

Detta Grundprospekt är daterat och godkänt den 25 maj 2026. Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv (12) månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Grundprospektets giltighetstid.



**Grundprospekt
avseende
Medium Term Note-program
om SEK 15 000 000 000
eller motvärdet därav i EUR eller NOK
med möjlighet att emittera europeiska gröna
obligationer**

Ledarbank

SEB

Emissionsinstitut

Danske Bank

DNB Carnegie

Handelsbanken

Nordea

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Jernhusen ABs (publ) ("Jernhusen" eller "Bolaget") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år ("MTN-programmet"). Grundprospektet har godkänts och registrerats för utgivande av Medium Term Notes ("MTN") och obligationer som betecknas "europeisk grön obligation" eller "EuGB" ("EuGB") i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 ("EuGB-förordningen") under en period om tolv månader från godkännandet av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Grundprospektet utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Prospektförordningen.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska utvärderas av svensk domstol exklusivt.

För detta Grundprospekt ska definitioner i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor" ("Allmänna Villkor") gälla om inget annat anges. Som del av detta Grundprospekt ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Jernhusen kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av detta Grundprospekt.

MTN respektive EuGB är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje presumtiv investerare måste därför, mot bakgrund av investerarens egna förutsättningar, besluta om lämpligheten av en investering i MTN respektive EuGB. I synnerhet bör varje investerare (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av Allmänna Villkor samt för varje MTN respektive EuGB gällande Slutliga Villkor, (ii) göra en helhetsbedömning av fördelarna och riskerna med att investera i MTN respektive EuGB utifrån den information som finns i detta Grundprospekt och information vilken hänvisas till i detta Grundprospekt eller varje härtill hörande tillämpligt tillägg, (iii) ha tillgång till och kunskap om lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen särskilda ekonomiska situation utvärdera en investering i MTN respektive EuGB och den betydelse MTN respektive EuGB kommer att få för investerarens hela investeringsportfölj, (iv) ha tillräckliga ekonomiska resurser och tillräcklig likviditet för att bära alla risker som en investering i MTN respektive EuGB medför, inklusive MTN respektive EuGB med kapitalbelopp och ränta som betalas i en eller flera valutor eller där valutan för kapital eller räntebetalningar skiljer sig från den presumtive investerarens valuta, (v) vara bekant med hur relevanta index och finansiella marknader fungerar, och (vi) kunna utvärdera (antingen själv eller med hjälp av en ekonomisk rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska faktorer, räntefaktorer och andra faktorer som kan påverka investerarens investering och förmåga att bära ifrågasatt risker.

I förhållande till varje emission av MTN respektive EuGB kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN respektive EuGB och lämpliga distributionskanaler för MTN respektive EuGB kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN respektive EuGB (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN respektive EuGB (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida arrangören eller någon handlare som medverkar vid emissionen av MTN respektive EuGB är en producent av sådana MTN respektive EuGB. Varken arrangören, handlarna eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande av MTN respektive EuGB i andra länder än Sverige och Norge. I andra medlemsländer i den Europeiska Unionen ("EU") kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i EES som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen. MTN respektive EuGB riktar sig följaktligen inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land.

I Konungariket Norge får det inte lämnas erbjudande eller ske någon försäljning av MTN respektive EuGB förutom (direkt eller indirekt): (a) ett erbjudande av MTN respektive EuGB till investerare med ett krav om minimumköp av MTN respektive EuGB per investerare på minst 100 000 EUR; (b) till "professionella kunder" så som detta begrepp är definierat i § 10-6 i den norske lov av 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel ("Verdipapirhandelloven"); (c) erbjudande till mindre än 150 fysiska eller juridiska personer (annat än "professionella kunder" som detta är definierat i § 10-6 i Verdipapirhandelloven; och (d) i andra fall där ett sådant försäljningserbjudande inte medför något krav på registrering eller publicering av ett prospekt i enlighet med Verdipapirhandelloven och Prospektförordningen såsom genomförd i norsk rätt enligt § 7-1 i Verdipapirhandelloven.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är i sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande i några andra jurisdiktioner än Sverige eller Norge. Inga MTN eller EuGB som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN respektive EuGB i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig lagstiftning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BESKRIVNING AV JERNHUSENS MTN-PROGRAM	4
2.	RISKFÄKTORER	10
3.	PRODUKTBEKRIVNING	16
4.	ALLMÄNNA VILLKOR	18
5.	MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	34
6.	INFORMATION OM JERNHUSEN AB	38
7.	HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	48
8.	HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	50
9.	ADRESSER	51

1. BESKRIVNING AV JERNHUSENS MTN-PROGRAM

ÖVERSIKT

Detta MTN-program utgör en ram under vilket Jernhusen AB (publ) (org. nr. 556584-2027, LEI 529900F2GBRYPZFX003), i enlighet med styrelsens beslut fattade den 17 januari 2013 och 16 mars 2023, avser att uppta lån i svenska kronor, norska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av sex miljarder (6 000 000 000) svenska kronor ("**SEK**") eller motvärdet därav i euro ("**EUR**") eller norska kronor ("**NOK**"). I enlighet med styrelsens beslut fattat den 7 mars 2018, utökades det högsta sammanlagda vid varje tid utestående nominella beloppet för MTN-programmet till SEK tio miljarder (10 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK. I enlighet med styrelsens beslut fattat den 29 april 2025 har det högsta sammanlagda vid var tid utestående nominella beloppet för MTN-programmet utökats till SEK femton miljarder (15 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

Lån tas upp genom utgivande av löpande skuldebrev, så kallade Medium Term Notes ("**MTN**") respektive europeisk grön obligation eller EuGB ("**EuGB**") ("**Lån**"). MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och vänder sig till investerare på den svenska och norska kapitalmarknaden. Nominellt belopp för varje Lån är minst EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK.

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).

För samtliga MTN respektive EuGB som ges ut under detta program ska nedan angivna Allmänna Villkor gälla. Dessutom ska för varje MTN respektive EuGB gälla kompletterande Slutliga Villkor vilka tillsammans med Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för respektive Lån. Huruvida ett Lån utgör en MTN respektive EuGB framgår av tillämpliga Slutliga Villkor. Mall för Slutliga Villkor finns nedan. Varje Lån som utges under MTN-programmet tilldelas ett lånenummer.

Bolaget har utsett Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till MTN-programmet, till emissionsinstitut i MTN-programmet.

Såsom emissionsinstitut under MTN-programmet har ovannämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Emissionsinstitutet har emellertid i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen kan intressekonflikter uppstå i framtiden. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN respektive EuGB som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen. Om det i framtiden skulle finnas sådana intressen kommer det att specificeras i tillämpliga Slutliga Villkor.

GRÖNA OBLIGATIONER OCH EUGB

Gröna Ramverk

Bolaget kan komma att emittera gröna MTN under MTN-programmet ("**Gröna Obligationer**") i enlighet med sitt från tid till annan publicerade gröna ramverk som beskriver de villkor ("**Gröna Villkor**") som är tillämpliga för en emission av Gröna Obligationer under det gröna ramverket ("**Gröna Ramverket**"). För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst Lån ska Slutliga Villkor för sådant Lån ange att obligationen är en Grön Obligation. En Grön Obligation utgör inte en "europeisk grön obligation" eller "EuGB" i enlighet med EuGB-förordningen. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

För mer detaljerad information om Jernhusens vid var tid gällande Gröna Ramverk hänvisas till Bolagets hemsida (www.jernhusen.se).

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 ("**Taxonomiförordningen**") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft fullt ut den 1 januari 2023.

Gröna Ramverket 2022

Den 28 oktober 2022 lanserade Jernhusen ett finansieringsramverk (Green Financing Framework) ("**Gröna Ramverket 2022**") som är tillämpligt för Bolagets Lån med nummer 139 GB, 140 GB, 141 GB, 142 GB, 143 GB, 144 GB, 145 GB, 145 GB T2, 146 GB, 148 GB, 141 GB T2, 149 GB, 146 GB T2, 150 GB, 151 GB, 152 GB, 153 GB, 154 GB och 154 GB T2 för utgivande av gröna obligationer, lån och företagscertifikat, vilket tillsammans med tillhörande oberoende utlåtande från CICERO Shades of Green finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se). Det Gröna Ramverket 2022 beskriver de särskilda villkor (de "**Gröna Villkoren 2022**") som är tillämpliga vid emission av Gröna Obligationer under ramverket. Gröna Ramverket 2022 har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2021 och har genomgått en oberoende utvärdering.

Gröna Ramverket 2022 sätter villkoren för bolagets finansiering i syfte att stödja målsättningen och klimatneutralitet senast 2045. Ramverket uppfyller kraven i ICMA Green Bond Principles utgivna i juni 2021 och med 2022 års appendix avseende de fem rekommenderade komponenterna vilka utgör basen för ramverket (emissionslikvidens användning, process för utvärdering och val av tillgångar, förvaltning av emissionslikvid, rapportering och ICMA:s rekommendation att utse extern granskning) samt de krav som Taxonomiförordningen per december 2021 ställer. CICERO Shades of Green har granskat det nya finansieringsramverket och ger det högsta betyg, "Dark Green" och betyget "Excellent" gällande bolagsstyrning. Andrahandsutlåtandet är daterat den 28 oktober 2022 och finns tillgängligt på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se).

Ett belopp motsvarande nettolikviden för Gröna Obligationer kommer att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar som främjar övergången till en koldioxidsnål, klimattålig och hållbar ekonomi. Dessa gröna tillgångar ("**Gröna Tillgångar 2022**") behöver vara förenliga med, bland annat, vissa särskilda kategorier och kriterier vilka finns listade i Gröna Ramverket 2022 och vilka överensstämmer alternativt sträcker sig längre än Taxonomiförordningens kriterier. Nettolikviden för Gröna Obligationer får inte allokeras till aktiviteter som inte bedöms vara kvalificerade enligt kraven i de Gröna Villkoren 2022. Vidare får nettolikviden inte allokeras eller kopplas till fossilbaserad energigenerering, kärnenergienerering, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljönegativ resursutvinning (så som sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel eller tobak.

En grupp med representanter från Jernhusens olika affärsenheter kommer att identifiera och nominera projekt och tillgångar inom de berättigade kategorierna såsom listade i Bolagets Gröna Ramverk 2022 till en så kallad Business Council ("**BC**"). BC kommer därefter att utvärdera de nominerade projekten och tillgångarna för att säkerställa efterlevnad av de Gröna Villkoren 2022 genom att utvärdera deras övergripande miljöpåverkan och risk. De nominerade projekten och tillgångarna ska även bedömas utifrån om de överensstämmer med gällande lagar och förordningar samt med Jernhusens interna regelverk och riktlinjer. BC har ensamt mandat att godkänna projekt och tillgångar genom enhälliga beslut, vilka kommer att dokumenteras. En lista över samtliga Gröna Tillgångar 2022 kommer att föras av Jernhusens finansavdelning. För det fall att ett projekt eller en tillgång inte längre uppfyller de Gröna Villkoren 2022 kommer projektet eller tillgången att tas bort från listan och ett belopp motsvarande dessa medel kommer att återkrediteras till Den Gröna Portföljen enligt nedan.

Ett belopp motsvarande nettolikviden från Gröna Obligationer kommer att krediteras ett separat konto ("**Det Gröna Kontot**") eller på annat sätt spåras av Jernhusen ("**Den Gröna Portföljen**"). Avdrag kommer att göras från Den Gröna Portföljen med ett belopp motsvarande finansieringen, refinansieringen, investeringen eller utgifterna för Gröna Tillgångar 2022. Om en tillgång inte längre kan kvalificeras som en Grön Tillgång, eller om det underliggande projektet eller tillgången avyttras eller på annat sätt förloras, kommer ett belopp motsvarande dessa medel att återkrediteras till Den Gröna Portföljen.

För att möjliggöra transparens och insyn för Jernhusens intressenter kommer Jernhusen att publicera en årlig rapport (engelska) på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se)¹ innehållandes information om allokering av medel, efterlevnad av de Gröna Villkoren 2022 och effektdata för finansierade Gröna Tillgångar 2022. Denna rapport publiceras årligen inom tre (3) månader efter räkenskapsårets utgång till dess att ingen grön finansiering är utestående. Vidare kommer Jernhusens externa revisor, eller liknande part utsedd av Jernhusen, att undersöka och rapportera om huruvida den utbetalda likviden har allokerats till berättigade projekt och tillgångar i enlighet med Gröna Villkor 2022. Slutsatserna kommer att lämnas i ett undertecknat uttalande som publiceras på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se)².

Gröna Ramverket 2025

Jernhusen har upprättat ett nytt finansieringsramverk (Green Financing Framework) daterat 12 november 2025 ("**Gröna Ramverket 2025**") som finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se) och som beskriver de särskilda villkor ("**Gröna Villkoren 2025**") som är tillämpliga vid emission av Gröna Obligationer. Det Gröna Ramverket 2025 har upprättats i enlighet med principerna för gröna obligationer, "Green Bond Principles" i dess lydelse per 2025 ("**GBP**") som utfärdats av International Capital Market Association och i enlighet med principerna för gröna lån, "Green Loan Principles" i dess lydelse per 2025 ("**GLP**"), som utfärdats av Loan Market Association, Loan Syndications and Trading Association och Asia Pacific Loan Market Association. Huvudkomponenterna i GBP och GLP består av (i) emissionslikvidens användning, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid, och (iv) rapportering. Det Gröna Ramverket 2025 har vidare utvecklats i linje med rekommendationen om extern granskning. Obligationer som emitteras under Bolagets MTN-program och som uppfyller kraven enligt de Gröna Villkoren 2025 utgör en Grön Obligation.

Enligt det Gröna Ramverket 2025 ska ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av Grön Obligation användas uteslutande av Jernhusen för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera nya och/eller befintliga tillgångar som uppfyller vissa kriterier som uppställs i det Gröna Ramverket 2025 och som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatresilianta och hållbara ekonomier ("**Gröna Tillgångar 2025**"). Gröna Tillgångar 2025 består av tillgångar inom kategorierna (i) hållbara transporter (Clean transportation), (ii) gröna byggnader (Green Buildings) och (iii) förnybar energi (Renewable energy). Nettolikviden från en Grön Obligation kommer att användas för att finansiera Gröna Tillgångar 2025 och kommer därmed inte att användas för att finansiera fossilbränslebaserad energiproduktion. Bolaget är verksamt på den svenska marknaden och ett belopp motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer därmed uteslutande att användas för att finansiera eller refinansiera tillgångar och utgifter i Sverige.

Bolagets treasury-avdelning utvärderar och väljer tänkbara Gröna Tillgångar 2025 utifrån deras överensstämmelse med det Gröna Ramverket 2025. De föreslagna Gröna Tillgångarna förs sedan in i ett register ("**Grönt Register**"). För att säkerställa att medel från Gröna Obligationer allokeras i enlighet med kriterierna i det Gröna Ramverket 2025 har Bolaget tillsatt en funktion, "Green Investment Forum" ("**GIF**") bestående av CFO, hållbarhetschefen och affärsområdeschefer. GIF ansvarar för att granska och utvärdera det Gröna Registret. Efter GIFs förkvalificering kommer de identifierade tillgångarna att utvärderas av ledningen. Ledningen har genom enhälligt beslut mandat att självständigt godkänna tillgångar. Samtliga beslut dokumenteras och förvaras hos Bolagets treasury-avdelning. Om en Grön Tillgång 2025 upphör att uppfylla de kriterier som anges i Gröna Villkor 2025 kommer tillgången att exkluderas från registret.

För att vara transparent gentemot intressenter kommer Jernhusen att publicera en rapport som innehåller information om allokering av medel, efterlevnad av de Gröna Villkoren 2025 samt effektdata för finansierade Gröna Tillgångar 2025. Rapporten kommer att publiceras på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se) årligen eller så länge det finns utestående Gröna Obligationer.

Bolaget har utsett S&P Global Ratings som extern granskare för att tillhandahålla ett oberoende andrahandsyttrande avseende det Gröna Ramverket 2025. Det fullständiga yttrandet kommer, tillsammans med Bolagets Gröna Ramverk 2025, att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se). Vidare kommer Jernhusens externa revisor eller liknande part som har utsetts av Jernhusen att undersöka och rapportera om huruvida den utbetalda likviden har allokerats till Gröna Tillgångar 2025 i enlighet med

¹ Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

² Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

informationen i rapporteringen. Slutsatserna kommer att tillhandahållas i ett undertecknat uttalande som kommer att finnas tillgängligt på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se).

EuGB

Jernhusen kan komma att emittera Lån som betecknas som "europeisk grön obligation" eller "EuGB" under MTN-programmet i enlighet med EuGB-förordningen samt det faktablad för europeiska gröna obligationer som ska upprättas enligt EuGB-förordningen ("**Faktabladet**") och som är tillämpligt för viss emission av EuGB. Endast Lån som uppfyller kraven i EuGB-förordningen och där detta har intygats av en godkänd extern granskare kan betecknas som en "europeisk grön obligation" eller "EuGB". Om den oberoende granskarens utlåtande om hur väl anpassade användningen av intäkterna från en EuGB är till EuGB-förordningen är negativt, till exempel till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder, får sådan EuGB inte längre betecknas som en "EuGB" eller "europeisk grön obligation". Om Lån som betecknas som "europeisk grön obligation" eller "EuGB" efter emissionsdagen inte längre uppfyller kraven i EuGB-förordningen förväntar sig Bolaget att Lånet därefter klassificeras som en Grön Obligation.

För det fall Jernhusen emitterar EuGB under MTN-programmet kommer detta samt Faktablad, EuGB-allokeringsrapporter och effektrapporter (inklusive relevanta utlåtanden däröver) samt, i tillämpliga fall, kapitalutgiftsplaner att publiceras på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se). Om Faktabladet uppdateras eller ersätts kommer det uppdaterade eller ersättande Faktabladet att tillämpas på samtliga därefter följande emissioner av EuGB. Ett sådant uppdaterat eller ersättande Faktablad kommer att publiceras i enlighet med EuGB-förordningen före den relevanta emissionsdagen för den första emissionen av EuGB som sådant Faktablad avser.

Ett belopp motsvarande nettolikviden från en emission av EuGB ska användas i enlighet med Faktabladet. Enligt Faktabladet ska Jernhusen allokera 100 procent av emissionslikviden till verksamheter som är miljömässigt hållbara enligt artikel 3 i Taxonomiförordningen. Fördelningen mellan ny finansiering och refinansiering kommer att redovisas i Jernhusens årliga allokerings- och effektrapport. Emissionslikviden kommer att allokeras till ekonomiska verksamheter som är inriktade på miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" enligt artikel 9 i Taxonomiförordningen. Allokeringen omfattar följande verksamheter: (i) infrastruktur för järnvägstransport, (ii) uppförande av nya byggnader, (iii) installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik, samt (iv) förvärv och ägande av byggnader.

Belopp motsvarande intäkterna från emission av EuGBs kommer inte att allokeras till övergångsverksamheter eller till taxonomiförenliga verksamheter relaterade till kärnkraft eller fossilgas enligt artiklarna 10.2 och 11.3 i Taxonomiförordningen.

Vid emission av EuGB kommer tillämpliga Lån och allokeringen av intäkterna från varje emission av Obligationer emitterade som EuGB att bedömas och övervakas i enlighet med Faktabladet.

Jernhusen kommer, för varje 12-månadersperiod räknad från likviddagen för respektive emission av EuGB och till dess att nettolikviden är fullt allokerad (och, i förekommande fall, tills eventuell kapitalutgiftsplan har slutförts), att upprätta och publicera en EuGB-allokeringsrapport i enlighet med EuGB-förordningen. EuGB-allokeringsrapporter kan avse en eller flera emissioner av EuGB.

Jernhusen kommer att säkerställa att varje EuGB-allokeringsrapport och, i förekommande fall, tillhörande efter-emissionsgranskning publiceras inom 270 dagar efter utgången av respektive 12-månadersperiod, varvid den externa granskaren garanteras minst 90 dagar för sin granskning inom denna period.

Efter full allokering av nettolikviden kommer Jernhusen att inhämta en efter-emissionsgranskning från en registrerad extern granskare avseende den EuGB-allokeringsrapport som upprättas vid full allokering. Om allokeringen därefter korrigeras i väsentlig utsträckning kommer en efter-emissionsgranskning av den ändrade rapporten att inhämtas utan onödigt dröjsmål.

Jernhusen kommer att upprätta och publicera en årlig effektrapport från emissionsdagen till dess att emissionslikviden är fullt allokerad. Effektrapporten ska innehålla information om de miljömässiga effekterna av de tillgångar som finansierats med nettolikviden från respektive EuGB, i enlighet med EuGB-förordningen. Samtliga EuGB-allokeringsrapporter, granskningar av denna samt effektrapporter kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se).

TILLFÖRDA MEDEL

Motivet och användningen av tillförda medel från de MTN som kommer att utges är att allmänt finansiera den verksamhet som Bolaget bedriver eller i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor. Motivet och användningen av tillförda medel från de Gröna Obligationerna är i enlighet med de Gröna Villkoren. EuGB emitteras i enlighet med EuGB-förordningen. Motivet och användningen av tillförda medel från EuGB är att dessa ska användas till finansiering eller refinansiering av tillgångar eller utgifter som är förenliga med EU-Taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier, i enlighet med EuGB-förordningen och det tillämpliga Faktabladet för viss emission av EuGB.

SKATT

Euroclear Sweden AB eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent, på utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och svenskt dödsbo.

Verdipapirscentralen eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer inte avdrag för preliminär skatt. Enligt norsk rätt är fordringshavare, ej bosatta i Norge, inte skatteförpliktade för mottagna räntebetalningar som är noterade i Norge. Detta gäller oavsett var emittenten har sin hemvist. Således uppstår ingen skyldighet att betala källskatt i Norge för ränteutbetalningar.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Fordringshavare ska själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med en investering i MTN respektive EuGB och därvid rådfråga skatterådgivare.

STATUS

MTN respektive EuGB utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag. MTN respektive EuGB utgivna under MTN-programmet är fritt överlåtbara.

FORM AV VÄRDEPAPPER SAMT IDENTIFIERING

MTN respektive EuGB är en skuldförbindelse i dematerialiserad form. MTN respektive EuGB som emitteras i SEK eller EUR ska för Fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden AB på VP-konto. MTN respektive EuGB som emitteras i NOK registreras i VPS-system enligt Verdipapirsentralloven. Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Bolaget uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN respektive EuGB genom att göra relevanta betalningar till Euroclear Sweden AB respektive Verdipapirsentralen som i sin tur distribuerar betalningarna vidare till respektive Fordringshavare. Investering i MTN respektive EuGB är således beroende av funktionaliteten i VPC-systemet och VPS-systemet för att kunna erhålla betalning under MTN respektive EuGB.

MTN respektive EuGB ansluts till Euroclear Sweden AB och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden AB erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Vid en anslutning av MTN respektive EuGB till Verdipapirsentralens system kommer ISIN att erhållas från Verdipapirsentralen.

Euroclear Sweden AB har adress: Klarabergsviadukten 63, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige.

Verdipapirsentralen ASA har adress: Tollbugata 2, NO-0152 Oslo, Norge.

UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel på en Reglerad Marknad anges i Slutliga Villkor och om MTN respektive EuGB ska distribueras på Reglerad Marknad kommer ansökan att inges till Nasdaq Stockholm, Oslo Børs, en del av Euronext, eller annan reglerad marknad. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats kommer att ha rätt att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN respektive EuGB tas upp till handel.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Lån under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av prospekt.

Kostnaden för att uppta ett Lån till handel på en Reglerad Marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

FÖRSÄLJNING

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under nominellt belopp. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) försorg i Euroclear Sweden AB:s system, eller för MTN respektive EuGB emitterade i NOK, i Verdipapirscentralens system.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN respektive EuGB;
- (ii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstituten;
- (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och Norge; och
- (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

Marknadspriset på MTN respektive EuGB är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE GRUNDPROSPEKTET

Bolaget, med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för Grundprospektets innehåll och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Information som inhämtats från tredje man har återgetts korrekt och så vitt emittenten känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts tyder ingenting på att sakförhållanden utelämnats som sannolikt skulle göra sådan information vilseledande eller felaktig.

Bolagets ansvar för Grundprospektets innehåll gäller även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och har fått samtycke till att utnyttja Grundprospektet enligt villkoren häri. I den omfattning som följer av relevanta regelverk ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstituten har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Potentiella investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

2. RISKFAKTORER

Nedan beskrivs riskfaktorer som bedöms som väsentliga för Bolaget och kan komma att påverka Bolagets förpliktelser i samband med utgivande av MTN respektive EuGB. Risker som beskrivs är dels verksamhetsrelaterade risker, dels värdepappersrisker förenade med MTN respektive EuGB utgivna under MTN-programmet. Bolagets bedömning av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för att risken realiserar och den förväntade negativa omfattningen det skulle innebära om risken skulle realiserar. Riskerna är indelade i kategorier och de riskfaktorer som bedömts som mest väsentliga presenteras först i respektive kategori, därefter presenteras riskerna i respektive kategori utan inbördes ordning. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt. Vidare kvantifieras risknivån för respektive riskområde utifrån skalan låg, medel eller hög. För att bedöma risknivån utifrån denna skala tas hänsyn till sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens det kan få på möjligheten att Bolaget ska nå sina mål. De finansiella riskerna inom Jernhusen definieras och hanteras genom en av Bolagets styrelse beslutad finanspolicy.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Investorerare i MTN respektive EuGB har en kreditrisk på Bolaget. Investerares möjlighet att erhålla betalning under MTN respektive EuGB är beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Investering i av Bolaget utgiven MTN respektive EuGB omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Genom sin verksamhet är Bolaget exponerat för olika risker. Identifiering av riskerna har utgått ifrån Bolagets affärsplan, riskkartläggningar samt finansiella risker definierade i Bolagets finanspolicy. Riskerna i Koncernens verksamhet är tydligt kopplade till Bolagets målstruktur och kan i huvudsak delas in i operativa risker, strategiska risker, finansiella risker och marknads- och omvärldsrisker.

Operativa risker

Med operativa risker avses risker förknippade med den löpande förvaltningen av Jernhusens fastighetsinnehav, inklusive ny-, till- och ombyggnation.

Projektverksamheten

Projektverksamheten innefattar ett flertal risker som vid negativt utfall kan påverka Bolagets möjlighet att nå strategiska mål för hållbart värdeskapande. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning och förändrade projektvolymerna under planprocessen. Det finns även en risk att kommunen ställer krav på medfinansiering från Jernhusen för exempelvis infrastruktur som gör det svårt att få lönsamhet i investeringen. Vissa av Jernhusens större stadsutvecklings- och stationsnära projekt är därtill beroende av externa beslut, infrastrukturinvesteringar och samordning med bland annat kommuner, Trafikverket och andra offentliga aktörer. Om sådana beslut, investeringar eller samordningsprocesser försenas, förändras eller uteblir kan det påverka projektens tidplan, genomförbarhet, omfattning och lönsamhet negativt. Detta kan i sin tur medföra ökade kostnader, senarelagda intäkter eller att projekt inte kan genomföras i den omfattning eller inom den tidsram som Bolaget förväntat sig. I genomförandeprojekten finns risker som bland annat kan innebära ökade kostnader och tidsförskjutningar. Det avser produktionsrisker, som till exempel tillgång och val av leverantörer, försening av leveranser och material, ökade materialkostnader, entreprenadform, tekniskt utförande, marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk, felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål.

Jernhusen bedriver vissa större projekt som omfattar över 100 MSEK. Huvuddelen av dessa projekt revideras löpande av externa projektrevisorer som bland annat följer upp att projekten arbetar enligt den interna projektstyrningsmodellen Jernboken. Större projektbeslut hanteras också i Jernhusens affärsråd och därefter i styrelsens investeringsutskott före beslut i styrelsen. Det finns risker kopplade till att något av Jernhusens större projekt misslyckas att efterleva den interna projektstyrningsmodellen Jernboken, eller att den interna projektstyrningsmodellen skulle visa sig otillräcklig. Det finns även en risk kopplad till att projekt som inte omfattar över 100 MSEK inte revideras på samma sätt som de projekten över 100 MSEK. Jernhusens kontinuerliga projektverksamhet, särskilt i förhållande till Jernhusens stora projekt och de projekt som är stora men inte över 100 MSEK (och därför inte är föremål för extra revision och uppföljning), innebär en löpande risk för ökade kostnader. Ökad osäkerhet i omvärlden det senaste året kring globala

varukedjor, geopolitiska konflikter och inflation har ökat sannolikheten och konsekvensen för att ökade utgifter för material och svårigheter med materialförsörjning som påverkar projektverksamheten. Sannolikheten för att risken realiserar bedöms som hög och den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara hög. Om risken realiserar kan det få negativa konsekvenser för Jernhusens resultat och i förlängningen på Jernhusens finansiella ställning.

Fastighetsintäkter och fastighetsutgifter

Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad efterfrågan på Jernhusens lokaltyper, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad, konkurser, indexuppräkning av hyresintäkter. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Vidare är intäkterna från kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet och resandeströmmar.

Risker kopplade till fastighetsutgifter avser kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre, vilket medför ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket också kan innebära höga underhålls- och investeringsutgifter. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter. Sannolikheten att Jernhusens fastighetsintäkter skulle sjunka och/eller fastighetskostnader öka bedöms som medel och den potentiella negativa konsekvensen därav bedöms vara medel. Om Jernhusens fastighetsintäkter skulle sjunka och/eller fastighetskostnaderna öka skulle det få en negativ effekt på Jernhusens resultat och i förlängningen kunna innebära att Jernhusens finansiella ställning försämras.

Arbetsmiljöansvar

I Jernhusens verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledningar finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större arbetsmiljörisiker i jämförelse med många andra arbetsplatsmiljöer. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktig för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. Jernhusen fastigheter ska vara säkra för besökare, hyresgäster och underleverantörer. Inom Jernhusens depåområden är Jernhusen infrastrukturförvaltare, vilket är en tillståndspliktig verksamhet där tillstånd utfärdas av Transportstyrelsen. I Jernhusens byggprojekt är det viktigt att Jernhusen och anlätade underentreprenörer säkerställer att säkerhetsrutiner finns och följs så att inga människor skadas.

Jernhusen följer upp säkerhetssystemen inom depåområdena månadsvis och är bland annat medlem i organisationen Håll Nollan som arbetar efter visionen att ingen ska skada sig på byggarbetsplatser. Jernhusen bedömer att sannolikheten har ökat för att risker kopplade till arbetsmiljöansvar skulle realiserar då Jernhusen planerar för fler och större projekt och därmed ökar exponeringen. Jernhusen bedömer sannolikheten för arbetsmiljöansvar som medel och om Jernhusen skulle brista i sitt arbetsmiljöansvar skulle det kunna innebära fara för anställda och i förlängningen bristande förtroende för Jernhusen som arbetsgivare och företag. Den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara hög.

Strategiska Risker

Strategiska risker avser främst risker förknippade med ägandet av Jernhusens fastigheter.

Fastighetsportföljen

Marknadsvärdet på fastigheter baseras på externa och interna faktorer som marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling men kan också påverkas av förändrade förutsättningar på vissa orter eller enskilda fastigheter. Jernhusens fastigheter påverkas av utvecklingen av resande och godstransporter på järnväg samt utvecklingen av storstadsregioner och främst inom lokaltyperna handel, service, restaurang, kontor, hotell och depåer. Värdeförändringar på fastigheter påverkar Jernhusens resultaträkning och balansräkning samt soliditet och belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan innebära att villkor i kreditavtal bryts vilket leder till fördyrad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning, vilket i förlängningen kan få negativa effekter på Jernhusens finansiella ställning.

Jernhusens fastighetsportfölj innehåller flera typer av fastigheter vilket minskar riskexponeringen. Stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte blir för hög. För att starta en byggnation kan det finnas villkor om

uthyrningsgrad. För att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden görs en löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis görs en intern värdering av fastighetsportföljen. Externvärdering utförs årligen av de fastigheter som tillsammans motsvarar omkring 80 procent av marknadsvärdet. Jernhusen bedömer sannolikheten för att risken realiserar som medel och den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara medel.

Finansiella risker

Jernhusen är exponerat mot finansiella risker, där ränterisk och refinansieringsrisk är de mest väsentliga.

Ränterisk

Risk för negativ resultat- och kassaflödesmässig påverkan beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Marknadsräntan påverkas bland annat av centralbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser. Ökade marknadsräntor över tid påverkar Jernhusens finansiella kostnader. I slutet av mars 2026 låg genomsnittsräntan på finansieringsportföljen på 2,7 procent. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt, medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1-5 år enligt Bolagets finanspolicy, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Större negativa förändringar av marknadsräntan kan innebära att Jernhusen inte klarar det övergripande ekonomiska målet med en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 mars 2026, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 33 miljoner kronor under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot skulle ha haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 131 miljoner kronor. En stigande ränta över tid innebär höjda räntekostnader långsiktigt vilket har en påverkan på lönsamheten om inte förändringar i räntekostnader kan kompenseras av motsvarande resultatförbättringar i verksamheten. Ökade räntekostnader kan således påverka Jernhusens resultat negativt. Jernhusen bedömer sannolikheten att riskens realiserar som medel och den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara hög.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken avser svårigheter med att refinansiera låneförfall eller att finansiering kan erhållas men till högre kreditmarginaler. Begränsad tillgång till finansiering påverkar Jernhusens möjligheter att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt fastighetsbestånd. Alternativt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler som kan innebära problem att nå det övergripande ekonomiska målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad.

Jernhusen styrs genom övergripande ekonomiska mål där en genomsnittlig kapitalbindningstid ska överstiga två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel ska motsvara minst 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i finansieringen samt olika finansieringskällor och kreditgivare för att minska refinansieringsrisken och ökade finansieringskostnader. Jernhusen hade per den 31 mars 2026 en genomsnittlig kapitalbindning på 3,3 år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till tio år.

Om Jernhusen skulle misslyckas med att hålla en jämn förfallostruktur eller om exempelvis förändringar på kapitalmarknaden skulle innebära ändrade möjligheter till refinansiering skulle det kunna påverka Jernhusens möjlighet att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt fastighetsbestånd. Om finansiering endast kan erhållas till höga kreditmarginaler kan det innebära problem att nå det övergripande ekonomiska målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad. För det fall Jernhusen inte skulle nå sina övergripande ekonomiska mål skulle det påverka Bolagets finansiella ställning och på sikt försvåra Bolagets fortsatta utveckling. Jernhusen bedömer sannolikheten att risken realiserar som låg, men den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara medel.

Marknads- och omvärldsrisker

Avser risker som är kopplade till omvärldsfaktorer och händelser som Jernhusen inte direkt kan påverka men kan förhålla sig till.

Makroekonomiska risker

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, inflation, tillväxt och sysselsättning. Minskad efterfrågan i ekonomin och inom olika lokaltyper påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt ingen eller låg indexuppräknning av befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.

Jernhusen bedriver aktiv omvärldsbevakning för att motverka risker kopplat till svängningar i den globala ekonomin. Vidare eftersträvas finansiell stabilitet genom en väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktstorlek. Jernhusen bedömer sannolikheten för att makroekonomiska risker realiserar som medel, vidare bedöms den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar som hög.

Kris och krig

Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, händelser som gör Jernhusens byggnader obrukbara samt andra brott och pandemier. Även risken för krig faller under kategorin Kriser. Attacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet, där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och byggnader. Jernhusens byggnader kan även drabbas av brand, vattenskada, skadegörelse eller annan olycka som kan leda till skada för människor och på byggnader. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter. Jernhusens verksamhet förväntas i många avseenden fortgå även i händelse av höjd beredskap eller krig. I ett sådant scenario finns risk för att lägre intäkter och högre kostnader för Jernhusen att vidmakthålla verksamheten. Jernhusen bedömer sannolikheten att risken realiserar som medel och den potentiella negativa konsekvensen av att risken realiserar bedöms vara medel.

Klimatförändringar

De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden som skyfall, stormar och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det en risk för skador på egendom och för verksamheten i fastigheten på grund av översvämningar, bränder eller att byggnader inte klarar av de nya väderförhållandena och förändrade temperaturer. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Exempel på sådana förändringar kan vara nya politiska beslut om krav på byggnation, ny lagstiftning som påverkar förvaltningen av fastigheter, teknisk utveckling som ställer högre krav på utvecklingen av fastigheter samt förändrad marknadsstandard för byggnation och underhåll som fördyrar för emittenten. Detta kan innebära ökade kostnader för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter. Det finns indikationer på marknaden att fastigheter i extra utsatta områden kan bli svåra att försäkra, vilket i sin tur kan leda till ytterligare ökade återställningskostnader för Jernhusen i händelse av en naturkatastrof. Jernhusen bedömer sannolikheten att risker kopplat till klimatförändringar realiserar som medel och den potentiella negativa konsekvensen av att riskerna realiserar bedöms vara medel.

Svårt att nå klimatmål

Hög efterfrågan på nödvändiga klimatsmarta material och tekniker riskerar att leda till brist på tillgång respektive höga priser vilket kan försena, fördyra eller försämma omställningen till att minska klimatpåverkan i värdekedjan. Otillräcklig styrning i projekten mot målgränsvärden för klimatpåverkan samt bristande kompetens, metoder och stöd medför risk för att Bolaget inte får full effekt i klimatomställningen. Utveckling av metoder, processer och kompetens inom Bolaget, exempelvis utbildningar och uppföljning i verksamheten av Bolagets interna styrdokument "Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen" vilket går att hitta på Jernhusens hemsida (www.jernhusen.se)³, är viktiga områden för att lyckas nå klimatmålen. Om Jernhusen misslyckas med att nå klimatmålen kan Jernhusens varumärke och rykte på marknaden skadas vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Jernhusens konkurrenskraft, intäkter och finansiella resultat. Jernhusen bedömer sannolikheten att risker kopplat till klimatmål realiserar som medel och den potentiella negativa konsekvensen av att riskerna realiserar bedöms vara hög.

Cyberrisker

Digitaliseringen i samhället går i snabb takt, så även inom fastighetsbranschen. I och med digitalisering och uppkoppling av Jernhusens fastigheter ökar också riskerna för olika typer av IT-incidenter. Hotaktörer med olika syften söker ständigt nya möjligheter att störa företags IT-system och infrastruktur. Utöver detta finns rent tekniska cyberrisker som avbrott i datahallar, korrupta system och avbrott i närkommunikation.

³ Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Störningar i Jernhusens fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor och byggnader, förlorad information och skada för Jernhusens varumärke.

Jernhusen gör bedömningen att Bolaget bedriver den typ av samhällsviktig verksamhet som omfattas av EU-direktivet NIS2 (Network and Information Security Directive 2)⁴, och därmed av den kommande svenska cybersäkerhetslagen (2025:1506). Jernhusen jobbar aktivt med att säkra efterlevnad och därmed minska riskerna inom området. Jernhusen bedömer sannolikheten att cyberrisker realiseras som medel och den potentiellt negativa konsekvensen av att riskerna realiseras bedöms vara medel.

Taxonomiförordningen

Taxonomiförordningen innehåller regler för att avgöra när en ekonomisk verksamhet ska anses vara miljömässigt hållbar. Sedan januari 2023 omfattar Taxonomiförordningen förutom klimatförändringar också vatten och marina resurser, omställning till en cirkulär ekonomi, miljöförstoring och biologisk mångfald. Taxonomiförordningen ska ligga till grund för att identifiera och klassificera miljömässigt hållbara investeringar och kan komma att innebära en strängare bedömning av vilka finansiella instrument som tillåts att marknadsföras som "gröna" produkter.

Bolaget arbetar aktivt med att säkerställa att Bolaget uppfyller kraven i Taxonomiförordningen för att fortsatt skapa förutsättningar för grön finansiering av hållbara investeringar i gröna fastigheter och infrastruktur för hållbart resande. Om Bolaget misslyckas med att efterleva förordningen, till exempel avseende informationskrav eller uppfyllande av miljömässiga kriterier, kan det innebära att Bolaget förbjuds att marknadsföra, distribuera och sälja Gröna Obligationer. Om Bolaget inte skulle kunna emittera Gröna Obligationer finns en risk att det skulle påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPER UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET

MTN respektive EuGB under MTN-programmet kan variera gällande struktur och utformning. MTN respektive EuGB kan innehålla delar som medför särskilda risker för presumtiva investerare. Nedan presenteras ett antal värdepappersspecifika risker.

MTN respektive EuGB är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag och Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN respektive EuGB. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN respektive EuGB fordras det därför att Koncernbolag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN respektive EuGB kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN respektive EuGB.

Bolaget och Koncernbolag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som kan vara säkerställda. Om Koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda borgenärer i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Jernhusens konkurs finns det således risk för att det inte finns tillräckligt med tillgångar för att ge investerare i MTN respektive EuGB full betalning.

I MTN-programmet förekommer en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär att emittenten åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av emittenten, men det är tillåtet att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Risker förenade med gröna obligationer

Vad som utgör Gröna Obligationer avgörs av de kriterier som framgår av Bolagets gröna ramverk, Green Financing Framework (eller sådan annan benämning på Bolagets gröna ramverk som framgår på Bolagets hemsida) (såsom definierat som de Gröna Villkoren nedan). Det finns en risk för att Gröna Obligationer

⁴ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2555 av den 14 december 2022 om åtgärder för en hög gemensam cybersäkerhetsnivå i hela unionen, om ändring av förordning (EU) nr 910/2014 och direktiv (EU) 2018/1972 och om upphävande av direktiv (EU) 2016/1148.

enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana Gröna Obligationer, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget.

Det föreligger en risk för att nettolikviden från Gröna Obligationer endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller villkoren enligt gällande Gröna Villkor, exempelvis till följd av omständigheter utanför Jernhusens kontroll såsom ändringar i regulatoriska krav eller makroekonomiska, geopolitiska eller klimatrelaterade händelser som påverkar tillgängligheten av gröna investeringsmöjligheter eller möjligheten att använda likviden för dess avsedda ändamål. Eventuell nettolikvid från Gröna Obligationer som inte kan användas för sådan finansiering eller refinansiering får inte istället användas för något annat syfte som står i strid med de Gröna Villkoren men kommer fortsatt innebära räntekostnader för Bolaget. Det finns även en risk för att projekt som har finansierats eller refinansierats genom nettolikviden från Gröna Obligationer endast delvis eller inte alls uppnår de miljöfördelar som har motiverat investeringen, vilket riskerar strida mot syftet med en investering i Gröna Obligationer.

Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om hur Taxonomiförordningen och EuGB-förordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificeringen av gröna MTN. Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån som emitteras såsom Gröna Obligationer eller att ett visst Lån som emitteras såsom Gröna Obligationer på grund av Taxonomiförordningen och/eller EuGB-förordningen upphör att klassificeras som gröna MTN innebär det vidare inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av Gröna Obligationer eller annan kompensation vid sådan händelse, vilket i sin tur medför risk för att värdet på sådan Grön Obligation minskar.

Risker förenade med EuGB

Vad som utgör en "europeisk grön obligation" eller "EuGB" avgörs med hänsyn till de krav som framgår av EuGB-förordningen. Det finns en risk för att EuGB enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl utformningen av Faktabladdagen som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Likviddagen för visst Lån som betecknas som "europeisk grön obligation" eller "EuGB", vilket kan medföra förmånligare villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget.

Det finns en risk att nettolikviden från EuGB endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller villkoren enligt det för vissa EuGB gällande Faktabladdagen eller enligt EuGB-förordningen till följd av omständigheter utanför Jernhusens kontroll. Om en tillgång som har finansierats med nettolikvid från EuGB i enlighet med ett visst Faktabladdagen avyttras finns en risk att medel från avyttringen endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera tillgångar som vid den tidpunkten uppfyller kraven i sådant Faktabladdagen och EuGB-förordningen på ekonomiskt lönsamma villkor.

Om den oberoende granskarens utlåtande avseende huruvida användningen av emissionslikviden från en EuGB är förenlig med EuGB-förordningen är negativt, exempelvis till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder, kan sådan EuGB inte längre betecknas som en "EuGB" eller "europeisk grön obligation" vilket riskerar att skada Jernhusens renommé samt strida mot syftet med en investering i sådan EuGB. Det finns ingen garanti för att Jernhusen i sådant fall kan genomföra ändringar nödvändiga för att redan emitterade obligationer återigen ska betecknas som "EuGB" eller "europeisk grön obligation". Vidare riskerar överträdelser av bestämmelserna i EuGB-förordningen att leda till omfattande sanktionsavgifter enligt lag (2024:1085) med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om europeiska gröna obligationer.

EuGB-förordningen ålägger Bolaget att publicera allokeringssrapporter inom 270 dagar efter varje 12-månadersperiods utgång, och att säkerställa att extern granskare erhåller minst 90 dagar för sin granskning inom denna period. Förseningar i datainsamling, internprocesser eller tillgängligheten av godkänd extern granskare kan riskera att dessa tidsfrister inte hålls. Om Bolaget inte uppfyller rapporteringskraven i EuGB-förordningen riskerar Bolaget sanktionsavgifter och att EuGB-beteckningen förloras, vilket i sin tur kan skada Bolagets rykte och påverka möjligheten att framgent emittera EuGB. Sådana brister utgör dock inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare och medför ingen rätt till förtida återbetalning eller kompensation.

3. PRODUKTBSKRIVNING

Nedan följer en beskrivning av och exempel på de konstruktioner och villkor som förekommer vid utgivande av MTN respektive EuGB under Bolagets MTN-program. Konstruktionen av varje enskild MTN respektive EuGB framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor. Slutliga Villkor och Allmänna villkor kommer finnas tillgängliga på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se)⁵.

RÄNTEKONSTRUKTIONER

För MTN respektive EuGB utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 3 utge MTN respektive EuGB med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella lånet tillhörande Slutliga Villkor. I enlighet med detta Grundprospekt emitteras dock MTN respektive EuGB med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

MTN RESPEKTIVE EUGB MED FAST RÄNTA

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen. Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (men exklusive) Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas vanligen på 30/360-dagarsbasis (30/360) för MTN respektive EuGB i SEK, NOK och EUR. Denna dagberäkning beskrivs utförligare nedan.

Infaller förfallodag för MTN respektive EuGB med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår härvid endast till och med Ränteförfallodagen, om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

MTN RESPEKTIVE EUGB MED RÖRLIG RÄNTA (FRN)

Om MTN respektive EuGB i Slutliga Villkor anges vara MTN respektive EuGB med rörlig ränta ska räntan på det utestående beloppet beräknas periodvis utifrån den rörliga Räntebas, med tillägg eller avdrag för Räntebasmarginal, som anges i Slutliga Villkor. MTN respektive EuGB i SEK eller EUR med rörlig ränta löper med ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen. MTN respektive EuGB i NOK med rörlig ränta löper med ränta från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (men exklusive) Återbetalningsdagen. Räntan erläggs vanligen i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK, EUR eller NOK, om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

Med Ränteförfallodag för rörlig ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntebas för rörlig ränta

Räntebas avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*) i Allmänna Villkor, vilket är STIBOR för Lån i SEK, EURIBOR för lån i EUR och NIBOR för lån i NOK.

MTN respektive EuGB med rörlig ränta utgivna under detta Grundprospekt kommer inledningsvis att ha antingen STIBOR, NIBOR eller EURIBOR som räntebas. Dessa utgör referensvärden enligt förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**"). Referensvärdena tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB (STIBOR), Norske Finansielle Referenser AS (NIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Per datumet för detta Grundprospekt är administratören av (i) EURIBOR, European Money Markets Institute, (ii) NIBOR, Norske Finansielle Referanser AS, och (iii) STIBOR, Swedish Financial

⁵ Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Benchmark Facility AB registrerade i det register som hålls av den Europeiska värdepappersmyndigheten ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen.

MTN RESPEKTIVE EUGB UTAN RÄNTA (S.K. "NOLLKUPONGSKONSTRUKTION")

MTN respektive EuGB löper utan ränta eller med en så kallad nollkupongskonstruktion, det vill säga MTN respektive EuGB säljs till en kurs understigande nominellt belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det nominella beloppet.

DAGBERÄKNING AV RÄNTEPERIOD

Utöver nedan beskrivna metoder för beräkning av dagar, kan andra konstruktioner anges i de Slutliga Villkoren.

- "*30/360- dagarsbasis*" innebär att man utgår ifrån att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360. I vissa fall benämns detta även "*360/360*" eller "*Bond Basis*".
- "*30/365- dagarsbasis*" innebär att man utgår ifrån att året består av 365 dagar som i sin tur fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 365.
- "*Faktiskt antal dagar/360*" innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.
- "interpolering" bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

INLÖSEN

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor och kan vara förenad med villkor eller åtagande av det slag som framgår nedan eller ytterligare specificeras i Slutliga Villkor.

MTN respektive EuGB med förtida lösenmöjlighet för Bolaget (Call)

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen (emittentens call) specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet.

4. ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Jernhusen AB (publ) (org nr 556584-2027) ("**Bolaget**") upptar på kapitalmarknaden under detta Medium Term Note-program ("**MTN-programmet**") genom att utge MTN (inklusive, i förekommande fall, EuGB) (såsom definierade nedan) i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631. Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid var tid är utestående får ej överstiga SEK FEMTON MILJARDER (15 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

För varje Lån upprättas slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**" - se bilagan till dessa villkor för exempel), vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för Lånet. Referenserna nedan till "**dessa villkor**" ska således med avseende på ett visst Lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa villkor följande definitioner ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut" enligt Slutliga Villkor, (i) om Lån upptagits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet, eller (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet;

"Affärsdag" dag då överenskommelse om placering av MTN träffats mellan Bolaget och Utgivande Institut;

"Avstämningsdag" (a) i förhållande till Euroclear Sweden den femte (5) Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag;

(b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde (14:e) dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren;

"Bankdag" (a) avseende MTN emitterad i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; eller

(b) avseende MTN emitterad i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som är dag då avvecklingssystemen för norska centralbanken och VPS är öppet.

"Dagberäkningsmetod" Är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

"Emissionsinstitut"	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) samt Swedbank AB (publ) (gemensamt "Emissionsinstitutet") samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga Emissionsinstitutet och sådant nytt emissionsinstitut;
"EuGB"	obligationer som betecknas som "europeiska gröna obligationer" eller "EuGB" i enlighet med EuGB-förordningen och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;
"EuGB-förordningen"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer;
"EUR"	euro, den officiella valutan för varje medlemsstat inom Europeiska Unionen som har infört valutan i enlighet med EG-fördraget;
"EURIBOR"	<p>(a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet LSEGs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;</p> <p>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller</p> <p>(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) eller (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränzteperioden;</p>
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
"Europeiska Referensbanker"	fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) bland de banker som vid tillfället normalt används som referensbanker i marknaden;
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som annars är berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN samt den som enligt bestämmelse om förvaltarregistrering är att betrakta som Fordringshavare;
"IPA" "IPA-avtalet"	är, sådant bolag som enligt punkt 7.3 ingått IPA-avtal med Bolaget; är ett issuing and paying agent-avtal mellan Bolaget och IPA där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirscentralloven samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.
"Justerat Lånebelopp"	det sammanlagda nominella beloppet av utestående MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller av Koncernbolag;
"Kapitalbelopp"	enligt Slutliga Villkor, det belopp varmed Lån ska återbetalas;
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag enligt kap.1 § 11 i aktiebolagslagen (2005:551) eller motsvarande bestämmelse i den lag som ersätter sådan lag;

"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirsentralloven hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
"Ledarbanken"	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ);
"Likviddag"	dag då likvidbeloppet ska betalas till Bolaget, normalt femte (5) Bankdagen efter Affärsdagen;
"Lån"	varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program;
"Lånedatum"	enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa;
"Lånevillkor"	är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor och de Slutliga Villkoren för sådant Lån;
"MTN"	ensidig skuldförbindelse, inklusive men inte begränsat till, sådana skuldförbindelser som betecknas som "europeiska gröna obligationer" eller "EuGB" i enlighet med EuGB-förordningen, med en löptid om lägst ett år och som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirsentralloven och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program-;
"NIBOR"	<p>(a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i NOK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;</p> <p>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller</p> <p>(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.</p>
"NOK"	norska kronor;
"Rambelopp"	i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 16.2, SEK FEMTON MILJARDER (15 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid var tid får vara utestående, varvid MTN i annan valuta än SEK ska omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive MTN publiceras på LSEGs sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan kurs inte publiceras – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot den aktuella valutans på Affärsdagen;
"Referensbanker"	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);

"Reglerad Marknad"	är en reglerad marknad såsom definieras i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv;
"Räntebas"	avseende Lån med rörlig räntekonstruktion (FRN), räntebasen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 6 (<i>Byte av Räntebas</i>);
"SEK"	svenska kronor;
"Startdag för Ränteberäkning"	Enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa för aktuellt Lån.
"STIBOR"	<p>(a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet LSEGs sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller</p> <p>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller</p> <p>(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden;</p>
"Utgivande Institut"	enligt Slutliga Villkor, Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;
"Valuta"	SEK, EUR eller NOK;
"Verdipapirsentralloven"	den norske lov av 15. mars 2019 nr. 6 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv.;
"VP-central"	den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK;
"VP-konto"	är det värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn, i båda fallen i enlighet med respektive lands lag och riktlinjer, inklusive VPS Reglerna;
"VPS"	Verdipapirsentralen ASA (org. nr. 985 140 421) (verksam under namnet Euronext Securities Oslo);
"VPS Reglerna"	"VPS Rules for Registration of Financial Instruments" publicerade av VPS;
"Väsentligt Koncernbolag"	Koncernbolag vars: <p>(i) totala tillgångar på balansräkningen, på icke-konsoliderad basis, utgör fem (5) procent eller mer av Koncernens konsoliderade totala tillgångar på balansräkningen, enligt senaste reviderade årsredovisningen; eller</p>

- (ii) resultat före ränta och skatt, på icke-konsoliderad basis, utgör fem (5) procent eller mer av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, enligt senaste reviderade årsredovisningen; och

"Återbetalningsdag" enligt Slutliga Villkor, dag då Kapitalbeloppet avseende MTN ska återbetalas.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på LSEGs sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Lägsta Valör, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/-ar och Ränteperiod återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i SEK, EUR eller NOK med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

3. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 3.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 3.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 3.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavare. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

4. REGISTRERING AV MTN

- 4.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 4.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 4.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

- 4.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 12 (*Fordringshavarmöte*) och punkt 13 (*Uppsägning*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

5. RÄNTEKONSTRUKTION

- 5.1 Slutliga Villkor anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:

(a) Fast ränta:

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (men exklusive) Återbetalningsdagen.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Rönteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor. Infaller Rönteförfallodag för MTN med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår härvid endast till och med (inklusive) Rönteförfallodagen för Lån i SEK eller EUR och till (exklusive) Rönteförfallodagen för Lån i NOK, om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

(b) FRN (Floating Rate Notes):

MTN i SEK eller EUR med rörlig ränta löper med ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen. Röntesatsen för respektive Rönteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Röntebestämningssdag och utgörs av Röntebasen med tillägg av Röntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av punkt 6 (*Byte av Röntebas*).

MTN i NOK med rörlig ränta löper med ränta från (och inklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (men exklusive) Återbetalningsdagen. Röntesatsen för respektive Rönteperiod beräknas av IPA på respektive Röntebestämningssdag och utgörs av Röntebasen med tillägg av Röntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpningen av punkt 6 (*Byte av Röntebas*).

Om beräkningen av Röntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Röntesatsen anses vara noll.

Kan röntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 18.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den röntesats som gäller för den då löpande Rönteperioden. Så snart hindret upphört ska Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) (för Lån i SEK och EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny röntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Rönteperioden.

Röntan erläggs vanligen i efterskott på varje Rönteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Röntebas.

Infaller Rönteförfallodag för Lån med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag ska som Rönteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rönteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Rönteförfallodagen för Lån i SEK och EUR, och till (exklusive) Rönteförfallodagen för Lån i NOK, om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

(c) Nollkupong:

Lånet löper utan ränta.

5.2 För MTN som löper med ränta ska räntan beräknas på nominellt belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

5.3 Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än sådan som angivits i punkt 5.1 ovan.

6. BYTE AV RÄNTEBAS

6.1 Om en Triggerhändelse som anges i 6.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

6.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("**Triggerhändelse**") som innebär:

(a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;

(b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

(c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;

(d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

(e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören av Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR respektive NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller

(f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

- 6.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 6.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Ränthebas vid en tidigare tidpunkt.
- 6.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningssdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningssdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan nästkommande Räntheperiod vara:
- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
 - (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 6 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningssdag, men utan framgång.

- 6.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP-central i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligen fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.
- 6.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 6 (*Byte av Ränthebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtagits eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill följande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utfört åtgärder enligt detta avsnitt.
- 6.7 I detta avsnitt 6 (*Byte av Ränthebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

"Administratör av Ränthebas" är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR och Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR, eller någon aktör som ersätter som administratör av Ränthebasen.

"Ersättande Ränthebas" är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande ränthevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Ränthebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Ränthebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Ränthebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Ränthebas.

"Oberoende Rådgivare" är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

"Offentliggörande" är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 6.2 (b) till 6.2 (f) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

"Relevant Nomineringsorgan" är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet respektive Financial Stability Board eller någon del därav.

"Spreadjustering" är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

- (a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller
- (b) om (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

7. ÅTERBETALNING AV LÅN, ÅTERKÖP OCH (I FÖREKOMMANDE FALL) UTBETALNING AV RÄNTA

- 7.1 MTN förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta enligt punkt 5 (*Räntekonstruktion*) erläggs på aktuell Ränteförfallodag.
- 7.2 Betalning av Kapitalbelopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilken MTN upptagits och betalas till den som är Fordringshavare eller till sådan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning på Avstämningsdagen.
- 7.3 För det fall att en emission av MTN i NOK är förestående, åtar sig Bolaget att ingå ett IPA-avtal genom vilket IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirscentralloven samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.
- 7.4 Bolaget har uppdragit eller i förekommande fall, åtar sig att uppdra, åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har, eller i förekommande fall, Bolaget ska tillse att IPA har, åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 7.5 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 7.6 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals eller IPA:s försorg på respektive förfallodag.
- 7.7 Skulle relevant VP-central eller IPA på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas genom relevant VP-centrals eller IPA:s försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 7.8 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central eller IPA som avses i punkt 18.1 ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska dröjsmålsränta utgå enligt punkt 8.2 nedan.

- 7.9 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och relevant VP-central eller IPA likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central eller IPA hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 7.10 Bolaget har rätt att vid varje tidpunkt återköpa MTN under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets egen bedömning behållas, överlåtas eller lösas in.

8. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från (men exkluderande) förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR och NIBOR för MTN utgivna i NOK under den tid dröjsmålet varar med tillägg av två (2) procentenheter. STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka som dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för MTN som löper med ränta, ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt MTN på förfallodagen i fråga med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 8.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive relevant VP-central som avses i punkt 18.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga, eller (b) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR respektive NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka som dröjsmålet varar).

9. PRESKRIPTION

- 9.1 Rätten till betalning av Kapitalbeloppet preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 9.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om Kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 10.1 Med marknadslån avses i punkt 10.2 (a) och punkt 10.2 (b) lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats.
- 10.2 Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att:
- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
 - (b) inte självt ställa säkerhet för marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
 - (c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag ska tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

- 10.3 Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avyttring eller sådant avhändande skulle medföra en väsentligt negativ effekt på Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavare.
- 10.4 Emissionsinstitutet har rätt att medge att Bolagets åtaganden enligt föregående stycken helt eller delvis ska upphöra om (a) betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN, och (b) sådan säkerhet godkänns vid Fordringshavarmöte. Om sådan säkerhet godkänns vid Fordringshavarmöte ska Bolagets åtaganden enligt föregående punkter upphöra i den utsträckning som beslutet på Fordringshavarmötet medger.

11. FÖRTIDA INLÖSEN

- 11.1 Rätt för Fordringshavare till förtida inlösen av MTN föreligger om svenska statens ägande i Bolaget, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt understiger hundra (100) procent av antalet aktier och röster i Bolaget. Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan ägarförändring meddela Fordringshavarna därom i enlighet med punkt 14 (*Meddelande*).
- 11.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger ska Bolaget, om så begärs av Fordringshavare, återbetala utestående nominellt belopp för MTN jämte upplupen ränta till och med Lösensdagen till sådan Fordringshavare på Lösensdagen.
- 11.3 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt punkt 11.1 ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösensdagen.
- 11.4 Med "**Lösensdag**" i punkterna 11.2-11.3 avses den dag som infaller nittio (90) dagar efter att meddelande om ägarförändringen tillställts Fordringshavare, dock att om Lösensdagen inte är en Bankdag ska som Lösensdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 11.5 Vid förtida inlösen enligt denna punkt ska vad som stadgas om återbetalning av MTN, betalning av ränta samt Avstämningsdag i punkt 5 (*Räntekonstruktion*) äga motsvarande tillämpning.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut äger rätt att, och ska efter skriftlig begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("**Fordringshavarmöte**"). Kallelsen ska minst tio (10) Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och berörda Fordringshavare i enlighet med punkt 14 (*Meddelande*).
- 12.2 Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska äga rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.
- 12.3 Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ledarbanken ska utse ordföranden om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.
- 12.4 Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktör och andra högre befattningshavare inom Bolaget samt Bolagets revisorer och Bolagets juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet, rätt att delta. Det kan beslutas av Bolaget och dess representanter endast får närvara under en del av Fordringshavarmötet. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.
- 12.5 Ledarbanken eller IPA ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från slutet av Avstämningsdagen. Ordföranden ska upprätta

en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

- 12.6 Vid Fordringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Ledarbanken. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 14 (*Meddelande*). Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden eller VPS genom Ledarbankens eller annan av Ledarbanken utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Ledarbanken.
- 12.7 Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.
- 12.8 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("**Extraordinärt Beslut**"):
- (a) godkännande av ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Kapitalbeloppet, ändring av föreskriven valuta för MTN (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*));
 - (b) godkännande av gäldenårsbyte; och
 - (c) godkännande av ändring av denna punkt 12.
- 12.9 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom relevant VP-centrals försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 12.5 (med beaktande av punkt 12.12) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 12.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.
- 12.10 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per MTN (som utgör del av samma Lån) som innehas av denne.
- 12.11 Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträtts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 12.12 Vid tillämpningen av denna punkt 12 ska innehavare av förvaltarregistrerad MTN betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet var innehavare av MTN och

storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade MTN ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal MTN som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.

- 12.13 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.
- 12.14 Samtliga Ledarbankens, relevant VP-centrals och Emissionsinstitutens (dock ej Fordringshavarnas) skäligen kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.
- 12.15 Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Ledarbanken till den adress som anges i prospekt. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskande.

13. UPPSÄGNING

- 13.1 Emissionsinstitutet ska om så begärs av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart om:
- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende MTN såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre Bankdagar;
 - (b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt (a) eller, i förekommande fall, punkten "Gröna Obligationer" alternativt punkten "EuGB" i de Slutliga Villkoren, inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor - eller eljest handlar i strid mot dem - under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjligt och Bolaget inte inom femton (15) Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
 - (c) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget eller Väsentligt Koncernbolaget, och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller – om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varat i minst tio (10) Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000), eller motvärdet därav i annan valuta;
 - (d) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inte inom tio Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag mottagit berättigat krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti för annans lån, under förutsättning att summan av åtaganden under sådana borgensåtaganden eller garantier som berörs uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000) (eller motvärdet därav i annan valuta);
 - (e) anläggningstillgång tillhörande Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag blir föremål för utmätning;
 - (f) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar;
 - (g) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (2022:964) om företagsrekonstruktion;
 - (h) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs;
 - (i) Beslut fattas att Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Väsentligt Koncernbolag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernbolags obestånd; eller
 - (j) bolagsstämma i Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag godkänner fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernbolag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen.

Begreppet "lån" under punkterna (c) och (d) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 13.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 13.1(a) till 13.1(j) ovan har inträffat. I brist på sådan underrättelse äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Bolaget ska lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 13 samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.
- 13.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 13.2 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget och/eller Koncernen överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift. Om Bolagets och/eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade på börs eller annan reglerad marknad och tillämpligt regelverk medger att informationen ifråga offentliggörs, gäller vidare Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 13.2 endast i den mån så kan ske utan att Bolaget och/eller Koncernbolag överträder någon sekretessbestämmelse som är bindande för Bolaget och/eller Koncernbolag.
- 13.4 Vid återbetalning efter uppsägning av Lån enligt punkt 13.1 ovan ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta ska återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningdagen enligt följande formel:

$$\frac{\text{nominellt belopp}}{(1 + r)^t}$$

där:

r = den säljränta som Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkning ska stängningsnotering användas.

t = återstående löptid för ifrågavarande Lån, uttryckt i antalet dagar dividerat med 360 (varvid varje månad anses innehålla 30 dagar) för MTN i SEK, NOK och EUR.

Oavsett vad som ovan i denna paragraf stipulerats beträffande belopp att återbetala vid uppsägning av Lån, kan beloppet komma att beräknas på annat sätt, vilket i sådana fall framgår av Slutliga Villkor.

14. MEDDELANDEN

- 14.1 Meddelande rörande Lånet ska tillställas Fordringshavare, avseende MTN utgivna i SEK eller EUR på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet och för lån utgivna i NOK, i enlighet med Verdipapirsentralloven och VPS Reglerna. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 14.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 14.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

15. UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

För Lån som ska upptagas till handel på Reglerad Marknad enligt Slutliga Villkor kommer Bolaget att ansöka om inregistrering vid Nasdaq Stockholm, Oslo Børs eller vid annan Reglerad Marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

16. ÄNDRING AV DESSA VILLKOR, RAMBELOPP M M

- 16.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa villkor.
- 16.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 16.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 16.4 Utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut kan ske efter överenskommelse mellan Bolaget, Emissionsinstitut och (om tillämpligt) sådant annat institut.
- 16.5 Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 12 (*Fordringshavarmöte*) under förutsättning att Bolaget skriftligen godkänner sådan ändring.
- 16.6 Ändring av villkoren enligt föregående stycken ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 12 (*Fordringshavarmöte*).

17. FÖRVALTARREGISTRERING

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare, om inte annat följer av punkt 12.12.

18. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

- 18.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive relevant VP-centralers ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 18.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitutet eller relevant VP-central om detta varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 18.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller relevant VP-central på grund av sådan omständighet som angivits ovan i punkt 18.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 18.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller Verdipapirscentralloven om registrering av finansiella instrumenter (såsom tillämpligt).
- 18.5 Emissionsinstitutet ska inte anses ha information om Bolaget, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 13 (*Uppsägning*) om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt

meddelande i enlighet med avtalet med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 13 (*Uppsägning*) föreligger.

19. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

19.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning och tillämpning av dessa villkor.

19.2 Tvist ska i första instans avgöras vid Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm, 25 maj 2026

JERNHUSEN AB (publ)

5. MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet

JERNHUSEN AB (publ)

Slutliga Villkor för Lån under Jernhusen AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [27 mars 2018] / [5 april 2022] / [5 maj 2023] / [25 maj 2026] för rubricerade MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår av Allmänna Villkor [eller på annat sätt] i grundprospektet godkänt den 25 maj 2026 ("**Grundprospektet**") jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med Artikel 8.4 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 ("**Prospektförordningen**"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 8 i Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN ska läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess eventuella tilläggsprospekt. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida www.jernhusen.se⁶.

[[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Kapitalbeloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•]
2. **Nominellt belopp:**
 - (i) Lån: [•]
 - (ii) Tranche: [•]
3. **Pris** [•] % av Lägsta Valör
4. **Valuta:** [Svenska kronor ("**SEK**")]/[Euro ("**EUR**")]/[Norska kronor ("**NOK**")]
5. **Lägsta Valör och multiplar därav:** [SEK]/[EUR]/[NOK] [•] (lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK)
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för Ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [Anges om annat än Lånedatum]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[[STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] FRN (Floating Rate Note)]
[Nollkupong]
11. **Belopp vilken ränta ska beräknas på:** [Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING:

⁶ Informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

12. Fast räntekonstruktion:

[Tillämpligt / Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Räntesats: [•] % per annum
- (ii) Rännteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Rännteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rännteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Rännteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rännteförfallodag]
- (iii) Rännteförfallodag(ar): [Årligen]/[Halvårsvis]/[Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången [den [•]/ på Återbetalningsdagen], dock att om sådan dag inte är Bankdag betalas räntan först följande Bankdag, men ränta utgår därvid endast till och med Rännteförfallodagen
(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd första Rännteperiod)
- (iv) Andra villkor relaterade till beräkning av fast ränta: [Ej tillämpligt/Specificeras]
- (v) Dagberäkningsmetod [[MTN i SEK, NOK och EUR: 30/360-dagarsbasis]/[•]

13. Rörlig räntekonstruktion (FRN)

[Tillämpligt/Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Ränntebas: [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR]
[Den [första/sista] kupongens Ränntebas skall interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR].]
- (ii) Ränntebasmarginal: [+/-][•] %
- (iii) Ränntebestämningdag: [Två] Bankdagar före varje Rännteperiod, första gången den [•]
- (iv) Rännteperiod: [SEK]/[EUR] [Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Rännteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rännteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Rännteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rännteförfallodag]
- (v) Rännteförfallodagar: Sista dagen i varje Rännteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Rännteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rännteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag].

- (vi) Dagberäkningsmetod: [Faktiskt antal dagar/360] [•]
 (vii) Lägsta möjliga ränta: [[•] % per annum / Ej tillämpligt]
 (viii) Högsta möjliga ränta: [[•] % per annum / Ej tillämpligt]
 (ix) Övriga Villkor relaterade till beräkning av FRN: [Ej tillämpligt/Specificeras]

14. Nollkupong

[Tillämpligt / Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Villkor för Lån utan ränta: [Specificeras]

ÅTERBETALNING

15. MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget: [Tillämpligt / Ej tillämpligt]
 [Specificeras]

(Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Villkor för förtida lösen: [Specificeras]

16. Kapitalbelopp:

[SEK][EUR] [NOK] [•]

(Grund för beräkning av Kapitalbelopp specificeras)

ÖVRIGT

17. Gröna Obligationer

[Tillämpligt / Ej tillämpligt]

(om tillämpligt, specificera enligt nedan och säkerställ att punkt 18 anges som "Ej tillämpligt")

Gröna Villkor [daterade [•]]⁷ gäller för detta Lån.

18. EuGB

[Tillämpligt / Ej tillämpligt]

(om tillämpligt, specificera enligt nedan och säkerställ att punkt 17 anges som "Ej tillämpligt")

Lånet betecknas som "europeisk grön obligation" eller "EuGB" i enlighet med EuGB-förordningen. EuGB-förordningen och Faktabladet daterat [•] gäller för detta Lån. Användningen av tillförda medel styrs uteslutande av EuGB-förordningen och Faktabladet.

19. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:

[Ansökan om upptagande till handel kommer att inges till [Nasdaq Stockholm]/ [Oslo Børs]/[Annan Reglerad Marknad]]

[Ansökan om upptagande till handel vid reglerad marknad kommer ej att inges]

[Totalt antal värdepapper som tas upp till handel]

20. Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [•]

21. Uppskattat tillfört nettobelopp:

[SEK/EUR/NOK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter

⁷ Referens till datum för Gröna Villkor endast att inkluderas vid tappemissioner. För nya Lån gäller Gröna Villkor såsom uppdaterade från tid till annan.

- 22. Användning av tillförda medel:** [Allmänna bolagsändamål] [Enligt Gröna Villkor] [Uteslutande i enlighet med EuGB-förordningen och det Faktablad som anges i punkt 18] [Specificera]
- 23. Utgivande Institut:** [[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial], [DNB Carnegie Investment Bank AB (publ)], [Nordea Bank Abp], [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)], [•]]
- 24. Administrerande Institut:** [[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial], [DNB Carnegie Investment Bank AB (publ)], [Nordea Bank Abp], [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)], [•]]
- 25. VP-central** [Euroclear Sweden/VPS]
- 26. Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
(Personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för enskilt Lån ska beskrivas)
- 27. Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande/Ej tillämpligt]
- 28. ISIN:** [SE/NO[•]]
- 29. Kreditvärdighetsbetyg:** [Specificeras/Ej tillämpligt]

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående kompletterande lånevillkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga Kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekts offentliggörande som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet.

Stockholm den [•]

JERNHUSEN AB (publ)

6. INFORMATION OM JERNHUSEN AB

ÖVERSIKT

Jernhusen AB är ett publikt aktiebolag (publ). Bolagets registreringsland är Sverige och dess firma är registrerat hos Bolagsverket. Jernhusen har sitt säte i Stockholm och ägs till 100 procent av svenska staten. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. I enlighet med bolagsordningen § 3 ska Bolaget inom ramen för affärsmässighet utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Inriktningen av verksamheten ska vara på stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Bolaget ska, i samverkan med transportsystemets aktörer, bidra till att de av riksdagen beslutade transportpolitiska målen uppnås. Bolaget ska vara ledande i utvecklingen av ett effektivt och hållbart transportsystem i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter.

Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger årsredovisningslagen samt andra svenska lagar, regler, principer och förordningar. Dessa inkluderar aktiebolagslagen (2005:551), svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt Statens ägarpolicy 2025 (Ägarpolicyn). Därutöver finns även bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktör samt andra styrande interna regelverk. Bolaget bildades av stiftarna den 2 november 2000.

Informationen nedan kommer från Bolaget om inte annat anges.

Jernhusens verksamhet

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter, så att fler kan resa kollektivt och mer gods kan transporteras på järnväg.

Jernhusen är specialiserat på fastigheter nära den svenska järnvägen. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Jernhusen arbetar med stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transportpolitiska mål. Jernhusen medverkar till en välfungerande och hållbar infrastruktur, som gör att fler resenärer och transportörer väljer järnvägen. I Jernhusens egen verksamhet är målet att vara ett föredöme inom alla aspekter av hållbarhet. Jernhusen är ett fastighetsbolag, vars verksamhet är nära sammankopplad med den svenska järnvägen. Företaget bildades i samband med bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar och ägs av svenska staten. Jernhusen äger fastigheter som bidrar till att fler reser och fraktar gods på järnväg. Fastighetsinnehavet är långsiktigt. Fastighetsbeståndet ska ha en omfattning som motsvarar Jernhusens ambition att vara en stark och ledande aktör i utveckling av fastigheter och tjänster med anknytning till järnvägen i syfte att bidra till ett effektivt och hållbart transportsystem. Jernhusen ska ha ett helhetsperspektiv på sitt ägande utifrån hur Bolaget bidrar till hållbara transporter i Sverige. Detta synsätt ska vara utgångspunkt för både avyttringar och förvärv. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan statliga subventioner. Inom Jernhusen blandas ny kunskap med gedigen erfarenhet från järnvägshistorien. Det ger kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på kollektivt resande och transporter samt inom stadsutveckling. Att Jernhusens fastigheter finns på rätt plats och har rätt utbud är viktiga förutsättningar för att kunna vara ett företag i centrum av utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg, i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Med Jernhusens tydliga hållbarhetsfokus, nätverk av kombiterminaler och kollektivtrafiknära lägen har företaget fastigheter möjligheter att bli noder i ett hållbart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet där tåget samverkar med andra transportslag.

Jernhusen arbetar inom tre affärsområden: Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling. Det gemensamma målet är att utveckla ett effektivt och hållbart transportsystem som främjar kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp. Fastighetsbeståndet uppgick till 144 fastigheter per den 31 mars 2026.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige. Det innebär möjlighet att både utveckla goda värden och ge viktiga bidrag till långsiktig infrastruktur- och stadsutveckling. Genom förädling och effektiv förvaltning skapas värden som kan återinvesteras i nya projekt till nytta för resenärer, kunder och samhälle.

Transportsektorn, och speciellt järnvägsbranschen, befinner sig enligt Bolagets bedömning i en intensiv utvecklingsfas. Fortsatt avreglering av kollektivt resande, ökade offentliga satsningar, större miljömedvetande och ny teknik driver utvecklingen framåt. Att Jernhusens stationer, depåer, gods- och kombiterminaler finns på rätt plats och med rätt utbud är viktiga förutsättningar som kan bidra till att utveckla kollektivt resande.

Den övergripande drivkraften för Jernhusen är att bidra till att fler väljer kollektivt resande och kollektiva transporter. Det ger positiva konsekvenser för både människor och miljö, och det är positivt för Bolagets affärer. Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt.

Arbetet med att renovera och modernisera stationer för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder på sikt till fler besökare och resenärer enligt Bolagets bedömning. Genom att utveckla befintliga och nya underhållsdepåer utökas kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service. Snabbare underhåll ökar pålitligheten så att tågen kan gå enligt tidtabell. För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Där finns utrymme för fler kontor, bostäder och butiker. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och anställda.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Hållbarhet är en naturlig del av Jernhusens roll som järnvägsnära fastighetsbolag. Jernhusen har fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande: (i) säkert, sunt och tryggt för alla, (ii) nettonollutsläpp, (iii) lönsam tillväxt och (iv) positiv kundupplevelse. Målen styr mot Jernhusens vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

Strategier för att nå målen

Jernhusen ägs av svenska staten och ska, inom ramen för affärsmässighet, utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska, i samverkan med transportsystemets aktörer, bidra till att de av riksdagen beslutade transportpolitiska målen uppnås. Jernhusen ska vara ledande i utvecklingen av ett effektivt och hållbart transportsystem i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor utan statliga subventioner.

Ägande

Jernhusen äger ett nätverk av järnvägsnära fastigheter i hela Sverige. Bolagets fastigheter kopplar samman olika transportslag och bidrar till effektiva bytespunkter för resenärer. Merparten av de fastigheter som Jernhusen äger köptes till marknadsvärde från affärsverket Statens Järnvägar i samband med Bolagets bildande. Andra fastigheter har förvärvats och nya byggnader har uppförts vid senare tidpunkter. Jernhusen äger och förvaltar även spårinfrastruktur i järnvägens sidosystem, det vill säga inom Bolagets depå- och terminalområden. Jernhusens fastighetsinnehav är långsiktigt. Jernhusen har ett helhetsperspektiv på Bolagets ägande utifrån hur Bolaget bidrar till hållbara transporter i Sverige. Detta synsätt är utgångspunkt för både avyttringar och förvärv.

Utveckling

Jernhusens utvecklingssatsningar sker utifrån en långsiktig helhetssyn och fokuserar på tillväxtområden och knutpunkter för kollektivt resande samt platser av strategisk vikt för Jernhusens kunder eller järnvägens funktion. Bolaget utvecklar tjänster och erbjudanden i tre syften: För att tillmötesgå kunders behov, för att ta vara på affärsmöjligheter och för att bidra till hållbara transporter.

Förvaltning

Jernhusen vill vara ett föredöme inom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med ett tydligt kund- och utvecklingsperspektiv. Kostnader och miljöpåverkan ska minimeras under en fastighets livstid och Bolaget arbetar med bland annat energieffektiv drift, säkerhet och materialval. Jernhusen samarbetar för en långsiktig och effektiv ekonomisk och teknisk förvaltning såväl inom som utanför Bolaget.

Övergripande ekonomiska mål⁸

Jernhusen har ett antal övergripande ekonomiska mål beslutade av styrelsen som bland annat mäter faktorer som lönsamhet och finansiell stabilitet.

Totalavkastning

Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk. Över en konjunkturcykel ska Jernhusen ge en genomsnittlig totalavkastning på minst 6 procent.

Belåningsgrad

Belåningsgrad är ett riskmått som anger Bolagets finansiella stabilitet och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid. Målet är att Jernhusens belåningsgrad ska uppgå till mellan 40 och 50 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära Bolagets räntekostnader mäts räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Utdelning

De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av Bolagets strategi, finansiella ställning samt kapitalstruktur mål vilket fastställs av ägaren. Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).

För verksamhetsåret 2025 har beslut tagits om en utdelning om 263 miljoner kronor. Föregående år lämnades en utdelning om 358 miljoner kronor.

Sammanfattning av 2024 och 2025

Information under rubrikerna *2024 i korthet* och *2025 i korthet* nedan är hämtade från Koncernens årsredovisningar för 2024 och 2025 som har reviderats av Koncernens revisorer. Marknadsvärdet på fastigheterna är värderade enligt IFRS-regelverket och är reviderade.

2024 i korthet⁹

Allmän information

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 906 (1 827) miljoner kronor, en ökning med 4 procent.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 2,4 procent och uppgick till 1 002 (979) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 323 (176) miljoner kronor. Resultatförändringen beror framförallt på positiva värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år.
- Den totala värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 321 (-803) miljoner kronor.
- Finansiella poster uppgick till -198 (-178) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 691 (-189) miljoner kronor.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 2 058 (662) miljoner kronor till 24 025 (21 967) miljoner kronor. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 858 (1 541) miljoner kronor och värdeförändring om 321 (-803).
- Under perioden emitterade Jernhusen gröna obligationer om totalt 3 100 (2 400) miljoner kronor i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 358 (357) miljoner kronor.

⁸ Övergripande ekonomiska mål som presenteras under denna rubrik finns att hitta på sida 10 i Jernhusens årsredovisning för 2025 samt på sida 3 i Jernhusens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026. Jernhusens årsredovisning för 2025 och delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026 är delvis införlivade i detta prospekt genom hänvisning, se avsnitt 8 (*Handlingar införlivade genom hänvisning*) för närmare information. Uppgifter om de alternativa nyckeltalen: (i) totalavkastning, (ii) belåningsgrad, och (iii) räntetäckningsgrad, finns under rubriken "*Definitioner av alternativa nyckeltal*" i avsnitt 6 (*Information om Jernhusen AB*).

⁹ All information under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens Årsredovisning för 2024.

Alternativa nyckeltal

- Totalavkastningen uppgick till 5,8 (0,8) procent.
- Belåningsgraden uppgick till 42,3 (40,8) procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 (5,5) gånger.

2025 i korthet¹⁰

Allmän information

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 921 (1 906) miljoner kronor, en ökning med 1 procent.
- Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 6 procent och uppgick till 1 063 (1 002) miljoner kronor.
- Rörelseresultatet uppgick till 1 938 (1 323) miljoner kronor. Resultatförändringen beror framförallt på positiva värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år.
- Den totala värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 875 (321) miljoner kronor.
- Finansiella poster uppgick till -216 (-198) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 328 (691) miljoner kronor.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 3 304 (2 058) miljoner kronor till 27 329 (24 025) miljoner kronor. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 2 440 (1 858) miljoner kronor och värdeförändring om 875 (321).
- Under perioden emitterade Jernhusen gröna obligationer om totalt 3 100 (3 100) miljoner kronor i syfte att finansiera hållbara fastigheter och projekt.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2025 en utdelning om 263 (358) miljoner kronor.

Alternativa nyckeltal

- Totalavkastningen uppgick till 7,6 (5,8) procent.
- Belåningsgraden uppgick till 44,1 (42,3) procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 (5,1) gånger.

Definitioner av alternativa nyckeltal

Nedan definitioner ersätter definitionerna av "totalavkastning", "belåningsgrad" och "räntetäckningsgrad" i Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåren 2024 och 2025 som införlivas genom hänvisning enligt punkt 7 (*Handlingar införlivade genom hänvisning*).

Totalavkastning

Med totalavkastning menas rullande tolv månaders rörelseresultat i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastningen visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde. Totalavkastningen är ett viktigt nyckeltal som över tid visar Jernhusens förmåga att ge avkastning på fastighetsbeståndet. Det är också, med hänsyn tagen till Jernhusens belåningsgrad, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

	2025	Jämförbara siffror 2024
Definition	Rörelseresultat MSEK / marknadsvärde fastigheter MSEK ((IB + UB) / 2)	Rörelseresultat MSEK / marknadsvärde fastigheter MSEK ((IB + UB) / 2)
Beräkning (MSEK)	1 938 / ((24 025 + 27 329) / 2)	1 323 / ((21 967 + 24 025) / 2)
Resultat	7,6 procent	5,8 procent

¹⁰ All information under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens Årsredovisning för 2025.

Belåningsgrad

Belåningsgrad är ett riskmått som anger Bolagets finansiella stabilitet och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.

	2025	Jämförbara siffror 2024
Definition ¹¹	Räntebärande nettolåneskuld / fastigheternas redovisade värde	Räntebärande nettolåneskuld / fastigheternas redovisade värde
Beräkning (MSEK)	12 052 / 27 329	10 159 / 24 025
Resultat	44,1 procent	42,3 procent

Räntetäckningsgrad

Med räntetäckningsgrad menas rörelseresultat före värdeförändringar dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeöverföringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativa resultat.

	2025	Jämförbara siffror 2024
Definition	Rörelseresultat före värdeförändringar/ Finansiella poster	Rörelseresultat före värdeförändringar/ Finansiella poster
Beräkning (MSEK)	1 063 / 216	1 002 / 198
Resultat	4,9 gånger	5,1 gånger

Tidigare grundprospekt

Följande delar av Bolagets tidigare grundprospekt för MTN-programmet beskriver villkoren för MTN som började ges ut innan Grundprospektet godkändes och för vilka fortsatt utgivning kan bli aktuell under Grundprospektet. Avsikten är att tydliggöra samtliga utestående Lån under MTN-programmet per dagen för detta Grundprospekt, varunder ytterligare emissioner kan komma att göras.

Länk till Jernhusens tidigare grundprospekt för MTN-programmet:

<https://www.jernhusen.se/om-jernhusen/finansiell-information/finansiering/obligationsprogram/>¹²

Datum för tidigare grundprospekt	Lånedatum för slutliga villkor	Avser obligation nr	ISIN
21 maj 2025 med allmänna villkor från 5 maj 2023	2025-11-27	MTN 156 (grön)	SE0026275281
	2025-11-27	MTN 155 (grön)	SE0026275299
	2025-09-12	MTN 154 T2 (grön)	SE0023313861
	2025-06-12	MTN 154 (grön)	SE0023313861
	2025-06-12	MTN 153 (grön)	SE0013885837

¹¹ Belåningsgrad ska definieras som räntebärande nettolåneskuld dividerat med marknadsvärde fastigheter. Räntebärande nettolåneskuld och marknadsvärde fastigheter inkluderar leasing enligt IFRS16. Marknadsvärde fastigheter inkluderar också pågående arbete.

¹² Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

3 maj 2024 med allmänna villkor från 5 maj 2023 på s. 17-32	2025-05-02	MTN 152 (grön)	SE0023440219
	2025-05-02	MTN 151 (grön)	SE0023440201
	2024-11-26	MTN 150 (grön)	SE0013885365
	2024-04-19	MTN 146 T2 (grön)	SE0021512811
	2024-10-11	MTN 149 (grön)	SE0020052736
	2023-09-25	MTN 141 T2 (grön)	SE0013884426
	2024-09-03	MTN 148 (grön)	SE0020052702
3 maj 2024 med allmänna villkor från 27 mars 2018 på s. 17-32	2021-09-02	MTN 133 T3 (grön)	SE0013883162
5 maj 2023 med allmänna villkor från 5 maj 2023 på s. 16-31	2024-04-19	MTN 146 (grön)	SE0021512811
	2024-03-04	MTN 145 T2 (grön)	SE0019177080
	2024-03-04	MTN 145 (grön)	SE0019177080
	2023-12-15	MTN 144 (grön)	SE0019177031
	2023-12-15	MTN 143 (grön)	SE0019177023
	2023-10-09	MTN 142 (grön)	SE0019176926
	2023-09-25	MTN 141 (grön)	SE0013884426
5 april 2022 med allmänna villkor från 5 april 2022 på s. 15-27	2023-05-16	MTN 140 (grön)	SE0013884095
	2022-11-18	MTN 139 (grön)	SE0013883782
31 mars 2021 med allmänna villkor från 27 mars 2018 på s. 15-25	2021-09-02	MTN 133 T2 (grön)	SE0013883162
	2021-12-21	MTN 134 (grön)	SE0016274302
	2021-09-02	MTN 133 (grön)	SE0013883162

Organisationsstruktur

Moderbolagets (Jernhusen AB) verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av dotterbolagen. Huvuddelen av koncernens upplåning sker i moderbolaget.

Jernhusen har drygt 20 hel- och delägda dotterbolag med mer eller mindre aktiv verksamhet. De dotterbolag som äger merparten av koncernens fastighetsbestånd samt där all väsentlig verksamhet bedrivs är Jernhusen Fastigheter AB, Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Verkstäder AB, Jernhusen Godsterminal AB, Svenska Reseterminaler AB, Jernhusen Norrmalm AB, Cityterminalen i Stockholm AB, Jernhusen Orgelpipan 6 AB, Park Central Gullbergsvass 20:2 AB, Jernhusen Bygg och Projektutveckling AB, Jernhusen Holding AB, Jernhusen Holding 3 AB samt Jernhusen Holding 6 AB. Dessa bolag är centrala för Jernhusen då det är genom dessa bolag som koncernens verksamhet bedrivs. Jernhusen är därför beroende av sina dotterbolag och deras resultat. För en komplett förteckning av samtliga dotterbolag och intressebolag hänvisas till Bolagets årsredovisning för 2025 noten 7 på sidan 85.

FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN

Bolagets styrelse

Styrelsen består vid dagen för detta Grundprospekt av nio ledamöter, varav två arbetstagarrepresentanter som utsetts av SACO-förbundet Trafik och Järnväg. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Klarabergsviadukten 49 i Stockholm samt på telefonnummer 08-410 626 00.

<i>Ledamot</i>	<i>Övriga väsentliga uppdrag</i>	<i>Invald år</i>
Anette Asklin (ordförande), f 1961	Styrelseordförande i Elof Hansson Holding AB, Fabege AB samt i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.	2021 ¹³
Kjell-Åke Averstad, f 1953	-	2018
Joel Ambré, f 1979	VD på Vectura Fastigheter. Styrelseledamot i Sigtuna Humanistiska läroverk.	2024
Agneta Kores, f 1960	Styrelseordförande i Chalmersfastigheter AB, Sinom AB och Alfons Åbergs Kulturhus samt styrelseledamot i Alegno AB.	2021
Mats Pålsson, f 1963	-	2024
Lotta Mellström, f 1970	Ämnesråd och bolagsförvaltare vid Avdelningen för bolag med statligt ägande på Finansdepartementet. Styrelseledamot i Sveaskog AB och SSC Space AB.	2017
Katarina Wåhlin Alm, f 1968	VD på Micasa Fastigheter i Stockholm AB.	2021
Charlotte Mattsson, f 1967 (arbetstagarrepresentant)	Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst. Ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen samt i SACO-förbundet Trafik & Järnvägs lokalförening.	2017
Mari Therus, f 1969 (arbetstagarrepresentant)	Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen. Vice ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.	2021

Bolagets ledning

<i>Namn</i>	<i>Position</i>	<i>Övriga väsentliga uppdrag</i>
Biljana Pehrsson	Verkställande direktör	Nuvarande styrelseuppdrag inbegriper Swedbank och Kungliga Dramatiska Teatern.
Victor Josefsson	CFO	-
Peter Lind	Chef Affärsområde Stationer	-
Per Forsling	Chef Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet	-
Cecilia Pettersson	Chef Affärsområde Projektutveckling	-

¹³ Styrelseledamot sedan år 2017.

Peter Larsson	Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	-
Cecilia Österholm	Chef Marknad och Kommunikation	-
Sofia Campos	Chef HR	-

Ingen av de personer som beskrivs i avsnitten "Bolagets styrelse" och "Bolagets ledning" i detta Grundprospekt har någon intressekonflikt vad gäller hans eller hennes åtaganden gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra åtaganden.

Styrelsens arbetsformer

Jernhusens styrelse ansvarar enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för sitt arbete, samt en instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören med instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsens arbetsordning reglerar bland annat ordförandens uppgifter, information till styrelsen och ansvarsfördelning mellan verkställande direktör och styrelse.

De huvudsakliga uppgifterna för styrelsen är att fastställa verksamhetens mål och strategi samt att tillsätta, utvärdera och vid behov avsätta verkställande direktör. En annan uppgift är att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet. Styrelsen ansvarar för att det finns tillfredsställande kontroll av att Bolaget följer de lagar, regler, policyer och riktlinjer som gäller Bolagets verksamhet. Styrelsen ska även säkerställa att Bolaget följer Ägarpolicyen.

I styrelsens uppgifter ingår att förvalta ärenden av principiell betydelse eller som på annat sätt är av stor vikt. Styrelsen ska fastställa och revidera policydokument och instruktioner i övrigt som styrelsen finner anledning att särskilt upprätta. Styrelsen ska även säkerställa att Bolaget i tillämpliga delar följer svensk kod för bolagsstyrning. Vidare ska styrelsen godkänna investeringar över 100 miljoner kronor, större förvärv och försäljningar samt väsentliga förändringar av koncernens organisation.

Andra uppgifter för styrelsen är att se till att Bolagets redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ansvarar också för att Bolaget följer redovisningsprinciperna i Ägarpolicyen. Detta säkerställs genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten samt de pressmeddelanden som skickas i anslutning till dessa. Styrelsen har genomgångar med revisorerna när rapporter från revisionen behandlas. Vid diskussioner om investeringar och avyttringar samt andra ärenden av större betydelse ges medarbetare i organisationen möjlighet att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsemöten, utöver konstituerande styrelsemöte, ska hållas regelbundet eller när någon styrelseledamot eller verkställande direktör så begär. Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktör, dessutom utses firmatecknare.

Styrelsens utskottsarbete

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt säkerställa att Bolaget följer ersättningsprinciperna i Ägarpolicyen. Utskottet tillser att ersättningsrapport upprättas. Utskottet följer och utvärderar Jernhusens arbete med Bolagets uppförandekod för medarbetare, följer och utvärderar övriga personalfrågor av vikt – bland annat kompetensutveckling, successionsplanering och resultatet från medarbetarundersökning – samt informeras om eventuella ärenden som rapporterats till Bolagets visseblåsarfunktion. Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2025 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR i alla möten. Under 2025 sammanträdde ersättningsutskottet sex gånger.

Revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen håller hög kvalitet och att den följer redovisningsprinciperna i Ägarpolicyen. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna, hållbarhetsrapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utskottet utvärderar om Jernhusens interna kontroll är tillräcklig. Under 2025 har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kring förändrade krav på hållbarhetsrapportering. Revisionsutskottet utvärderar och

rekommenderar val av revisor till styrelsen samt granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt säkerställer att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode. Revisionsutskottet består sedan årsstämman 2025 av Mats Pålsson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. Från Jernhusen deltar vd, cfo och redovisningschef i samtliga möten. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter. Revisionsutskottet sammanträdde åtta gånger under 2025. Vid sju av dessa möten deltog även Bolagets revisorer.

AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital uppgår till 400 miljoner kronor uppdelat på fyra miljoner aktier med kvotvärde av 100 kronor per aktie.

Större aktieägare

Samtliga aktier innehas av svenska staten. Statens ägande i Bolaget förvaltas av Näringsdepartementet.

KREDITVÄRDERING (RATING)

Bolaget har, vid dagen för detta Grundprospekt, ett kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor's (S&P) på nivån A/A-1 med stabila utsikter. Kreditvärderingsbetyget bekräftades per den 7 juli 2025.

S&P kreditvärderingsbetyg på lång sikt	S&P kreditvärderingsbetyg på kort sikt
AAA	A-1
AA	A-2
A	A-3
BBB	B
BB	C
B	D
CCC/CC/C	
D	

Om Lån som emitteras under MTN-programmet ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditvärderingsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden.

Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Det finns inga garantier för att detta betyg vägt in samtliga risker förenade med placering i Lånet. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Bolagets årsredovisningar och koncernredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2024 och 2025 samt Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026 är i de delar som anges nedan införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De införlivade delarna i dessa handlingar ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets hemsida, www.jernhusen.se.¹⁴

¹⁴ Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för 2024 och 2025 har reviderats av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 21 Stockholm, med auktoriserad revisor Konstantin Belogorcev som huvudansvarig revisor. Konstantin Belogorcev är medlem i FAR.

Revisionsberättelserna för 2024 och 2025 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisor inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

Jernhusen tillämpar IFRS-regelverket från 1 januari 2005.

INVESTERINGAR

Inga beslut om investeringar av väsentlig karaktär har gjorts sedan senaste finansiella rapporten offentliggjordes. För utförligare beskrivning om Bolagets investeringar hänvisas till Bolagets senast publicerade årsredovisning.

INFORMATION OM TRENDER

Inga väsentliga förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

VÄSENTLIGA ELLER BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR

Den 24 april 2026 beslutade regeringen om omprioriteringar i förhållande till Trafikverkets förslag till nationell infrastrukturplan, varigenom objektet Stockholm C och Tomtebodabangård inte längre ingår med avsatta medel. Åtgärderna vid Stockholm C och Tomtebodabangård har betydelse för kapacitetsutvecklingen vid Stockholms Centralstation och förutsättningarna för Jernhusens projekt Centralstaden Stockholm. Beslutet kan därmed komma att påverka tidplanen, genomförbarheten och/eller omfattningen av projektet. Jernhusen analyserar för närvarande konsekvenserna av beslutet och hur projektet kan drivas vidare.

Utöver detta har inga väsentliga negativa förändringar inträffat vad gäller emittentens framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet. Inte heller har det inträffat några betydande förändringar av emittentens finansiella ställning.

Det föreligger eller har inte inträffat några andra väsentliga eller betydande förändringar av koncernens finansiella resultat eller finansiella ställning under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts till datumet för detta Grundprospekt. Det har vidare inte nyligen inträffat några andra händelser som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av emittentens solvens.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Jernhusen har inte under de senaste tolv (12) månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som skulle kunna få betydande effekter på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Detta gäller även för ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Jernhusen är medvetna om kan uppkomma i framtiden.

VÄSENTLIGA AVTAL

Det förekommer inga avtal utanför ramen för den löpande verksamheten, som är av den betydelsen att utfallet skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med detta Grundprospekt.

7. HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

De delar i koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024 och 2025 samt för perioden 1 januari – 31 mars 2026 som anges nedan utgör en del av detta Grundprospekt och ska ses som införlivade i detta Grundprospekt och läsas som en del av detta Grundprospekt. Dessa finansiella rapporter återfinns i Jernhusens årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåren 2024 och 2025 samt i Jernhusens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026. Jernhusens årsredovisningar för räkenskapsåren 2024 och 2025 har granskats av revisorer. Jernhusens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026 har inte varit föremål för revision. De delar i nedan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

Allmänna villkor av den 27 mars 2018 som återfinns på sidorna 15 till och med 25 i Bolagets grundprospekt av den 31 mars 2021 under rubriken "Allmänna Villkor" har införlivats i sin helhet genom hänvisning i Grundprospektet. Allmänna villkor av den 5 april 2022 som återfinns på sidorna 15 till och med 27 i Bolagets grundprospekt av den 5 april 2022 under rubriken "Allmänna Villkor" har införlivats i sin helhet genom hänvisning i Grundprospektet. Samtliga grundprospekt i vilka de införlivande Allmänna Villkoren finns är tillgängliga på Bolagets hemsida.

Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se). Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt.

Årsredovisning 2024	Sida
Koncernen - Rapport över totalresultat	58
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	61
Koncernen - Eget kapital	63
Koncernen - Kassaflödesanalys	64
Moderbolaget - Resultaträkning	65
Moderbolaget - Balansräkning	66
Moderbolaget - Kassaflödesanalys	68
Redovisnings- och värderingsprinciper	69-70
Noter	69-89
Revisionsberättelse	91-94

Länk till Jernhusens årsredovisning 2024:

https://assets.ctfassets.net/ghgq5ooi403r/BW1vXwYbBpodnNiof6SU9/848a27e8699daf3692bfa3bf2b92d25d/Jernhusen_%C3%85rsredovisning_med_H%C3%A5llbarhetsrapport_2024.pdf

Årsredovisning 2025	Sida
Koncernen - Rapport över totalresultat	54
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	56
Koncernen - Eget kapital	58
Koncernen - Kassaflödesanalys	59
Moderbolaget - Resultaträkning	60
Moderbolaget - Balansräkning	61
Moderbolaget - Kassaflödesanalys	63
Redovisningsprinciper	64-65
Noter	64-88
Revisionsberättelse	90-93

Länk till Jernhusens årsredovisning 2025:

<https://www.datocms-assets.com/163536/1771843700-jernhusen-arsredovisning-med-hallbarhetsrapport-2025.pdf>

Delårsrapport för perioden januari till mars 2026	Sida
Koncernen - Rapport över totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	10
Koncernen - Eget kapital	10
Koncernen - Kassaflödesanalys	15
Moderbolaget - Resultaträkning	16
Moderbolaget - Balansräkning	16
Redovisningsprinciper	19

Länk till Jernhusens delårsrapport för perioden januari till mars 2026:

<https://www.datocms-assets.com/163536/1777461305-jernhusens-delarsrapport-januari-mars-2026.pdf>

Förutom Jernhusens koncernredovisning för räkenskapsåren 2024 och 2025 har ingen information i detta Grundprospekt granskats av Bolagets revisor.

INFÖRLIVANDE AV FRAMTIDA FINANSIELL INFORMATION

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i Prospektförordningen för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Grundprospektets giltighetstid. Genom hänvisning införlivas varje rapport över totalresultat, balansräkning, rapport över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys, redovisnings- och värderingsprinciper, noter och revisionsberättelse (i förekommande fall) i Bolagets delårsrapporter för perioderna januari-juni 2026, januari-september 2026, bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2026 och årsredovisning för räkenskapsåret 2026 som kommer att göras tillgänglig i elektronisk form på Bolagets hemsida (<https://www.jernhusen.se/om-jernhusen/finansiell-information/finansiella-rapporter/>) under Grundprospektets giltighetstid ("**Införlivade Framtida Finansiella Rapporterna**"). De Införlivade Framtida Finansiella Rapporterna kommer att publiceras på de datum som framgår av bolagets finansiella kalender som finns tillgänglig på Bolagets hemsida (<https://www.jernhusen.se/om-jernhusen/finansiell-information/>), eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Endast årsredovisningen för räkenskapsåret 2026 kommer att revideras av Bolagets revisor och övriga Införlivade Framtida Finansiella Rapporterna kan därför komma att varken vara föremål för revidering eller översiktlig granskning av revisorer.

8. HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget, Klarabergsviadukten 49, 111 64 Stockholm, under hela Grundprospektets löptid på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid.

- Bolagsordning och registreringsbevis för Bolaget;
- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse samt Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåren 2024 och 2025;
- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026;
- detta Grundprospekt; samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt.

Handlingarna finns tillgängliga för inspektion under hela Grundprospektets giltighetstid. Handlingarna finns även tillgängliga på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se)¹⁵.

¹⁵ Information på Bolagets hemsida som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

9. ADRESSER

EMITTENT	
Jernhusen AB (publ) Attention: Finans Klarabergsviadukten 49, 111 64 Stockholm www.jernhusen.se	08-410 626 00
LEDARBANK	
Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Large Corporates & Financial Institutions Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm www.seb.se	dcmlegal@seb.se 08-506 232 19
FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING	
Danske Bank Norrmalmstorg 1, Box 7523, 103 92 Stockholm www.danskebank.se	
Stockholm	08-568 805 77
DNB Carnegie Investment Bank AB (publ) Regeringsgatan 56, 103 38 Stockholm www.dnbcarnegie.se	08-473 48 60
Nordea Bank AB (publ)/Nordea Markets Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm www.nordeamarkets.com/sv	
Capital Markets, Stockholm	08-407 90 85 08-407 91 11 08-407 92 03
SEB Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm www.seb.se	
Debt Capital Markets	08-506 232 09
Svenska Handelsbanken AB (publ) Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm www.handelsbanken.se	
Credit Sales	08-463 46 50
Swedbank AB (publ) Corporates & Institutions, 105 34 Stockholm Malmskillnadsgatan 23, 111 57 Stockholm www.swedbank.se	
MTN-Desk Stockholm Göteborg	08-700 99 85 08-700 99 98 031-739 78 20
VÄRDEPAPPERSCENTRAL	
Euroclear Sweden AB Klarabergsviadukten 63, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige www.euroclear.com/sweden	
Verdipapirsentralen ASA Tollbugata 2, 0152 Oslo, Norge https://www.euronext.com/en/post-trade/euronext-securities/oslo	