462

9 195

Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 000	0	5 069	6 069
Årets resultat			-6	-6
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 000	0	5 064	6 064
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 000	0	5 064	6 064
Årets resultat			151	151
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 000	0	5 215	6 215

Kassaflödesanalys

KSEK

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

9 280

9 493

Avskrivningar

8, 9

115

452

Erhållen ränta

187

200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

9 582

10 145

Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-194

-1 359

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

-8 789

-779

Förändring av leverantörsskulder

324

177

Förändring av övriga kortfristiga skulder

-923

-8 184

Kassaflöde från den löpande verksamheten

0

0

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

KSEK

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernförhållanden

Moderbolag i den koncern som bolaget är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, med säte i Stockholm. Årsredovisningen för det räkenskapsår som slutar 31 december 2025 föreläggs vid årsstämman 2026-04-30 för fastställande.

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterbolag till Jernhusen AB, org nr 556584-2027, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget använder sig av samma redovisningsprinciper så som de beskrivits i årsredovisningen föregående räkenskapsår med undantag på grund av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med innevarande räkenskapsår. Inga nya standarder tillämpas för innevarande räkenskapsår.

Kommande standarder/rekommendationer

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernmellanhavanden

Med koncerninterna poster avses fordringar och skulder mot bolag som ingår i den koncern där Jernhusen AB (publ), org.nr 556584-2027, är moderbolag.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget till godo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäcksförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångarnas och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutas eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen genom nettobetalingar.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som kan skilja sig från det redovisade resultatet bland annat beroende på möjligheten att nyttja skattemässigt avdrag för investeringar på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt, nyttja skattemässiga avskrivningar på nedskrivningar på fastigheter, nyttja avdrag för tidigare upptagna realisationsvinster vid fastighetsförsäljning samt att nyttja underskottsavdrag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för ackumulerade uppskrivningar samt med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar sker enligt systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod.

Förvaltningsfastigheter

Som förvaltningsfastigheter klassificeras fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

I bolaget klassificeras samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter även om dessa hyrs ut till koncernbolag. Detta då all uthyrning är långsiktig och sker på marknadsmässiga villkor.

Fastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter som medför att prestandan förbättras i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades. Utgifter för reparation och underhåll som syftar till att vidmakthålla eller återställa den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades redovisas som kostnad den period de uppkommer. Nedlagda utgifter vid ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter redovisas som pågående arbeten till dessa att de tas i drift.

Nedskrivningar

Redovisat värde för fastigheter prövas beträffande eventuell nedskrivning när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Det

återvinningsbara beloppet för fastigheten motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det bokförda värdet överstiger det bedömda återvinningsbara beloppet sker nedskrivning till detta belopp.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna prövas varje räkenskapsår i enlighet med ovan angivna principer.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar baseras på anskaffningskostnaden samt i tillämpliga delar på gjorda ned- och uppskrivningar. De beräknas på genomsnittlig nyttjandeperiod för olika kategorier av anläggningstillgångar och påbörjas normalt månaden efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Anläggningstillgångarna skrivs årligen av enligt följande procentsatser:

Byggnader	1,5-5 %
Byggnadsinventarier	5-20 %
Markinventarier	5-20 %
Inventarier	10-20 %

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Dessa omfattar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, aktier, leverantörsskulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgång, övriga som omsättningstillgång. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Individuell bedömning av kundfordringar görs kvartalsvis för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Skulder och upplåning

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid redovisning av kassaflöde från den löpande verksamheten.

Redovisning av koncernbidrag

I RFR 2 finns en huvudregel och en alternativregel för redovisning av koncernbidrag.

Bolaget har valt att tillämpa alternativregeln där både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

2025

2024

Koncerninterna inköp i förhållande till totala inköp 44 % 44 %

Inköp från koncernbolag avser främst tjänster från moderbolaget Jernhusen AB relaterade till förvaltningen. En del av faktureringen från moderbolaget har även avsett overheadkostnader. Ersättning erläggs för tjänsterna på marknadsmässiga villkor.

Merparten av bolagets intäkter från koncernbolag avser tjänster relaterade till fastighetsverksamheten som debiterats övriga systerbolag enligt marknadsmässiga villkor.

