

# Årsredovisning

för

## Järvatorget AB

556548-5546

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Järvatorget AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 20 juni 2023



Åsa Lindfors



Styrelsen för Järvatorget AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Järvatorget AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastighetsutveckling AB, org nr 556532-9108.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan-koncernen har påverkats genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

### Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronan-koncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår, justerat för eventuella nedskrivningar samt köp och försäljningar av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	127 776	144 349	2 418	347 882	160 571
Balansomslutning	236 186	254 418	95 953	95 938	175 257

### Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

#### *Fastighetsprojekt*

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

#### *Fastighetstransaktioner*

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Järvatorget AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

#### *Anseende*

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 469 480
årets vinst	126 290 197
	<b>197 759 677</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	126 290 197
i ny räkning överföres	71 469 480
	<b>197 759 677</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	5	1 500 1 500	182 182
Administrationskostnader		-5	-106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 495</b>	<b>76</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i joint ventures	6	126 663	144 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-383	-382
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>126 281</b>	<b>144 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>127 776</b>	<b>144 349</b>
Bokslutsdispositioner	8	-230	1 189
<b>Resultat före skatt</b>		<b>127 546</b>	<b>145 538</b>
Skatt	9	-1 256	-182
<b>Årets resultat</b>		<b>126 290</b>	<b>145 355</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar i koncernföretag

10

0

0

Aktier och andelar i joint ventures

11, 12

12 513

10 849

**12 513**

**10 849**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 513**

**10 849**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

13

223 260

243 339

Övriga fordringar

413

231

**223 673**

**243 570**

**Summa omsättningstillgångar**

**223 673**

**243 570**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**236 186**

**254 419**



## Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>71 414</b>	<b>71 534</b>
Årets resultat			145 355	145 355
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>216 769</b>	<b>216 890</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>216 769</b>	<b>216 890</b>
Utdelning			-145 300	-145 300
Årets resultat			126 290	126 290
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>197 760</b>	<b>197 880</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 495	76
Betalda räntor	-383	-382
Betald skatt	-233	-803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>879</b>	<b>-1 109</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	19 680	-152 591
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder	-259	13 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20 300</b>	<b>-140 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utdelning joint ventures	125 000	140 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>125 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-145 300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-145 300</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Järvatorget ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 12 juni 2023 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Järvatorget AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

#### Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

#### Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### Koncerninterna skulder

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

### **Andelar i dotterbolag**

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

### **Koncernuppgifter**

Järvatorget AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastighetsutveckling AB, org nr 556532-9108, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 100% (0) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### **Hållbarhetsrapport**

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

### Not 3 Finansiell riskhantering

Järvatorget AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

### Not 5 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga intäkter	1 500	182
	<b>1 500</b>	<b>182</b>

### Not 6 Resultat från andelar i joint ventures

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultat från andelar i joint ventures	126 663	144 654
	<b>126 663</b>	<b>144 654</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-380	-380
Övriga räntekostnader	-3	-2
	<b>-383</b>	<b>-382</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernbidrag	-230	1 189
	<b>-230</b>	<b>1 189</b>

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 256	-182
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 256</b>	<b>-182</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	127 546	145 538
Skatt enligt gällande skattesats	-26 274	-29 981
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-1 073	0
Ej skattepliktig utdelning från joint venture	26 093	29 799
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 256</b>	<b>-182</b>

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2022 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Andelar i joint ventures

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 849	48 695
Reglering av resultatandelar	1 663	-37 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 513</b>	<b>10 849</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 513</b>	<b>10 849</b>

### Not 12 Aktier och andelar i joint ventures

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ursvik Exploaterings AB	50	50	500	60
Stora Ursvik KB	48	48	480	12 393
Järvastaden AB	50	50	100	60
				<b>12 513</b>

	Org.nr	Säte
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Solna
Stora Ursvik KB	969679-3182	Solna
Järvastaden AB	556611-6884	Stockholm

### Not 13 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	223 260	243 339
	<b>223 260</b>	<b>243 339</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	16 000	16 000
Skulder joint ventures	21 500	21 500
	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

### Not 14 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	46 266	46 266
	<b>46 266</b>	<b>46 266</b>

Bolaget är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital.

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

**Not 16 Förslag till vinstdisposition**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

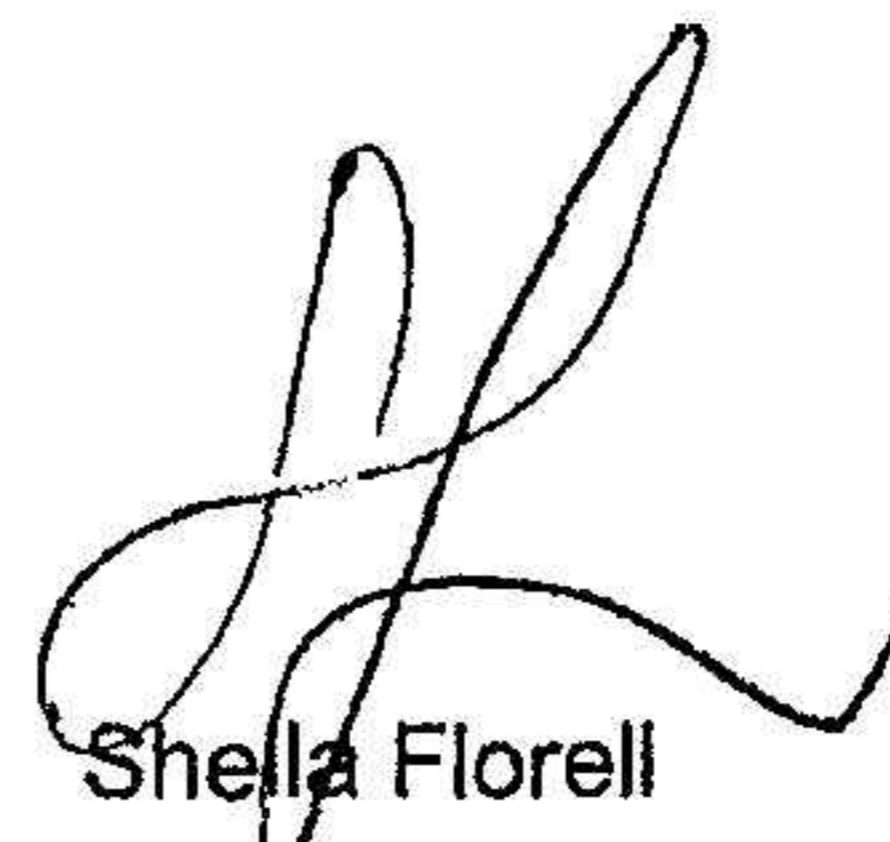
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

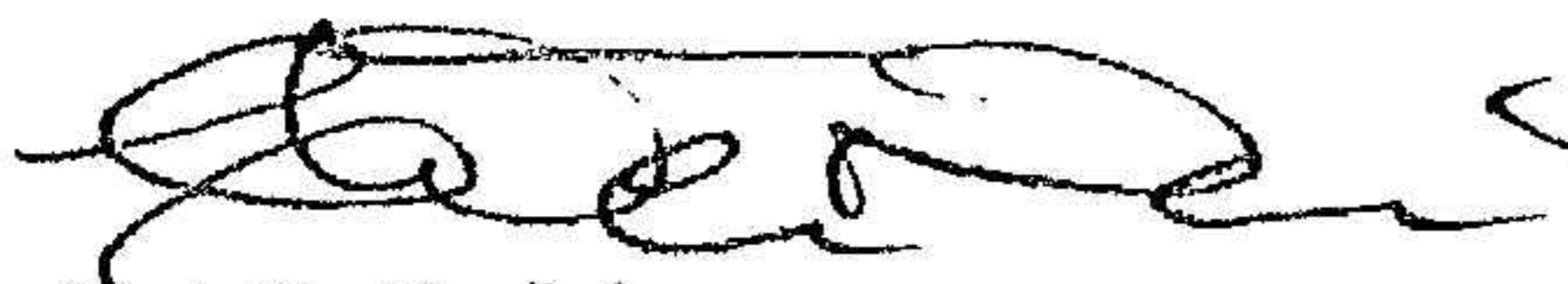
balanserad vinst	71 469 480
årets vinst	126 290 197
	<b>197 759 677</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	126 290 197
i ny räkning överföres	71 469 480
	<b>197 759 677</b>

Stockholm den 12 juni 2023

  
Johanna Skogestig  
Ordförande

  
Sheila Florell

  
Christer Nerlich

  
Åsa Lindfors