

# Årsredovisning och Koncernredovisning

## Easy Depot AB

Org.nr 559248-7531  
Räkenskapsår 2025

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Easy Depot AB avger härmed följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
<b>Koncernen</b>	
Totalresultat	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Förändringar i eget kapital	8
<b>Moderbolaget</b>	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Förändringar i eget kapital	12
Noter	13

Styrelsens säte: Malmö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Easy Depots affärsidé är att bygga verksamhetslokaler, Business Parks, med hög tillgänglighet, hög grad av digitalisering och hög flexibilitet. Koncernens Business Parks ligger i storstadsregioner och vänder sig till mindre företag eller lokala representanter för större företag. Affärsidén är även att förenkla och förnya sättet att erbjuda verksamhetslokaler till små och medelstora bolag och göra det möjligt för fler företag att utvecklas.

Easy Depot ska vara den givna utgångspunkten för varje framgångsrik företagsresa. Genom att ständigt utmana fastighetsvärlden med flexibilitet, smarthet och nytänkande ges bolagets kunder utrymme att utvecklas och upptäcka mer.

Koncernen bedriver projektutveckling och förvaltning av eget bestånd, genom att förvärva markområden i olika lägestyper i storstadsområden och uppföra egendesignade verksamhetslokaler.

Företagets säte är Malmö.

### Ägarförhållanden

Bolaget har totalt 20 aktieägare och de 5 största ägarna som utgör sammanlagt 78,2% av aktierna är

Mats Johansson genom Abraxas Holding AB och privat	28,8%
Anders Pettersson genom Ninbeta AB	18,5%
Doxa Aktiebolag	14,0%
Lennart Sten genom Elivagor AB och privat	12,2%
Sofia Wåborg genom SWsquared AB	8,0%

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid utgången av året är koncernens fastigheter i Löddeköpinge och Rosersberg i det närmaste fullt utthyrd. Efterfrågan på bolagets lokaler har varit fortsatt stark, vilket även möjliggjort en effektiv återuthyrning i samband med viss omsättning av hyresgäster under året.

Fastigheten i Rosersberg har under året slutfinansierats genom långsiktig bankfinansiering med en större svensk bank, motsvarande den finansieringsstruktur som tidigare etablerats för fastigheten i Löddeköpinge. Finansieringen är klassificerad som grön, vilket ligger i linje med koncernens hållbarhetsarbete och bidrar till en starkt finansiell profil.

Koncernen kan vidare konstatera att projektkalkylerna för de driftsatta fastigheterna har överträffats, vilket haft en positiv påverkan på såväl kassaflöde som värdeutveckling.

Under året har produktionsstart skett för koncernens tredje Business Park i Helsingborg. Projektet fortlöper enligt plan och beräknas driftsättas under andra kvartalet 2026. Investeringen utgör ett led i koncernens fortsatta expansion och satsning på attraktiva företagslägen.

Som ett led i att stärka kontrollen över projektgenomförandet har koncernen under året etablerat ett eget bolag för projektstyrning. Detta möjliggör förbättrad kostnadskontroll, effektivare processer och ökad kvalitet i genomförandet av framtida projekt

Koncernen har även fastställt en finanspolicy som reglerar hantering av finansiella risker, kapitalstruktur och finansieringsstrategi. Policyn bidrar till ökad transparens, riskkontroll och en mer strukturerad styrning av koncernens finansverksamhet.

Under räkenskapsåret har koncernen övergått från redovisning enligt K3 till IFRS. Övergången innebär en ökad jämförbarhet med andra marknadsaktörer, förbättrad transparens i den finansiella rapporteringen samt skapar bättre förutsättningar för framtida tillgång till kapitalmarknaden. För information om effekter se not 34.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen fortsätter sin expansiva tillväxtresa med fokus på att projektutveckla och förvalta moderna verksamhetslokaler i attraktiva lägen. Efterfrågan på flexibla verksamhetslokaler är fortsatt stark och koncernen har en ambitiös byggtakt för att möta marknadens behov. Med en växande fastighetsportfölj och en allt starkare position ser vi fram emot att fortsätta skapa värde för våra hyresgäster och investerare. Genom strategiska samarbeten och en flexibel affärsmodell är koncernen väl rustad för att hantera eventuella utmaningar och samtidigt dra nytta av den starka efterfrågan på moderna företagslokaler.

En hög expansionstakt ställer krav på kapitaltillförsel, vilket kan innebära utmaningar i dagens marknadsläge. Samtidigt finns intresse från både investerare och samarbetspartners, vilket bolaget bedömer skapar möjligheter att säkerställa den finansiering som krävs för vår fortsatta tillväxt.

Styrelsen vill uppmärksamma att likviditet utgör den främsta kortsiktiga risken för bolaget. Det är styrelsens bedömning att det nuvarande förelsekapitalet inte är tillräckligt för att finansiera verksamheten under de kommande 12 månaderna. En nyemission är beslutad och finansiell rådgivare är kontrakterad. Diskussioner pågår med potentiella investerare och styrelsen bedömer att förutsättningar finns för att säkerställa erforderlig finansiering för den kommande tolvåmanadersperioden. Trots det positiva intresset kvarstår en risk att framtida kapitalanskaffningar kan misslyckas.

<b>Flerårsöversikt (koncern)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rörelsens Intäkter	4 869	2 167
Driftnetto	3 570	1 243
Årets resultat	-15 162	-1 273
Balansomslutning	209 345	159 487
Soliditet (%)	37%	58%
Medeltal anställda	5	5

<b>Flerårsöversikt (moderbolaget)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	715	738	200	100	65
Resultat efter finansiella poster	-10 764	-12 824	-9 106	-4 717	11
Balansomslutning	75 647	87 231	78 011	80 497	35 212
Soliditet (%)	84%	85%	89%	98%	94%
Medeltal anställda	3	5	3	2	0

För nyckeltalsdefinitioner se not 2

### Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande (SEK)

Fri överkursfond	98 598
Balanserat resultat	-29 381
Årets resultat	-10 764
	<b>58 453</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

i ny räkning överföres **58 453**

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, rapport över förändringar i eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska tusentals kronor där ej annat anges.

Easy Depot AB  
559248-7531

<b>Totalresultat för koncernen</b>	<b>Not</b>	<i>Koncernen</i>	
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Rörelsens Intäkter</i>			
Hysesintäkter		4 525	2 001
Övriga intäkter		344	166
	6	<b>4 869</b>	<b>2 167</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader		-1 062	-796
Underhållskostnader		-56	-33
Fastighetsskatt		-180	-95
	7	<b>-1 299</b>	<b>-924</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>3 570</b>	<b>1 243</b>
<i>Övriga kostnader</i>			
Uthyrningskostnader	7	-375	-493
Centrala administrationskostnader	7	-14 024	-14 193
	8,9	<b>-14 399</b>	<b>-14 686</b>
<b>Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt</b>		<b>-10 828</b>	<b>-13 443</b>
Finansiella intäkter	10	18	15
Finansiella kostnader	10	-5 809	-1 651
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>-16 619</b>	<b>-15 080</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter	13	2 594	17 874
Årets skatt	11	-1 136	-4 067
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 162</b>	<b>-1 273</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för koncernen.

Easy Depot AB  
559248-7531

Balansräkning för koncernen	Not	Koncernen		
		2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	4 144	6 775	6 870
		<b>4 144</b>	<b>6 775</b>	<b>6 870</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	13	191 081	125 643	64 572
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	117	97	259
Nyttjanderättstillgångar	15	204	31	126
		<b>191 402</b>	<b>125 771</b>	<b>64 958</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>195 545</b>	<b>132 546</b>	<b>71 828</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		195	326	64
Skattefordringar		0	53	0
Övriga kortfristiga fordringar	17	976	3 476	9 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	677	236	1 292
		<b>1 848</b>	<b>4 092</b>	<b>10 622</b>
Likvida medel	19	11 952	22 849	4 321
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	16	<b>13 800</b>	<b>26 941</b>	<b>14 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 345</b>	<b>159 487</b>	<b>86 771</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

Balansräkning	Not	Koncernen		
		2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Aktiekapital		1 182	1 182	1 053
Övrigt tillskjutet kapital		98 598	98 598	80 929
Annat eget kapital		-22 986	-7 824	-6 555
		<b>76 795</b>	<b>91 957</b>	<b>75 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20</b>	<b>76 795</b>	<b>91 957</b>	<b>75 427</b>
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	16,22 21	58 150	13 950	0
Uppskjuten skatteskuld	22	7 324	6 188	2 120
Långfristig leasingsskuld	15	105	0	33
		<b>65 579</b>	<b>20 138</b>	<b>2 153</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	21	56 454	37 977	4 950
Kortfristig leasingsskuld	15	94	33	97
Leverantörsskulder		3 740	6 288	2 623
Skatteskulder	23	427	375	171
Övriga kortfristiga skulder	23	4 431	561	281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 825	2 159	1 069
		<b>66 971</b>	<b>47 393</b>	<b>9 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 345</b>	<b>159 487</b>	<b>86 771</b>

**Kassaflödesanalys för koncernen**

	Not	Koncernen	
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		-10 828	-13 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	2 722	902
Erhållen ränta		18	15
Erlagd ränta		-5 809	-1 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-13 898</b>	<b>-14 177</b>
Förändring av kundfordringar		131	-261
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		2 113	6 792
Förändring av leverantörsskulder		-2 548	3 664
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		3 586	1 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 616</b>	<b>-2 408</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-713
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-62 865	-43 034
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-62 865</b>	<b>-43 747</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets nyemission		0	17 799
Upptagna lån	26	77 858	52 377
Amortering av leasingskuld	26	-94	-92
Amortering av lån	26	-15 180	-5 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>62 583</b>	<b>64 684</b>
Förändring av likvida medel		-10 898	18 528
Likvida medel vid årets början		22 849	4 321
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>11 952</b>	<b>22 849</b>

**Rapport över förändringar i eget kapital (koncern)**

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa
<b>Ingående balans 2024</b>	<b>1 053</b>	<b>80 929</b>	<b>-6 555</b>	<b>75 427</b>
Nyemission	129	19 718	0	19 847
Kostnader nyemission	0	-2 048	0	-2 048
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>129</b>	<b>17 670</b>	<b>0</b>	<b>17 799</b>
Årets resultat	0	0	-1 273	-1 273
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2024</b>	<b>1 182</b>	<b>98 598</b>	<b>-7 824</b>	<b>91 957</b>
<b>Ingående balans 2025</b>	<b>1 182</b>	<b>98 598</b>	<b>-7 824</b>	<b>91 957</b>
Nyemission	0	0	0	0
Kostnader nyemission	0	0	0	0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat	0	0	-15 162	-15 162
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2025</b>	<b>1 182</b>	<b>98 598</b>	<b>-22 985</b>	<b>76 795</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

<b>Resultaträkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<i>Moderbolaget</i>	
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Rörelsens Intäkter</i>			
Nettoomsättning		715	738
		<b>715</b>	<b>738</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 707	-4 782
Personalkostnader		-5 129	-8 714
Avskrivningar		-1 554	-808
Nedskrivningar		-1 078	0
	8	<b>-11 468</b>	<b>-14 303</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 754</b>	<b>-13 565</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga Ränteintäkter och liknande intäkter	10	1 022	1 527
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-1 032	-786
		<b>-10</b>	<b>741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 764</b>	<b>-12 824</b>
Årets skatt	11	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 764</b>	<b>-12 824</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet.

Easy Depot AB  
559248-7531

Moderbolaget  
2025-12-31 2024-12-31

Balansräkning för moderbolaget

Not

**TILLGÅNGAR**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

12

4 144

6 775

**4 144**

**6 775**

*Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

14

117

97

**117**

**97**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

28

28 948

23 398

**28 948**

**23 398**

**Summa anläggningstillgångar**

**33 208**

**30 270**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

821

455

Skattefordringar

0

53

Fordringar hos koncernföretag

39 524

36 109

Övriga kortfristiga fordringar

17

236

347

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

467

275

**41 048**

**37 239**

Kassa och bank

19

1 391

19 722

**Summa omsättningstillgångar**

16

**42 438**

**56 960**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**75 647**

**87 231**

Easy Depot AB  
559248-7531

Moderbolaget

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 182	1 182
Fond för utvecklingsutgifter		4 143	6 775
		<b>5 326</b>	<b>7 958</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		98 598	98 598
Balanserat resultat		-29 381	-19 189
Årets resultat		-10 764	-12 824
		<b>58 453</b>	<b>66 585</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20, 30</b>	<b>63 779</b>	<b>74 543</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 000	10 000
Leverantörsskulder		668	535
Skatteskulder	23	129	259
Övriga kortfristiga skulder	23	169	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	901	1 595
		<b>11 868</b>	<b>12 688</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 647</b>	<b>87 231</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 754	-13 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	2 632	808
Erhållen ränta		1 022	1 527
Erlagd ränta		-1 032	-786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-8 132</b>	<b>-12 016</b>
Förändring av kundfordringar		-366	1 089
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-28	1 620
Förändring av leverantörsskulder		133	-1 772
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-953	967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 346</b>	<b>-10 112</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-713
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-20	163
Förvärv av dotterbolag		-50	-25
Årets lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-5 500	-5 600
Årets lämnade lån till koncernföretag		-3 415	10 463
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 985</b>	<b>4 287</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets nyemission		0	17 799
Upptagna lån	26	0	10 000
Amortering av lån	26	0	-4 950
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>22 849</b>
Förändring av likvida medel		-18 331	17 024
Likvida medel vid årets början		19 722	2 698
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19</b>	<b>1 391</b>	<b>19 722</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital (moderbolag)

	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Ingående balans 2024</b>	1 053	6 870	80 929	-10 178	-9 106	69 568
Disposition enligt beslut på årsstämma: Balanseras i ny räkning	0	0	0	-9 106	9 106	0
Fond för utvecklingskostnader	0	-95	0	95	0	0
Nyemission	129	0	19 718	0	0	19 847
Kostnader nyemission	0	0	-2 048	0	0	-2 048
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>17 670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 799</b>
Årets resultat	0	0	0	0	-12 824	-12 824
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2024</b>	<b>1 182</b>	<b>6 775</b>	<b>98 598</b>	<b>-19 189</b>	<b>-12 824</b>	<b>74 543</b>
<b>Ingående balans 2025</b>	1 182	6 775	98 598	-19 189	-12 824	74 543
Disposition enligt beslut på årsstämma: Balanseras i ny räkning	0	0	0	-12 824	12 824	0
Fond för utvecklingskostnader	0	-2 632	0	2 632	0	0
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Kostnader nyemission	0	0	0	0	0	0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat	0	0	0	0	-10 764	-10 764
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående balans 2025</b>	<b>1 182</b>	<b>4 143</b>	<b>98 598</b>	<b>-29 381</b>	<b>-10 764</b>	<b>63 779</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Belopp är i tusentals kronor (Tkr) för koncernen och moderbolaget om inget annat anges. Belopp inom parentes avser motsvarande värden för föregående räkenskapsår.

Easy Depot AB (publ), organisationsnummer 559248-7531, med säte i Malmö och adress Stora Varvsgatan 6A, 211 19 Malmö. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. Easy Depot bygger verksamhetslokaler med hög tillgänglighet, hög grad av digitalisering och hög flexibilitet.

Styrelsen i Easy Depot AB har 27 maj 2026 godkänt denna koncernredovisning och årsredovisning för offentliggörande. Koncernens och moderbolagets resultaträkning och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämman 10 juni 2026 för fastställelse.

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen EDO Löddeköpinge 1 AB (559322-9908), EDO Rosersberg 1 AB (559412-8273), EDO Helsingborg 1 AB (559432-9087), EDO Uppsala AB (559432-9095), EDO Malmö 1 AB (559518-0034), EDO AB (559495-9891) och EDO Holding 1 AB (559531-6588). Samtliga dotterbolag har sitt säte i Malmö.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

De mest väsentliga redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under rubriken "Moderbolagets redovisningsprinciper" i slutet av denna not.

Detta är den första årsredovisningen som upprättas enligt IFRS Redovisningsstandarder®. Koncernen har i tidigare finansiella rapporter tillämpat BFNAR 2012:1 (K3). Effekterna av övergången till IFRS presenteras i Not 34 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS). Moderföretaget upprättar, för första gången, sin årsredovisning i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Övergången från BFNAR 2012:1 (K3) har inte inneburit några väsentliga effekter i moderbolagets redovisning.

Easy Depot-koncernen tillämpar IFRS® Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) så som de antagits av EU, Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utgiven av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

### Ändrade redovisningsprinciper 2025

Den ändring som trädde i kraft under 2025 avsåg Ändring av IAS 21 avseende hur ett företag skall bedöma om en valuta är växlingsbar och hur avstakurs skall fastställas i avsaknad av detta. Koncernen har tillämpat denna men den har inte haft någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

### Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar av IFRS 9 och IFRS 7 tydliggör bland annat när bortbokning av finansiell skuld i samband med elektronisk betalning skall ske samt förtydliganden kring egen användning avseende naturberoende elavtal (2026). Därutöver finns flera mindre ändringar genom IASBs årliga förbättringsarbete, vilka också träder ikraft 2026. IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" med följdändringar i IAS 7, IAS 8, IAS 33, IAS 34 och IFRS 7. Krav avseende kategorier och delsummor i resultaträkningen, aggregering och disaggregering, upplysningar kring nyckeltal som är en delsumma av intäkter och kostnader med mera (2027). Slutligen har IASB publicerat IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountanbility: Disclosures" (2027). Denna standard kommer inte att vara tillämplig för koncernen men skulle kunna tillämpas av dotterbolag dock utan påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ingen av dessa ändringar är ännu godkända av EU.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärdering av förvaltningsfastigheter och eventuella finansiella instrument vilka löpande värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden enligt anskaffningsvärdemetoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

Easy Depot AB  
559248-7531

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS Redovisningsstandarder® kräver en del uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i separat avsnitt nedan "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

### **Valuta och rapporteringsvaluta**

Koncernen använder svenska kronor (SEK) som rapporteringsvaluta. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilket även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental SEK (Tkr).

### **Principer för koncernredovisning**

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Alla transaktioner mellan koncernföretag sker till marknadspriser. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Orealiserade förluster elimineras endast om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens eget kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

### **Förvärv**

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Samtliga av Easy Depot gjorda förvärv har varit tillgångsförvärv.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar utgörs av balanserade utvecklingsutgifter i form av ett framtaget fastighetskoncept, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Utvecklingsutgifter som är direkt hänförliga till utveckling och testning av identifierbara och unika produkter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa produkter så att de kan användas,
- bolagets avsikt är att färdigställa produkter och att använda eller sälja dessa,
- det finns förutsättningar att använda eller sälja produkterna,
- det kan visas hur produkterna genererar troliga framtida ekonomiska fördelar
- adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja produkterna finns tillgängliga, och
- de utgifter som är hänförliga till produkterna under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Direkt hänförbara utgifter som balanseras som utvecklingsutgifter, innefattar utgifter för anställda och en skälig andel av indirekta kostnader.

Samtliga immateriella anläggningstillgångar har en nyttjandeperiod på 5 år.

### **Nedskrivningar**

För balanserade utvecklingsprojekt där avskrivning ännu inte påbörjats görs en årlig nedskrivningsprövning. I övrigt görs en nedskrivningsprövning när det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Framtida avskrivningar anpassas till det nedskrivna värdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Koncernen som helhet anses utgöra en kassagenererande enhet.

### **Rörelsens intäkter**

Intäkter värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Kontroll uppkommer vid en tidpunkt eller över tid beroende på avtalade villkor.

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Det finns inga väsentliga hyresrabatter.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och övriga intäkter. I hyresintäkterna ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexjustering. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt, värme, kyla, sophantering, vatten med mera då ingen tilläggsdebitering sker för dessa. I det sistnämnda ingår all tilläggsdebitering såsom el, fiber och städning. Övriga intäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

### **Ersättning till anställda**

Kortsiktiga ersättningar till anställda som lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. En skuld för den förväntade kostnaden för bonusutbetalningar redovisas när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda. Det krävs även att förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt. Se Not 9 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare.

### **Pensionsförpliktelser**

Easy Depot-koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och i förekommande fall utdelningsintäkter, samt vinst vid omvärdering eller avyttring av finansiella instrument. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, inklusive periodiserade transaktionskostnader, förlust vid värdeförändring eller avyttring av finansiella instrument. Eventuella valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden medan utdelningar redovisas när rätten att erhålla utdelning har fastställts. Se Not 10 Finansiella poster.

### **Skatter**

Inkomstskatt består av aktuell skatt beräknad på det skattepliktiga resultatet, uppskjuten skatt och andra skatter samt justering av aktuell skatt avseende tidigare år för koncernbolag. Alla bolag inom koncernen beräknar inkomstskatter i enlighet med gällande skatteregler och förordningar. Inkomstskatt redovisas i periodens resultat om den inte kan hänföras till någon transaktion som redovisats direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag (i den mån de bedöms kunna nyttjas). Koncernen använder balansräkningsmetoden för att beräkna uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar. Balansräkningsmetoden innebär att beräkningen görs utifrån skattesatser per balansdagen applicerat på skillnader mellan en tillgångs eller en skulds bokföringsmässiga respektive skattemässiga värde samt underskottsavdrag. Dessa skattemässiga underskottsavdrag kan utnyttjas för att minska framtida beskattningsbara resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den grad det är sannolikt att framtida skattemässiga intäkter kommer att vara tillgängliga för att möjliggöra utnyttjandet av en sådan förmån. Enligt IFRIC23 beaktas osäkerhetsfaktorer vad gäller inkomstskatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstskatter i de finansiella rapporterna.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i företagets egen verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Easy Depots ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

#### *Värdering*

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en extern värderingsmodell som finns beskriven i Not 13 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Verkligt värde fastställs genom värderingar gjorda av externa oberoende parter.

#### *Värdeförändring*

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste årsbokslut före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### *Förvärv och försäljning*

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, leasingkulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran redovisas när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande kategorier:

Finansiella tillgångar:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Finansiella skulder:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finansiella instrument. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället och klassificeringen bestämmer principer för värderingen av instrumenten. De verkliga värdena för noterade finansiella investeringar baseras på noterade marknadspriser eller räntor. Om officiella räntor eller marknadspriser inte är tillgängliga beräknas verkligt värde genom att nuvärdesberäkna förväntade framtida kassaflöden med då gällande räntesatser.

#### *Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella tillgångar klassificeras som redovisade till upplupet anskaffningsvärde om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att syftet med innehavet av den finansiella tillgången är att inneha tillgången till förfall. I efterföljande redovisning värderas tillgången till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden med avdrag för nedskrivningar. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde redovisas under finansiella intäkter.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För klassificering av respektive finansiell tillgång, se 16 Finansiella instrument och finansiella risker.

För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. För koncernens övriga finansiella instrument tillämpas den generella modellen för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten centrala administrationskostnader. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

#### *Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen*

En finansiell tillgång värderad till verkligt värde via periodens resultat utgör en tillgång som handlas med, vilket kräver att tillgången förvärvats med huvudsyfte att säljas inom en snar framtid och att den ingår i en portfölj med andra finansiella instrument som förvaltas med kortfristiga realiseringar som mål. Derivat klassificeras som innehav för handel. I detta fall utgör ett derivat en dokumenterat effektiv säkring av en underliggande finansiell risk, såsom ränterisk i samband med säkringsredovisning, vilket innebär att förändring i verkligt värde av derivatinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet, redovisas under finansiella intäkter.

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader. Easy Depot-koncernen har per balansdagen ingen checkräkningskredit, vilken skulle ha redovisats i balansräkningen som upplåning bland räntebärande kortfristiga skulder.

### Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter rapportperiodens slut.

#### *Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden. Easy Depot-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2025, skulder till kreditinstitut. Se vidare i not Not 21 Upplåning.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket antas motsvara verkligt värde.

### Eget kapital

Eget kapital består av följande poster;

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet (kvotvärdet) för emitterade och registrerade aktier.
- Övrigt tillskjutet kapital som innefattar premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital och aktieägartillskott från ägarna. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemissioner av aktier dras av från det tillskjutna kapitalet.
- Annat eget kapital inklusive årets resultat, det vill säga alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier.

### Leasing

Koncernen agerar som både leasetagare och leasegivare. Koncernens leasingavtal där koncernen är leasetagare avser i allt väsentligt lokaler och bilar. Koncernens leasingavtal där koncernen är leasegivare avser lokaler.

#### *Leasing - koncernen som leasetagare*

För samtliga leasingavtal, förutom nedan nämnda undantag, redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingkund, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingavtalen löper om perioder på 3 år med optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärdet av framtida leasingavgifter. Leasingkunderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ränta
- restvärdesgarantier
- köpoptioner (vilka med rimlig säkerhet kommer att utnyttjas)

Leasingbetalningarna diskonteras med den implicita räntan när den med enkelhet kan fastställas, annars används den marginella låneräntan.

Easy Depot AB  
559248-7531

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren
- eventuella initiala direkta utgifter och
- uppskattnings av eventuella kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor.

Koncernen tillämpar undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde (tillgång med ett värde om 5 000 USD eller mindre när den är ny) inte redovisas som en nyttjanderättstillgång och leasingskuld utan redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Korttidsleasingavtal är avtal med en leasingperiod på tolv månader eller mindre. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

#### *Optioner att förlänga och säga upp avtal*

Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontorslokaler. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det är rimligt säkert att de kommer att utnyttjas.

#### *Redovisning i efterföljande perioder*

Leasingskulden omvärderas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserat på det ursprungliga kontraktsvillkoret. Förändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpoption kommer att nyttjas, leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdering av leasingskulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärderingen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgång inte kan återvinnas.

#### *Presentation*

Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder redovisas på separat rad i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderättstillgångar på raden för centrala administrationskostnader och räntekostnaden på leasingskulden redovisas som finansiell kostnad. Leasingavgifter hänförliga till leasingavtal av lågt värde och korttidsleasingavtal redovisas i resultaträkningen (rad beroende på typ av leasad tillgång). Återbetalning av leasingskulden redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Betalningar av ränta samt betalningar av korttidsleasingavtal och leasingavtal av lågt värde redovisas som kassaflöde från den löpande verksamheten.

Vad gäller leasingkontrakt för lokaler görs ingen åtskillnad mellan leasing- och icke-leasingkomponenter som ingår i leasingavgifterna. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för leasing av lokaler. Hyresavgiften omvärderas när förändringar i framtida leasingavgifter uppkommer genom förändring av index eller ändrad bedömning av avtalet till följd av exempelvis köp, förlängning av avtal eller uppsägning av avtal. En motsvarande justering görs av nyttjanderätten.

#### *Leasing - koncernen som leasegivare*

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Easy Depot-koncernens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter från kontrakt med kunder.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Easy Depot AB  
559248-7531

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder® som ska göras.

#### *Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper.*

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

#### *Uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

#### *Leasing*

För leasingavtal där moderbolaget är leasetagare redovisas leasingavgifterna som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Driftnetto, Tkr*

Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.

#### *Driftmarginal, %*

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

#### *Soliditet, %*

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder® kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar kan påverka rapporterade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga belopp kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden analyseras löpande. Ändrade uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat.

### **Värdering till verkligt värde**

Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om det finns information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningstjänster, tillämpas denna information. Detta inkluderar bedömning kopplad till den värderingshierarki som finns i standarderna. För koncernen avser dessa bedömningar uteslutande värdering av förvaltningsfastigheter.

Easy Depot AB  
559248-7531

Vid värdering till verkligt värde av en tillgång eller skuld använder koncernen i första hand noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Koncernen använder den värderingsmodell som kategoriserar data enligt en värderingshierarki. Denna värderingshierarki bygger på nedan nivåer.

- Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enligt nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).
- Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Om underlagen för att värdera en tillgång eller skuld till verkligt värde är hänförliga till olika nivåer i värderingshierarkin, kategoriseras hela värderingen till en och samma nivå. Den nivå som kategoriseringen hänförs till är den lägre av de nivåer som har använts vid värderingen. Vid slutet av varje rapportperiod gör koncernen en bedömning om det finns tillgänglig data på en högre nivå. Vidare information vad gäller gjorda antaganden vid värdering finns i Not 13 Förvaltningsfastigheter.

### **Förvaltningsfastigheter**

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

### **Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv**

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### **Uppskjuten skatteskuld**

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, baserad på den av Riksdagen beslutade skattesatsen om 20,6%.

### **Underskottsavdrag**

Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Koncernen undersöker varje år ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets eller tidigare års skattemässiga underskottsavdrag.

Easy Depot-koncernen har inte aktiverat uppskjuten skattefordran på några skattemässiga underskott. Per 31 december 2025 fanns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 50977 Tkr (32752 Tkr). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 10501 Tkr (6747 Tkr). Koncernen saknar i dagsläget tillräcklig visibilitet i framtida skattepliktiga överskott för att kunna bedöma när underskotten kan utnyttjas.

### **Balanserade utvecklingsutgifter**

Redovisningen av balanserade utvecklingsutgifter avser främst kostnader relaterade till bolagets koncept, byggnadsutformning och systemutveckling. Värderingen innefattar bedömningar av framtida ekonomiska fördelar och återvinningsvärde. Under året har nedskrivning/avskrivning skett, vilket påverkat redovisat värde.

#### **Not 4 Finansiell riskhantering**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Koncernen har en finanspolicy som anger riktlinjer och ramar för koncernens finansverksamhet. Ansvar för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

#### **Marknadsrisk**

##### *Valutarisk*

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

##### *Ränterisk*

Koncernen utvärderar från fall till fall vad som är mest gynnsamt, rörlig eller fast ränta. I nuläget har merparten av skulder till kreditinstitut rörlig ränta. Skulder till kreditinstitut utgörs av upplåning i SEK som utgår med rörlig ränta. Den rörliga räntan utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut uppgår till 114 604 Tkr (51 927 Tkr). Säkerheterna för koncernens skulder till kreditinstitut utgörs av fastighetspanter.

##### *Känslighetsanalys ränterisk*

Om räntorna på upplåning per den 31 december 2025 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade det beräknade resultatet före skatt för perioden varit 1152 Tkr (524 Tkr) lägre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit skulder till kreditinstitut per balansdagen med rörlig ränta.

##### *Kreditrisk*

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå av den centrala ekonomifunktionen som ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erlaggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

##### *Likviditetsrisk*

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Likviditetsrisk anpassas genom att i första hand ha en väl avvägd affärsrisk, till exempel genom att planera verksamheten så att större investeringar och betalningsflöden kan matchas mot tillgängliga likvida medel.

Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Vidare jobbar ledningen med god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

### Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

<b>Koncernen 2025-12-31</b>	Måndre än 3 månader	3 - 12 månader	1 - 2 år	2 - 5 år	Mer än 5 år	Avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	210	56 830	57 940	210	0	115 190	114 604
Leasingskulder	23	69	93	31	0	216	199
Leverantörs- skulder	3 740	0	0	0	0	3 740	3 740
Övriga kortfristiga skulder	0	578	0	0	0	578	578
Upplupna kostnader	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 973</b>	<b>57 477</b>	<b>58 033</b>	<b>241</b>	<b>0</b>	<b>119 724</b>	<b>119 121</b>

<b>Koncernen 2024-12-31</b>	Måndre än 3 månader	3 - 12 månader	1 - 2 år	2 - 5 år	Mer än 5 år	Avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	150	38 301	13 950	0	0	52 401	51 927
Leasingskulder	25	8	0	0	0	33	33
Leverantörs- skulder	6 288	0	0	0	0	6 288	6 288
Övriga kortfristiga skulder	0	262	0	0	0	262	262
Upplupna kostnader	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>6 463</b>	<b>38 571</b>	<b>13 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 984</b>	<b>58 510</b>

<b>Moderbolaget 2025-12-31</b>	Måndre än 3 månader	3 - 12 månader	1 - 2 år	2 - 5 år	Mer än 5 år	Avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	0	10 000	0	0	0	10 000	10 000
Leverantörs- skulder	668	0	0	0	0	668	668
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0	0
Upplupna kostnader	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>668</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 668</b>	<b>10 668</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

<b>Moderbolaget</b> <b>2024-12-31</b>	Måndre än 3 månader	3 - 12 månader	1 - 2 år	2 - 5 år	Mer än 5 år	Avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>							
Skulder till kreditinstitut	0	10 000	0	0	0	10 000	10 000
Leverantörs- skulder	535	0	0	0	0	535	535
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	0	0	0
Upplupna kostnader	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>535</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 535</b>	<b>10 535</b>

### Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:

#### (a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

#### (b) Finansiella instrument i nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).

#### (c) Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Det har inte inträffat några förflyttningar mellan de olika verkligt värdenivåerna.

#### Räntebärande skulder

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då den absoluta merparten av lånen löper med rörlig ränta och creditspreaden inte är sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

Bolaget har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde per balansdagen. Upplysningarna ovan avseende verkligt värde är därför inte tillämpliga för innevarande räkenskapsår.

### Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov. Kapitalskuldssättningen per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Total upplåning	114 803	51 960
Avgår: likvida medel	-11 952	-22 849
<b>Nettoskuld</b>	<b>102 852</b>	<b>29 111</b>
Totalt eget kapital	76 795	91 957
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76 795</b>	<b>91 957</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

Koncernen finansierar sin tillväxt via ökad skuldsättning i absoluta tal. Koncernen har en målsättning som innebär att nettoskulden kommer att ligga mellan 50-65% och soliditeten mellan 35-50%.

## Finansiella noter

### Not 5 Moderbolagets inköp och försäljningar till koncernföretag

Försäljning till koncernföretag uppgick till 100% (100%).

Inköp från koncernföretag uppgick till 0% (0%).

### Not 6 Intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	4 525	2 001	0	0
Övriga intäkter	344	166	715	738
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>4 869</b>	<b>2 167</b>	<b>715</b>	<b>738</b>

*Framtida leasingintäkter, för icke-uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:*

	Koncernen	
	2025	2024
Inom ett år från balansdagen	2 934	1 797
Inom ett till två år från balansdagen	426	421
Inom två till tre år från balansdagen	252	0
	<b>3 612</b>	<b>2 218</b>

Samtliga koncernens hyresintäkter är hänförliga till den svenska marknaden. Detta gäller innevarande period samt jämförelseperioden.

### Not 7 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1299 Tkr (924 Tkr). I beloppet ingår direkta fastighetskostnader, det vill säga kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

#### *Driftskostnader*

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick till 1062 Tkr (796 Tkr).

#### *Underhållskostnader*

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 56 Tkr (33 Tkr).

#### *Fastighetsskatt*

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 180 Tkr (95 Tkr). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras till kund.

#### *Uthyrningskostnader*

Uthyrningskostnader avser kostnader relaterade till uthyrningsarbete och anpassningar i samband med nyuthyrning och omförhandling av hyresavtal. Uthyrningskostnaderna uppgick till 375 Tkr (493 Tkr).

#### *Centrala administrationskostnader*

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning och administration. Detta inkluderar samtliga kostnader för Easy Depot innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, årsredovisning, revisionsarvoden med mera.

### Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Forvis Mazars AB</i>				
Revisionsuppdrag	286	176	216	126
Skatterådgivning	0	36	0	36
Övriga tjänster	24	18	24	18
<b>Koncernen totalt</b>	<b>310</b>	<b>230</b>	<b>240</b>	<b>180</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdraget och inte heller är skatterådgivning.

### Not 9 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
Löner och ersättningar	4 686	5 670	3 230	5 670
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	753	751	524	751
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 691	1 994	1 178	1 994
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7 130</b>	<b>8 415</b>	<b>4 932</b>	<b>8 415</b>

Moderbolagets totala personalkostnader enligt resultaträkningen uppgår till 5129 Tkr (8714 Tkr)

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	1 793	1 680	1 793	1 680
Övriga anställda	2 893	3 990	1 437	3 990
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4 686</b>	<b>5 670</b>	<b>3 230</b>	<b>5 670</b>

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Sociala kostnader (varav pensionskostnader)</i>				
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	1 086 (395)	998 (433)	1 086 (395)	998 (433)
Övriga anställda	1 358 (358)	1 747 (318)	616 (129)	1 747 (318)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 444 (753)</b>	<b>2 745 (751)</b>	<b>1 702 (524)</b>	<b>2 745 (751)</b>

### Medelantal anställda per geografisk fördelning

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Medelantal anställda per land (varav män)</i>				
Sverige	5 (2)	5 (2)	3 (1)	5 (2)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5 (2)</b>	<b>5 (2)</b>	<b>3 (1)</b>	<b>5 (2)</b>

### Könsfördelning i koncernen (inklusive dotterföretag) för styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Antal på balansdagen (varav män)</i>				
Styrelseledamöter	5 (4)	5 (4)	5 (4)	5 (4)
VD och övriga ledande befattningshavare	1 (0)	1 (0)	1 (0)	1 (0)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5 (4)</b>	<b>5 (4)</b>	<b>5 (4)</b>	<b>5 (4)</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

#### *Avgiftsbestämd pension*

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Tjänstepensionspremien baseras på upplägg enligt ITP-nivå, avsättningen är 4,5%-30% av den pensionsgrundande lönen.

Inga pensionsåtaganden är träffade för styrelseledamöter som ej har fast anställning i något koncernföretag.

#### *Avgångsvederlag*

Mellan företaget och verkställande direktör gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Inget avgångsvederlag utbetalas utöver uppsägningstiden. Avgångsvederlaget avräknas inte mot andra inkomster.

### **Not 10 Finansiella poster**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter				
Övriga finansiella intäkter	18	15	1 022	1 527
<b>Koncernen totalt</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>1 022</b>	<b>1 527</b>
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-5 798	-1 641	-1 029	-748
Räntekostnader, leasingkund	-6	-7	0	0
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-5	-3	-2	-37
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-5 809</b>	<b>-1 651</b>	<b>-1 032</b>	<b>-786</b>
<b>Finansiella poster - netto</b>	<b>-5 791</b>	<b>-1 636</b>	<b>-10</b>	<b>741</b>

Samtliga finansiella intäkter och finansiella kostnader är kopplade till finansiella tillgångar och finansiella skulder som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde.

### **Not 11 Skatt på årets resultat**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Aktuell skatt</i>				
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0	0	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0	0	0
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 136	-4 067	0	0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultatet i de konsoliderade företagen enligt följande:

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	-14 026	2 794	-10 764	-12 824
<b>Skatt enligt gällande skattesats 20,6%</b>	<b>2 889</b>	<b>-576</b>	<b>2 217</b>	<b>2 642</b>
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-272	-46	-4	-13
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	2	0	153
Under året ej aktiverade underskottsavdrag	-3 754	-3 447	-2 213	-2 781
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 136</b>	<b>-4 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärden	7 771	7 057	7 771	7 057
Periodens anskaffningar	0	713	0	713
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 771</b>	<b>7 771</b>	<b>7 771</b>	<b>7 771</b>
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående avskrivningar	-995	-188	-995	-188
Periodens avskrivningar	-1 554	-808	-1 554	-808
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 550</b>	<b>-995</b>	<b>-2 550</b>	<b>-995</b>
<i>Nedskrivningar</i>				
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Periodens nedskrivningar	-1 078	0	-1 078	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 078</b>	<b>0</b>	<b>-1 078</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 144</b>	<b>6 775</b>	<b>4 144</b>	<b>6 775</b>

#### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	<i>Koncernen</i>	
	2025	2024
<i>Specifikation årets förändring</i>		
Ingående balans	125 643	64 572
Ny-, till- och ombyggnation	62 845	43 197
Värdeförändring	2 594	17 874
<b>Utgående balans</b>	<b>191 081</b>	<b>125 643</b>
<i>Specifikation taxeringsvärde</i>		
Byggnader	40 901	10 910
Mark	3 674	5 452
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>44 575</b>	<b>16 362</b>
<b>Intäkter från förvaltningsfastigheter</b>	<b>4 869</b>	<b>2 167</b>
<b>Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter</b>	<b>-1 299</b>	<b>-924</b>

Av bokfört värde om 191 082 Tkr. avser 123 100 Tkr två färdigställda fastigheter som genererar hyresintäkter. Resterande bokfört värde avser fastigheter under uppförande om 67 982 Tkr. För vidare information om kvarstående investeringar se avsnittet om pågående nyanläggningar. Bolagets affärsmodell innefattar att man har omflyttningar på grund av korttidsavtal, varför kostnader hänförliga till vakanta lokaler uppstår under räkenskapsåret. Dessa kostnader följs inte upp separat och bedöms inte vara väsentliga i förhållande till bolagets totala fastighetskostnader.

Easy Depot AB  
559248-7531

#### Periodens investeringar

Easy Depot-koncernen har under helåret 2025 investerat för totalt 62 845 Tkr (43 197 Tkr) vilket avser ny-, till- och ombyggnation.

#### Påbörjade större investeringar i koncernen per 31 december 2025

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd (år)
Helsingborg	53 723	10 191	2026
Uppsala	713	56 278	2027
Malmö	9 960	58 518	2027

#### Påbörjade större investeringar i koncernen per 31 december 2024

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd (år)
Rosersberg	59 228	2 188	2025
Helsingborg	1 718	53 846	2026
Uppsala	713	56 278	2027

#### Påbörjade större investeringar i koncernen per 1 januari 2024

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd (år)
Rosersberg	19 372	42 044	2025

#### Vakanta lokaler

Delar av koncernens fastigheter har under räkenskapsåret varit ej uthyrda. Kostnader hänförliga till dessa avser främst driftkostnader såsom el, vatten och värme, vilka uppstår oavsett om lokalerna är uthyrda eller ej. Någon separat uppföljning av dessa kostnader görs inte, men de bedöms inte vara väsentliga i förhållande till de totala fastighetskostnaderna.

#### Värderingsmodell

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt en kassaflödesbaserad modell. Vid värderingen används diskonterade framtida kassaflöden med marknadsmässiga avkastningskrav. Klassificeringen sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

#### Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Easy Depots kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. Bolaget innehar även obebyggd mark som redovisas till anskaffningsvärde. Någon värdering till verkligt värde eller exploateringsvärdering har inte gjorts för denna tillgång.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån projektets utvecklingsfas och kan baseras på:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som färdigställt projekt sker från den tidpunkt då en tillförlitlig värdering som färdigställd kan göras. Detta anses vara i skede när hyresavtal samt totalentreprenad avseende byggnation har tecknats och grundläggning avslutats. Förutsatt att extern värdering genomförts kan projekt då värderas som färdigställt minus bedömda tillkommande produktionskostnader.

#### Extern värdering

Easy Depot redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2025 externt värderat hela sitt fastighetsbestånd. Koncernens fastigheter värderas externt årligen. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet. Vid fastställande av verkligt värde tillämpas en avkastningsbaserad metod, där marknadsdata, inklusive ortspriser från jämförbara transaktioner, används som stöd vid bedömning av antaganden och rimlighet. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

#### Antaganden kassaflöde

Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 10 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet baseras även på bedömda hyresintäkter, vilka utgår från aktuella hyresnivåer och antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

#### Antaganden avkastningskrav

I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 6,1% (6%).

#### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större.

	Koncernen	
	2025	2024
<b>Känslighetsanalys</b>		
Hyresvärde (-5%)	-7 167	-7 112
Ekonomisk uthyrningsgrad (-5%)	-7 447	-7 332
Fastighetskostnader (+5%)	-1 219	-1 219
Avkastningskrav (+0,5%)	-10 618	-10 433
Avkastningskrav (-0,5%)	12 758	12 536

Känslighetsanalysen ovan visar hur rimliga förändringar i centrala värderingsantaganden påverka fastigheternas verkliga värde. Analysen baseras på justeringar av hyresvärde (-5 %), ekonomisk uthyrningsgrad (-5 %), fastighetskostnader (+5 %) samt avkastningskrav ( $\pm 0,5$  procentenheter). Endast fastigheter som värderas till verkligt värde ingår i analysen. Fastigheter i projektfas, som värderas till anskaffningsvärde, samt byggrätter som värderas till anskaffningsvärde eller separat marknadsvärde, inkluderas därför inte. Det bör noteras att känslighetsanalysen förenklar verkligheten genom att ändra en parameter i taget. I praktiken samvarierar ofta flera antaganden, exempelvis kassaflödesförutsättningar och avkastningskrav, vilket gör att den faktiska värdeförändringen vid marknadsförändringar kan avvika från vad som visas i analysen.

#### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025	2024	2025	2024
Ingående redovisat värde	97	259	97	259
Nedlagda kostnader	536	15	536	15
Omklassificeringar	-516	-178	-516	-178
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117</b>	<b>97</b>	<b>117</b>	<b>97</b>

#### Not 15 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	<i>Koncernen</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
<i>Tillgångar med nyttjanderätt</i>			
Lokaler	0	0	0
Bilar	204	31	126
<b>Summa</b>	<b>204</b>	<b>31</b>	<b>126</b>
<i>Leasingskulder</i>			
Långfristiga	105	0	33
Kortfristiga	94	33	97
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>33</b>	<b>130</b>

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	<i>Koncernen</i>	
	2025	2024
<i>Avskrivningar på nyttjanderätter</i>		
Lokaler	0	0
Bilar	-90	-94
<b>Summa</b>	<b>-90</b>	<b>-94</b>
<i>Koncernen</i>		
	2025	2024
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-6	-7
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder (ingår i posten centrala administrationskostnader).	-10	-10
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader).	-262	-314
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i posten centrala administrationskostnader)	0	0

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 Tkr (0 Tkr).

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 99 (95 Tkr). För information om leasingskuldens förfallotid se Not 4 Finansiell riskhantering.

De mest väsentliga leasingavtalen avser bilar.

Koncernen leasar bilar och i dessa avtal förekommer optioner om förlängning och även uppsägning. Generellt sett anser sig koncernen inte vara rimligt säker på att nyttja någon förlängningsoption eller uppsägningsoption avseende leasing av bilar då koncernen normalt sett lämnar tillbaka bilen vid avtalets utgång. Slutdatumet har därför satts till kontraktets initiala slutdatum.

Easy Depot AB  
559248-7531

Moderbolaget

Under året kostnadsförda leasingavgifter

	2025	2024
Lokaler	260	329
Bilar	103	111
<b>Summa</b>	<b>363</b>	<b>440</b>

Framtida leasingavgifter, för icke-uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år från balansdagen	161	119
Senare än ett år men inom fem år från balansdagen	140	0
Senare än fem år efter balansdagen	0	0

#### Not 16 Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar och skulder per utgången av 2025-12-31 och 2024-12-31 samt per ingången 2024-01-01 för koncernen. Finansiella tillgångar respektive skulder redovisas till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde.

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<i>Koncernen</i>				
<b>2025-12-31</b>				
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Likvida medel	0	11 952	0	11 952
Kundfordringar	0	195	0	195
Övriga kortfristiga fordringar	0	18	0	18
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>12 164</b>	<b>0</b>	<b>12 164</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	114 604	0	114 604
Leasingskulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	3 740	0	3 740
Övriga kortfristiga skulder	0	578	0	578
Upplupna kostnader	0	463	0	463
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>119 384</b>	<b>0</b>	<b>119 384</b>

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<i>Koncernen</i>				
<b>2024-12-31</b>				
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Likvida medel	0	22 849	0	22 849
Kundfordringar	0	326	0	326
Övriga kortfristiga fordringar	0	35	0	35
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>23 210</b>	<b>0</b>	<b>23 210</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	51 927	0	51 927
Leasingskulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	6 288	0	6 288
Övriga kortfristiga skulder	0	262	0	262
Upplupna kostnader	0	435	0	435
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>58 912</b>	<b>0</b>	<b>58 912</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa
<i>Koncernen</i>				
<b>2024-01-01</b>				
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>				
Likvida medel	0	4 321	0	4 321
Kundfordringar	0	64	0	64
Övriga kortfristiga fordringar	0	17	0	17
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 402</b>	<b>0</b>	<b>4 402</b>
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	0	4 950	0	4 950
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Leasingskulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	2 623	0	2 623
Övriga kortfristiga skulder	0	73	0	73
Upplupna kostnader	0	310	0	310
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>7 957</b>	<b>0</b>	<b>7 957</b>

Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ovan utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Easy Depot-koncernens verksamhet är exponerad för olika typer av finansiella risker som kan påverka årets resultat och eget kapital. Detta beror framförallt på förändringar i räntenivåer, men också på finansierings- och likviditetsrisk samt motpartsrisiker.

#### *Refinansieringsrisk*

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

#### *Valutarisk*

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Samtliga koncernens bolag verkar på den svenska marknaden. Det kan finnas några enstaka leverantörsskulder i utländsk valuta, men det handlar inte om några väsentliga belopp.

#### *Ränterisk*

Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Genom sina räntebärande skulder är koncernen utsatt för en ränterisk som kan få en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Vi hanterar denna risk genom att arbeta enligt vår finanspolicy och löpande se över kreditavtal och en kombination av rörlig och fast ränta samt skulder med olika ränteförfallostruktur.

#### *Likviditetsrisk*

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Likviditetsrisk anpassas genom att i första hand ha en väl avvägd affärsrisk, till exempel genom långa hyresavtal med finansiellt starka aktörer. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Vidare jobbar ledningen med god framförhållning vid likviditets- och refinansieringsbehov för att skapa förtroende mot finansiärer och kapitalmarknad.

*Kreditrisk- och motpartsrisk*

Kreditrisk kan uppstå genom att motparten inte fullgör sina åtaganden enligt ingångna avtal. Risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser enligt finansiella kontrakt begränsas genom att den centrala ekonomifunktionen följer upp och analyserar kreditrisk för varje kund. Riskbedömning görs av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Merparten av hyresfordringar erläggs i förskott så inga formella kreditgränser används, men obetalda fordringar följs upp regelbundet. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Baserat på detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordringar bedöms koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

**Not 17 Övriga kortfristiga fordringar**

	<i>Koncernen</i>			<i>Moderbolaget</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Momsfordran	856	3 397	8 391	219	312	967
Övriga	120	80	874	18	35	37
<b>Summa</b>	<b>976</b>	<b>3 476</b>	<b>9 266</b>	<b>236</b>	<b>347</b>	<b>1 004</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>Koncernen</i>			<i>Moderbolaget</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Förutbetald försäkring	88	77	22	67	77	22
Övriga förutbetalda kostnader	589	160	1 270	400	198	1 270
<b>Summa</b>	<b>677</b>	<b>236</b>	<b>1 292</b>	<b>467</b>	<b>275</b>	<b>1 292</b>

**Not 19 Likvida medel**

	<i>Koncernen</i>			<i>Moderbolaget</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>						
Banktillgodohavanden	11 952	22 849	4 321	1 391	19 722	2 698
<b>Summa</b>	<b>11 952</b>	<b>22 849</b>	<b>4 321</b>	<b>1 391</b>	<b>19 722</b>	<b>2 698</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

#### Not 20 Eget kapital

Koncernen	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
2025-01-01	23 649 169	1 182	98 598
Nyemission	0	0	0
2025-12-31	23 649 169	1 182	98 598

Aktiekapitalet består av 23 649 169 (23 649 169) stamaktier med kvotvärde 0,05 kr (0,05 kr).

Koncernen	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
2024-01-01	21 061 669	1 053	80 929
Nyemission	2 587 500	129	17 669
2024-12-31	23 649 169	1 182	98 598

Aktiekapitalet består av 23 649 169 (21 061 669) stamaktier med kvotvärde 0,05 kr (0,05 kr).

Moderbolaget	Antal aktier	Aktiekapital	Fri överkursfond
2025-01-01	23 649 169	1 182	98 598
Nyemission	0	0	0
2025-12-31	23 649 169	1 182	98 598

Aktiekapitalet består av 23 649 169 (23 649 169) stamaktier med kvotvärde 0,05 kr (0,05 kr).

Moderbolaget	Antal aktier	Aktiekapital	Fri överkursfond
2024-01-01	21 061 669	1 053	80 929
Nyemission	2 587 500	129	17 669
2024-12-31	23 649 169	1 182	98 598

Aktiekapitalet består av 23 649 169 (21 061 669) stamaktier med kvotvärde 0,05 kr (0,05 kr).

Koncernen och moderbolaget	2025	2024
Antalet aktier vid årets början	23 649 169	21 061 669
Antalet aktier vid årets slut	23 649 169	23 649 169

## Not 21 Upplåning

	Koncernen		
	2025	2024	2023
Ingående redovisat värde	51 927	4 950	0
Årets upplåning	78 443	52 851	4 950
Årets amortering	-15 180	-5 400	0
Oamorterade transaktionskostnader	-585	-475	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 604</b>	<b>51 927</b>	<b>4 950</b>

2025-12-31	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Skuld till kreditinstitut 1	Stibor + 7,00%	2026	10 000	10 000
Skuld till kreditinstitut 2	Stibor + 2,65%	2028	27 390	27 171
Skuld till kreditinstitut 3	Stibor + 2,55%	2027	40 000	39 633
Skuld till kreditinstitut 4	Stibor + 7,50%	2027	37 800	37 800
			<b>115 190</b>	<b>114 604</b>

2024-12-31	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Skuld till kreditinstitut 1	Stibor + 7,00%	2025	10 000	9 945
Skuld till kreditinstitut 2	Stibor + 1,95%	2026	14 550	14 130
Skuld till kreditinstitut 3	Stibor + 6,00%	2025	27 851	27 851
			<b>52 401</b>	<b>51 927</b>

2024-01-01	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Skuld till kreditinstitut 1	Stibor + 7,00%	2024	4 950	4 950
			<b>4 950</b>	<b>4 950</b>

Koncernen har per 31 december 2025 kovenanter kopplade till en total upplåning på 68 mkr (0 mkr).

Den kovenant som finns kopplat till dessa lån är en DSCR (driftnetto / (finansiella kostnader + amorteringar)) om minst 1,2 i dotterbolagen. Koncernen har uppfyllt samtliga kovenantvillkor per balansdagen samt under räkenskapsåret.

## Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

	Direkt upp- skjuten skatt*	Nyttjanderätts- tillgångar	Verkligt värde- värderingar	Summa
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
<b>2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>2 123</b>	<b>2 149</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	291	-19	3 775	4 047
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	0	0	0
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
<b>2024-12-31</b>	<b>291</b>	<b>6</b>	<b>5 898</b>	<b>6 195</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	329	-20	962	1 271
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	54	0	54
Redovisat i eget kapital	0	0	0	0
<b>2025-12-31</b>	<b>620</b>	<b>41</b>	<b>6 860</b>	<b>7 521</b>

\* Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader byggnader och mark som uppkommit i ägda bolag. Värderas till full skattesats.

Uppskjutna skattefordringar fördelas enligt följande:

	Projekt	Leasingskulder	Summa
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>			
<b>2024-01-01</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	0	-20	-20
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	0	0
Redovisat i eget kapital	0	0	0
<b>2024-12-31</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Redovisat i rapport över totalresultat	156	-20	136
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0
Tillkommande genom förvärv	0	0	0
Tillkommande leasingavtal	0	54	54
Redovisat i eget kapital	0	0	0
<b>2025-12-31</b>	<b>156</b>	<b>41</b>	<b>196</b>

Per 31 december 2025 finns det outnyttjade och ej aktiverade skattemässiga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Det skattemässiga underskottsavdraget uppgår till totalt 50977 Tkr (32753 Tkr). Den ej aktiverade uppskjutna skattefordran uppgår till 10501 Tkr (6747 Tkr).

#### Not 23 Kortfristiga skulder

	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Mervärdesskatt	149	0	0	0	0	0
Skatteskuld	427	375	171	129	259	150
Övriga kortfristiga skulder	4 282	561	281	169	299	208
<b>Summa</b>	<b>4 858</b>	<b>936</b>	<b>452</b>	<b>299</b>	<b>558</b>	<b>359</b>

#### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Förutbetalda hyresintäkter	448	360	81	0	0	0
Upplupna räntekostnader	0	0	0	0	0	0
Personalrelaterade poster	914	1 364	677	691	1 364	677
Övriga upplupna kostnader	463	435	310	210	231	150
<b>Summa</b>	<b>1 825</b>	<b>2 159</b>	<b>1 069</b>	<b>901</b>	<b>1 595</b>	<b>827</b>

#### Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar på immateriella tillgångar	1 554	808	1 554	808
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	90	94	0	0
Nedskrivningar på immateriella tillgångar	1 078	0	1 078	0
<b>Summa</b>	<b>2 722</b>	<b>902</b>	<b>2 632</b>	<b>808</b>

## Not 26 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>						2025-12-31
	2025-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasing-avtal	Förvärv	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	51 927	77 858	-15 180	0	0	0	114 604
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0	0
Leasingskulder	33	0	-94	260	0	0	199
<b>Summa</b>	<b>51 960</b>	<b>77 858</b>	<b>-15 275</b>	<b>260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114 803</b>

	<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>						2024-12-31
	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Nya leasing-avtal	Förvärv	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristig)	4 950	52 377	-5 400	0	0	0	51 927
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0	0
Leasingskulder	130	0	-92	0	0	-5	33
<b>Summa</b>	<b>5 080</b>	<b>52 377</b>	<b>-5 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>51 960</b>

## Not 27 Investeringar i dotterföretag

<i>Företagets namn</i>	Registrerings- och verksamhetsland	Organisationsnummer	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
EDO Löddeköpinge 1 AB	Sverige	559322-9908	100%
EDO Rosersberg 1 AB	Sverige	559412-8273	100%
EDO Helsingborg 1 AB	Sverige	559432-9087	100%
EDO Uppsala 1 AB	Sverige	559432-9095	100%
EDO Malmö 1 AB	Sverige	559518-0034	100%
EDO AB	Sverige	559495-9891	100%
EDO Holding 1 AB	Sverige	559531-6588	100%

<i>Företagets namn</i>	<i>Verksamhet</i>
EDO Löddeköpinge 1 AB	Äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter
EDO Rosersberg 1 AB	Äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter
EDO Helsingborg 1 AB	Äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter
EDO Uppsala 1 AB	Äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter
EDO Malmö 1 AB	Äger, förvaltar och utvecklar förvaltningsfastigheter
EDO AB	Bedriver byggverksamhet
EDO Holding 1 AB	Holdingbolag

## Not 28 Andelar i koncernföretag

	<i>Moderbolaget</i>		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Ingående anskaffningsvärden	23 398	17 773	15 213
Förvärv av dotterbolag	50	25	2 560
Lämnade aktieägartillskott	5 500	5 600	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 948</b>	<b>23 398</b>	<b>17 773</b>

Easy Depot AB  
559248-7531

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde
EDO Löddeköpinge 1 AB	559322-9908	Malmö	250	100%	4 525
EDO Rosersberg 1 AB	559412-8273	Malmö	250	100%	19 298
EDO Helsingborg 1 AB	559432-9087	Malmö	250	100%	1 025
EDO Uppsala 1 AB	559432-9095	Malmö	250	100%	1 025
EDO Malmö 1 AB	559518-0034	Malmö	250	100%	525
EDO AB	559495-9891	Malmö	250	100%	2 525
EDO Holding 1 AB	559531-6588	Malmö	250	100%	25
<b>Summa</b>					<b>28 948</b>

#### Not 29 - Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Ingående redovisat värde	36 109	46 571	17 024
Lämnade lån, netto	8 915	-4 863	29 547
Lämnade aktieägartillskott	-5 500	-5 600	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 524</b>	<b>36 109</b>	<b>46 571</b>

#### Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Moderbolaget	
	2025	2024
Fri överkursfond	98 598	98 598
Balanserat resultat	-29 381	-19 189
Årets resultat	-10 764	-12 824
<b>Totalt (Tkr)</b>	<b>58 453</b>	<b>66 585</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överföres	58 453	66 585
<b>Totalt (Tkr)</b>	<b>58 453</b>	<b>66 585</b>

#### Not 31 Transaktioner med närstående

Som närstående definieras företagsledningen i moderbolaget och styrelsen i moderbolaget samt dotterbolagen.

Bolaget har under året anlitat ett företag som ägs av en styrelseledamot för att utföra rekryteringstjänster. Tjänsterna har uppgått till totalt 200 Tkr (0 Tkr föregående år) och har utförts på marknadsmässiga villkor. Vid balansdagen uppgick skuld/fordran till 200 Tkr (0 Tkr föregående år). Moderbolaget har under räkenskapsåret haft transaktioner med dotterbolag. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Vid balansdagen uppgick fordringar på dotterbolag till 40 039 Tkr (36 369 Tkr) och skulder till 515 Tkr (260 Tkr). Av not 5 framgår den omsättning som moderbolaget haft till sina dotterbolag.

#### Not 32 Ställda säkerheter

	Moderbolaget		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Fastighetsinteckningar	113 020	45 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>113 020</b>	<b>45 000</b>	<b>0</b>

#### Not 33 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget		
	2025-12-31	2024-12-31	2024-01-01
Moderbolagsborgen för dotterföretag	113 020	45 000	0
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>113 020</b>	<b>45 000</b>	<b>0</b>

### **Not 34 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)**

Årsredovisningen per 31 december 2025 är Easy Depot AB (publ) första årsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder®. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen för Easy Depot-koncernen upprättats per den 31 december 2025 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2024 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2024 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS).

När ingångsbalansräkningen per den 1 januari 2024 samt balansräkningen per 31 december 2024 upprättades i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder®, justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat och ställning visas i de tabeller som följer nedan.

#### **Val som gjorts vid övergången till redovisning enligt IFRS**

Första gången IFRS tillämpas i en koncernredovisning ska redovisning ske i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. Koncernen har valt att tillämpa följande undantag;

##### *a) IAS 40 Förvaltningsfastigheter*

Koncernen har valt att från och med övergångsdatum till IFRS, 1 januari 2024, värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Effekt på eget kapital per övergångstidpunkten uppgår till 8171 Tkr och effekten per 2024-12-31 uppgår till 13791 Tkr.

##### *b) IFRS 16 Leasing*

I enlighet med IFRS 16 gjorde koncernen en bedömning av alla befintliga kontrakt, per övergångsdatum till IFRS Redovisningsstandarder®, för att avgöra om det var leasingkontrakt. Leasingskulder värderades till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna, diskonterade med den upplåningsränta som hade varit aktuell om kontraktet finansierats via upplåning. Nyttjanderättstillgångar värderades till storleken på leasingskulden men med hänsyn tagen till eventuell förutbetalad leasing. Leasingbetalningar som förfaller inom 12 månader från övergångsdatum till IFRS har hanterats som kortidsleasor. Effekt på eget kapital vid övergångsdatum 1 Tkr. Effekten per 2024-12-31 uppgår till 4 Tkr.

##### *c) IAS 12 Inkomstskatter*

Koncernen har valt att i enlighet med IAS 12 inte redovisa uppskjuten skatt vid första redovisningen av tillgångsförvärv.

#### **Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS Redovisningsstandarder®**

Enligt IFRS 1 ska koncernen presentera en avstämning mellan eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper och eget kapital och summa totalresultat enligt IFRS Redovisningsstandarder®. Koncernens övergång till redovisning enligt IFRS Redovisningsstandarder® har inte haft någon påverkan på de totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten.

För räkenskapsåret 2024 innebär övergången till IFRS Redovisningsstandarder® att årets totalresultat för koncernen påverkats med 14 888 Tkr till följd av verkligtvärde-värdering av förvaltningsfastigheter och 2 Tkr till följd av nyttjanderättsavtal. Total effekt på totalresultatet för perioden uppgår till 14 890 Tkr. Eget kapital har påverkats med 13 789 Tkr (8 167 Tkr per 2024-01-01) till följd av verkligt-värde-värdering av förvaltningsfastigheter och 2 Tkr (4 Tkr per 2024-01-01) till följd av nyttjanderättsavtal. Total effekt på eget kapital för perioden uppgår till 13 791 Tkr (8 171 Tkr per 2024-01-01).

Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS Redovisningsstandarder® för respektive period för eget kapital och summa totalresultat.

#### Avstämning av tillgångar per den 31 december 2024

		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Balanserade utvecklingsutgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		6 775	0	6 775
Byggnader och mark	a)	67 353	-67 353	0
Pågående nyanläggningar	a)	41 845	-41 748	97
Förvaltningsfastigheter	a)	0	125 643	125 643
Nyttjanderätter	b)	0	31	31
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 974</b>	<b>16 573</b>	<b>132 546</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		326	0	326
Skattefordringar		53	0	53
Övriga kortfristiga fordringar		3 476	0	3 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		711	-475	236
Likvida medel		22 849	0	22 849
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 416</b>	<b>-475</b>	<b>26 941</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>143 389</b>	<b>16 098</b>	<b>159 487</b>

#### Avstämning av eget kapital och skulder per den 31 december 2024

		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		1 182	0	1 182
Övrigt tillskjutet kapital		98 598	0	98 598
Annat eget kapital inkl årets resultat	a, b, c)	-21 615	13 791	-7 824
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 166</b>	<b>13 791</b>	<b>91 957</b>
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		13 950	0	13 950
Uppskjuten skatteskuld	a, b, c)	3 439	2 748	6 188
Leasingskuld	b)	0	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 389</b>	<b>2 748</b>	<b>20 138</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		38 451	-475	37 977
Leasingskuld		0	33	33
Leverantörsskulder		6 288	0	6 288
Skatteskulder		0	375	375
Övriga kortfristiga skulder		936	-375	561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 159	0	2 159
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 834</b>	<b>-441</b>	<b>47 393</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>65 223</b>	<b>2 307</b>	<b>67 530</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>143 389</b>	<b>16 098</b>	<b>159 487</b>

### Avstämning av tillgångar per den 1 januari 2024

		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Balanserade utvecklingsutgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		6 870	0	6 870
Byggnader och mark	a)	53 130	-53 130	0
Pågående nyanläggningar	a)	2 149	-1 889	259
Förvaltningsfastigheter	a)	0	64 572	64 572
Nyttjanderätter		0	126	126
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 148</b>	<b>9 679</b>	<b>71 828</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		64	0	64
Skattefordringar		0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 266	0	9 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	b)	1 292	0	1 292
Likvida medel		4 321	0	4 321
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 943</b>	<b>0</b>	<b>14 943</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>77 092</b>	<b>9 679</b>	<b>86 771</b>

### Avstämning av eget kapital och skulder per den 1 januari 2024

		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		1 053	0	1 053
Övrigt tillskjutet kapital		80 929	0	80 929
Annat eget kapital inkl årets resultat	a, b, c)	-14 726	8 171	-6 555
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 256</b>	<b>8 171</b>	<b>75 427</b>
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	a, b, c)	742	1 378	2 120
Leasingskuld		0	33	33
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>742</b>	<b>1 411</b>	<b>2 153</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		4 950	0	4 950
Leasingskuld		0	97	97
Leverantörsskulder		2 623	0	2 623
Skatteskulder		0	171	171
Övriga kortfristiga skulder		452	-171	281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	b)	1 069	0	1 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 094</b>	<b>97</b>	<b>9 191</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 836</b>	<b>1 508</b>	<b>11 344</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>77 092</b>	<b>9 679</b>	<b>86 771</b>

**Avstämning av summa totalresultat för perioden 2024-01-01-2024-12-31**

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	2 001	0	2 001
Övriga intäkter	166	0	166
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 167</b>	<b>0</b>	<b>2 167</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	0	-796	-796
Underhållskostnader	0	-33	-33
Fastighetsskatt	0	-95	-95
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>0</b>	<b>-924</b>	<b>-924</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>2 167</b>	<b>-924</b>	<b>1 243</b>
<i>Övriga kostnader</i>			
Uthyrningskostnader	0	-493	-493
Centrala administrationskostnader	-6 093	-8 100	-14 193
Personalkostnader	-8 714	8 714	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>-14 807</b>	<b>121</b>	<b>-14 686</b>
Avskrivningar	-1 602	1 602	0
<b>Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt</b>	<b>-14 242</b>	<b>799</b>	<b>-13 443</b>
Ränteintäkter	15	0	15
Räntekostnader	-1 644	-7	-1 651
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>-15 871</b>	<b>792</b>	<b>-15 080</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter	0	17 874	17 874
Skatt	-291	-3 776	-4 067
<b>Årets resultat</b>	<b>-16 162</b>	<b>14 890</b>	<b>-1 273</b>

Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat för koncernen.

Easy Depot AB  
559248-7531

Bolaget har även gått över från en kostnadsslagsindeldad resultaträkning till en funktionsindeldad resultaträkning. Nedan visas hur den konverterade resultaträkningen, efter justering på grund av ändrade redovisningsprinciper, har påverkat resultaträkningen.

	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	2 001	0	2 001
Övriga intäkter	166	0	166
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>2 167</b>	<b>0</b>	<b>2 167</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	0	-796	-796
Underhållskostnader	0	-33	-33
Fastighetsskatt	0	-95	-95
Övriga externa kostnader	-6 093	6 093	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 602	1 602	0
Uthyrningskostnader	0	-493	-493
<i>Centrala administrationskostnader</i>	0	-14 193	-14 193
Personalkostnader	-8 714	8 714	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-16 409</b>	<b>799</b>	<b>-15 610</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-14 242</b>	<b>799</b>	<b>-13 443</b>
Ränteintäkter	15	0	15
Räntekostnader	-1 644	-7	-1 651
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>-15 871</b>	<b>792</b>	<b>-15 080</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter	0	17 874	17 874
Skatt	-291	-3 776	-4 067
<b>Årets resultat</b>	<b>-16 162</b>	<b>14 890</b>	<b>-1 273</b>

#### Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen tagit en ny fastighet i drift i Helsingborg. En betydande del av fastigheten var uthyrd vid driftsättningen och uthyrningsarbetet för återstående ytor fortlöper med fortsatt god efterfrågan.

Vidare har koncernen refinansierat byggnadskreditivet i dotterbolaget EDO Helsingborg 1 AB. Den nya finansieringen innebär både ett högre kreditbelopp och förbättrade räntevillkor.

Efter räkenskapsårets utgång har en väsentlig intern omstrukturering genomförts inom koncernen, varvid moderbolaget Easy Depot AB överlät aktier i dotterbolag till koncernbolaget EDO Holding 1 AB. Omstruktureringen har genomförts i syfte att anpassa koncernens ägarstruktur.

Easy Depot AB  
559248-7531

Årsredovisningen beslutades 2026-05-27

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Johansson  
*Ordförande*

Lennart Sten  
*Styrelseledamot*

Sofia Wäborg  
*Verkställande direktör*

Anders Pettersson  
*Styrelseledamot*

Victor Persson  
*Styrelseledamot*

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Forvis Mazars AB

Åsa Andersson Eneberg  
Auktoriserad Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Victor-Manuel Persson

Styrelseledamot

Serienummer: b1176100dbf3a6[...]5c3dcce37f584

IP: 81.237.xxx.xxx

2026-05-27 18:48:07 UTC



## SOFIA WÄBORG

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 038445da593799[...]7e6a299c3fce0

IP: 91.130.xxx.xxx

2026-05-27 18:55:05 UTC



## ANDERS PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5f7bdb0c1b9305[...]1d169182dfeca

IP: 88.20.xxx.xxx

2026-05-27 19:12:47 UTC



## Mats Håkan Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: d5656e022026b6[...]594855f00ae37

IP: 84.218.xxx.xxx

2026-05-27 19:21:40 UTC



## Lennart Arne Sten

Styrelseledamot

Serienummer: d41e757d7e2454[...]3e154d53a5688

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-05-27 19:45:57 UTC



## Åsa Andersson Eneberg

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 33b12600b17892[...]e2e89acdb6740

IP: 82.183.xxx.xxx

2026-05-27 20:05:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Easy Depot AB  
Org. nr 559248-7531

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Easy Depot AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under rubriken "Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer" att styrelsen vill uppmärksamma att likviditet utgör den främsta kortsiktiga risken för bolaget. Det är styrelsens bedömning att det nuvarande rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att finansiera verksamheten under de kommande 12 månaderna. En nyemission är beslutad och finansiell rådgivare är kontrakterad. Diskussioner pågår med potentiella investerare och styrelsen bedömer att förutsättningar finns för att säkerställa erforderlig finansiering för den kommande tolv månadersperioden. Trots det positiva intresset kvarstår en risk att framtida kapitalanskaffningar kan misslyckas.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Easy Depot 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt. Den verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt 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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Åsa Andersson Eneberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Andersson Eneberg

### Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 33b12600b17892[...]e2e89acdb6740

IP: 82.183.xxx.xxx

2026-05-27 20:05:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.