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar även statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Transaktioner med närstående som överstiger 10% av omsättningen redovisas och inga transaktioner över denna gräns har ägt rum under räkenskapsåret.

Not 4 Intäkter

	2025	2024
Angöringsavgifter	17 375	16 825
Parkering	5 554	5 986
Övriga intäkter	32	200
Summa intäkter	22 962	23 012

Samtliga avtal är löpande och kunderna betalar för det antal angöringar de gör på terminalen.

5 (5) externa kunder står för 80 (74) procent av de totala intäkterna.

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Revisionsarvode redovisas i moderbolaget Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027.

Not 6 Medelantal anställda, löner och sociala avgifter

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	4	4
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 874	3 262
	2 874	3 262
Sociala kostnader		
Övriga anställda	1 109	1 204
	1 109	1 204

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 143 (107) KSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 168 (162) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsen har ej erhållit något arvode under räkenskapsåret. Styrelsen består till 50% av kvinnor.

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025		2024	
Skatt på årets resultat				
Uppskjuten skatt		-9		0
Totalt redovisad skatt		-9		0
Avstämning av effektiv skatt		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		161		-6
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-33	20,6	1
Ej avdr kostnader/Ej skattpl intäkter		-2		-1
Omföring av negativa räntenetton		26		0
Redovisad effektiv skatt	5,8	-9	1,9	0

Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 303	11 303
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 303	11 303
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 810	-10 754
Årets avskrivningar enligt plan	-67	-56
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 877	-10 810
Utgående planenligt restvärde	426	493

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 586	8 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 586	8 586
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 538	-8 142
Årets avskrivningar enligt plan	-48	-395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 586	-8 537
Utgående planenligt restvärde	0	49

Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran
Osäkra kundfordringar	9
Fastigheter	0
	10

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran
Osäkra kundfordringar	19
	19

Utöver ovanstående bedöms att det inte finns några betydande temporära skillnader för vilken uppskjuten skattefordran eller skatteskuld ej redovisas.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckningen som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 11 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	2 340	2 131
Osäkra kundfordringar	-46	-30
	2 294	2 101
Förfallna fordringar		
Ej förfallna fordringar	1 808	1 805
1-30 dagar	76	201
31-60 dagar	-8	0
61-90 dagar	119	72
91- dagar	345	53
	2 340	2 131

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	1 811	1 827
Förutbetalda kostnader	678	310
	2 489	2 137

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	5 064
årets vinst	151
	5 215
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 215
	5 215

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	1 000	1 000
	1 000	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	55
Övrigt	355	330
	355	385

Not 16 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synnergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusenkongcernen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för kongcernens kreditförsörjning, ränterisk och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen i kongcernmoderbolaget. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker kongcernen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och internrapportering.

Bolaget är exponerat för finansiella risker som det hanterar inom ramen för policyn. Bolagets främsta finansiella skulder utgörs av kongcerninterna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

De främsta riskerna som bolaget är utsatt för är motpartsrisk. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och därmed mycket begränsad.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat, med fasta betalningar eller betalningar som är fastställbara, och inte noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då bolaget tillhandahåller pengar, varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Tillgångarna i denna kategori av finansiella instrument värderas till upplupet anskaffningsvärde, vilket bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter tillhör denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehas för handel värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden periodiseras över skuldens löptid.

Leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter tillhör denna kategori.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Risken begränsas genom att bolaget väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet och god betalningsförmåga.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Jernhusenkongcernen begränsas risken genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Då finansieringen sker via kongcernmoderbolaget ligger refinansieringsrisken där och inte i bolaget.

Riskhantering av kapital

Bolagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

Not 17 Ställda pantar och eventalförpliktelser

I bolaget finns inga ställda pantar eller eventalförpliktelser.

Not 18 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Biljana Pehrsson
Biljana Pehrsson
Ordförande
2026-04-20

Victor Josefsson
Victor Josefsson
2026-04-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityterminalen i Stockholm AB, org.nr 556255-1928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cityterminalen i Stockholm AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityterminalen i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Cityterminalen i Stockholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cityterminalen i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Cityterminalen i Stockholm AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Cityterminalen i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 22 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor