

**Årsredovisning**  
för  
**Jernhusen Depåfastigheter AB**  
556835-6801

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  
2026-05-21

Styrelsen för Jernhusen Depåfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet och organisation

Jernhusen Depåfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Jernhusen Holding AB, org nr 556794-9168, som i sin tur ägs till 100 procent av Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027. Jernhusen AB 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 äger och förvaltar fastigheter till ett värde om 390 MSEK. Bolaget har inga anställda då all förvaltning sker genom Jernhusen AB.

### Finansiering och likviditet

Jernhusenkoncernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker, inkluderande effekterna på priser på låne- och kapitalmarknaden, valutakurser och räntesatser. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera ogynnsamma effekter på koncernens 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.

<b>Flerårsöversikt (KSEK)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	35 189	35 540	37 524	34 876	33 512
Resultat efter finansiella poster	7 569	5 771	10 193	9 485	7 352
Balansomslutning	163 293	161 312	177 853	181 144	180 148
Soliditet (%)	1	1	0	1	3

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

*Soliditet:*

*Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen*

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	788 822
årets vinst	295 235
	<b>1 084 057</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	84 057
	<b>1 084 057</b>

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att 1 MSEK, eller motsvarande 2 000 kr per aktie, utdelas till ägaren.

### **Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §**

#### **Motivering**

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och god redovisningssed. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Det har inte skett någon förändring av det bundna egna kapitalet under 2026. Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

#### **Verksamhetens art, omfattning och risker**

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

#### **Konsolideringsbehov**

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Efter föreslagen utdelning om 1 MSEK kommer bolagets egna kapital att uppgå till 100 KSEK och mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

#### **Likviditet**

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
KSEK		<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Hysesintäkter		32 408	32 018
Övriga fastighetsintäkter		2 781	3 522
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	2, 3, 4	<b>35 189</b>	<b>35 540</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-2 935	-5 648
Energi		-2 984	-4 448
Underhåll		-923	-767
Fastighetsskatt		-33	-22
<b>Summa fastighetskostnader</b>	2, 3	<b>-6 875</b>	<b>-10 885</b>
<b>Driftöverskott</b>		<b>28 314</b>	<b>24 655</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-11 922	-10 095
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 392</b>	<b>14 560</b>
Central administration	5, 6	-4 879	-4 879
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 513</b>	<b>9 681</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		115	359
Räntekostnader från koncernbolag		-4 059	-4 269
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 569</b>	<b>5 771</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		-7 198	-5 491
<b>Resultat före skatt</b>		<b>371</b>	<b>280</b>
Skatt	7	-76	-57
<b>Årets resultat</b>		<b>295</b>	<b>223</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

KSEK

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	145 339	155 651
Pågående nyanläggningar	9	14 985	4 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 324</b>	<b>159 672</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**160 324**

**159 672**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	10	2 659	1 228
Övriga fordringar		97	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	213	317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 969</b>	<b>1 640</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 969**

**1 640**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**163 293**

**161 312**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
KSEK			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12, 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		789	565
Årets resultat		295	223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 084</b>	<b>788</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 134</b>	<b>838</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	14	2 331	2 255
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 331</b>	<b>2 255</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 617	1 537
Skulder till koncernföretag		147 892	146 252
Övriga skulder		1 567	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 752	8 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>159 828</b>	<b>158 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 293</b>	<b>161 312</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

KSEK

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>565</b>	<b>615</b>
Årets resultat			223	223
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>788</b>	<b>838</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>788</b>	<b>838</b>
Årets resultat			295	295
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1 084</b>	<b>1 134</b>

## Kassaflödesanalys

KSEK

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

11 514

9 682

Avskrivningar och nedskrivningar

8

11 922

10 095

Erhållen ränta

115

359

Betald ränta

-4 060

-4 270

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

**19 491**

**15 866**

### Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 431

9 479

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

102

-6

Förändring av leverantörsskulder

80

-414

Förändring av övriga kortfristiga skulder

-5 668

-21 898

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**12 574**

**3 027**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter

8, 9

-12 574

-3 027

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-12 574**

**-3 027**

**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.

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkterna 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 42 % 31 %

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.

### 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 Fastighetsintäkter

	2025	2024
Lokaler	25 670	25 046
Markupplåtelse	32	31
Infrastrukturförvaltning	6 706	6 942
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>32 408</b>	<b>32 019</b>
Energi	2 505	2 953
Övriga intäkter	276	569
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>2 781</b>	<b>3 522</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>35 189</b>	<b>35 541</b>

Bolaget har inga avtalade omsättningsbaserade hyror i sina hyresavtal.

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, KSEK	Andel av årshyra, %
2026	22	183	2 649	8
2027	1	0	197	1
2029	1	2 635	4 943	15
2032	4	5 722	24 928	76
<b>Totalt</b>	<b>28</b>	<b>8 540</b>	<b>32 717</b>	<b>100</b>

### Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

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

### Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Personalen är anställd i moderbolaget Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027. Styrelsen har ej erhållit något arvode under räkenskapsåret. Styrelsen består till 50 procent av kvinnor.

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025		2024	
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Uppskjuten skatt		-76		-57
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>-76</b>		<b>-57</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		<b>2025</b>		<b>2024</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		372		281
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-77	20,6	-58
Ej avdr kostnader/ej skattepl intäkter		0		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,5</b>	<b>-76</b>	<b>20,4</b>	<b>-57</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	328 757	322 202
Omklassificeringar	1 610	6 555
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>330 367</b>	<b>328 757</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-173 107	-163 012
Årets avskrivningar enligt plan	-11 922	-10 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-185 029</b>	<b>-173 107</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>145 338</b>	<b>155 650</b>

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter eller att avyttras inom en nära förestående framtid.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 390 (324) MSEK. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar data.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 1 (1) fastighet, motsvarande 80 (76) procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde i bolaget.

Värderingen, som görs på koncernnivå, grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts.

	Genomsnitt i koncernens bestånd	Median
Värderingsantaganden		
Direktavkastningskrav, %	5,5	7,6
Kalkylränta, %	7,5	9,6
Hyra, kr/kvm	2 600	1 200
Driftkostnader, kr/kvm	450	450
Vakans, %	5,9	8,0

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 021	7 550
Årets investeringar	12 574	3 027
Omklassificeringar	-1 610	-6 555
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 985</b>	<b>4 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 985</b>	<b>4 022</b>

**Not 10 Kundfordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Kund- och hyresfordringar	2 659	1 228
	<b>2 659</b>	<b>1 228</b>
<b>Förfallna fordringar</b>		
Ej förfallna fordringar	2 631	1 223
1-30 dagar	30	5
31-60 dagar	-2	0
	<b>2 659</b>	<b>1 228</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna övriga intäkter	43	17
Förutbetalda kostnader	170	300
	<b>213</b>	<b>317</b>

**Not 12 Disposition av vinst eller förlust**

	<b>2025-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	789
årets vinst	295
	<b>1 084</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000
i ny räkning överföres	84
	<b>1 084</b>

**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	500	100
	<b>500</b>	

**Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2025-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>
Fastigheter	2 331
	<b>2 331</b>

**2024-12-31**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>
Fastigheter	2 255
	<b>2 255</b>

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	8 486	8 188
Övrigt	266	400
	<b>8 752</b>	<b>8 588</b>

### **Not 16 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synnergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusenkonserten en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för konsertens kreditförsörjning, ränterisk och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen i konsertmoderbolaget. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker konserten 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 konsertinterna 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 Jernhusenkonserten 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 konsertmoderbolaget 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 panter och eventalförpliktelser**

I bolaget finns inga ställda panter 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 Jernhusen Depåfastigheter AB, org.nr 556835-6801

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Jernhusen Depåfastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Jernhusen Depåfastigheter 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 Jernhusen Depåfastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen Depåfastigheter 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 revisionsssed 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](http://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 Jernhusen Depåfastigheter 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 Jernhusen Depåfastigheter 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 22 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor